

Vantaa
Myyrmäki

002328 VAISALA

VANTAANLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002328. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 11.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialueet kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 18060 sekä virkistys- ja vesialueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

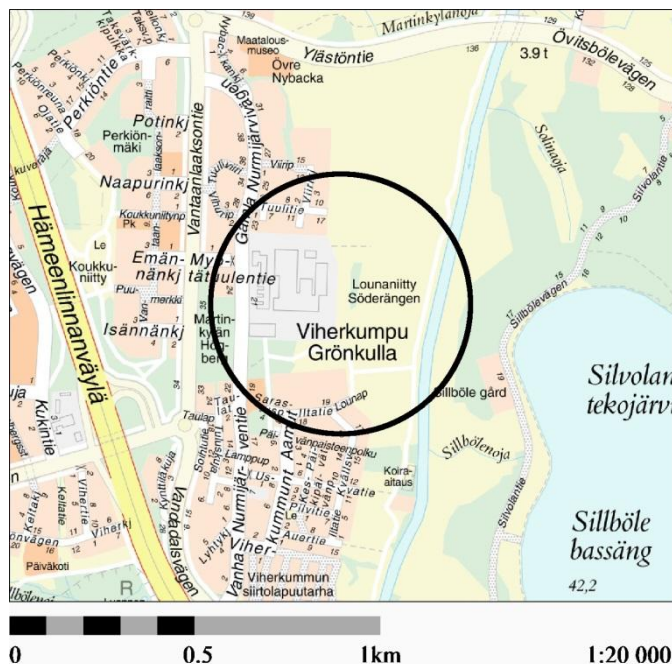
osa korttelia 18060 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan Anturikenttä-nimiseksi erityisalueeksi sekä Vaisala Oyj:n toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeuden määrä kasvaa 15 000 k-m².

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vanha Nurmijärventie 21 ympäristössä Vantaanlaaksossa. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Vaisala Oyj:n kiinteistö korttelissa 18060 sekä osia sen itä- ja eteläpuoleisista Lounaniityn virkistysalueista.

Aluetta rajaa pohjoisessa Tuulitien pientaloasutus ja etelässä asunto-osakeyhtiöt Sarastuspolulla sekä Ittatiellä. Idässä alue rajautuu Vantaanjokeen ja lännessä Vanhaan Nurmijärventiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vaisala Oyj:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.10.2016. Kaavamuutos liitettiin työohjelmaan numerolla 002328 (KALA 16.1.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 10.3.2017 ja kaavoitus ilmoitettiin kaupungin Asukaslehdessä vireille 11.3.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 24.4.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 23.5.2017 asukastilaisuus, johon osallistui kolme asukasta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	25
4.6 Nimistö.....	25
5. Asemakaavan toteutus	25
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	25
7. Asemakaavan seurantalomake	27
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	29
~	~

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutos 002328 (Vaisala) liikenneselvitys 25.9.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalueen laajennus – asemakaavan muutoksen nro 002328 meluselvitys 11.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalue, hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen 22.9.2017, Ramboll Finland Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

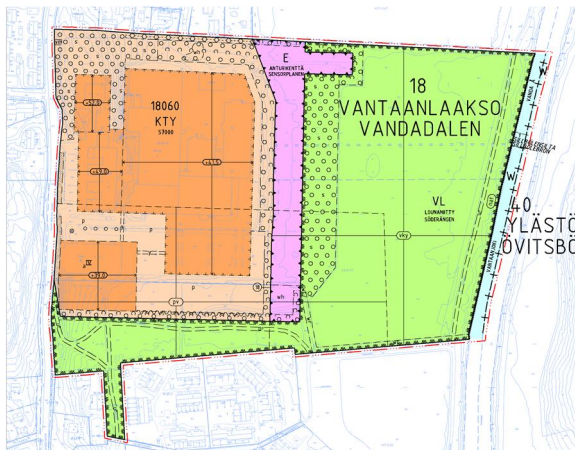
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2006, C28:2006, KSY 17/2006.

1. TIIVISTELMÄ

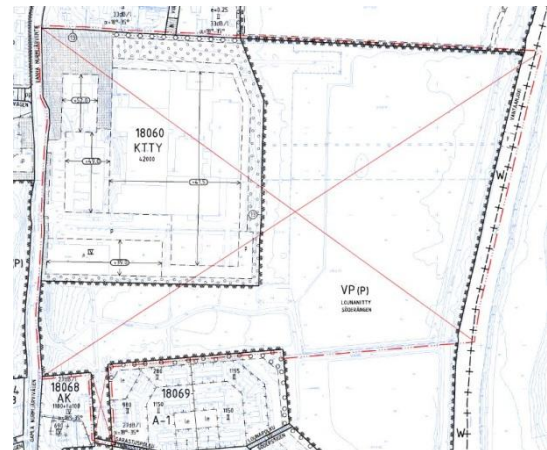
Vaisala Oyj on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että heidän kiinteistöään laajennettaisiin n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisättäisiin 15 000 km². Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi annetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Vantaanjoen huomioimisen osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18060 tontti 18.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m² (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.



Kaavamuutos 002328



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

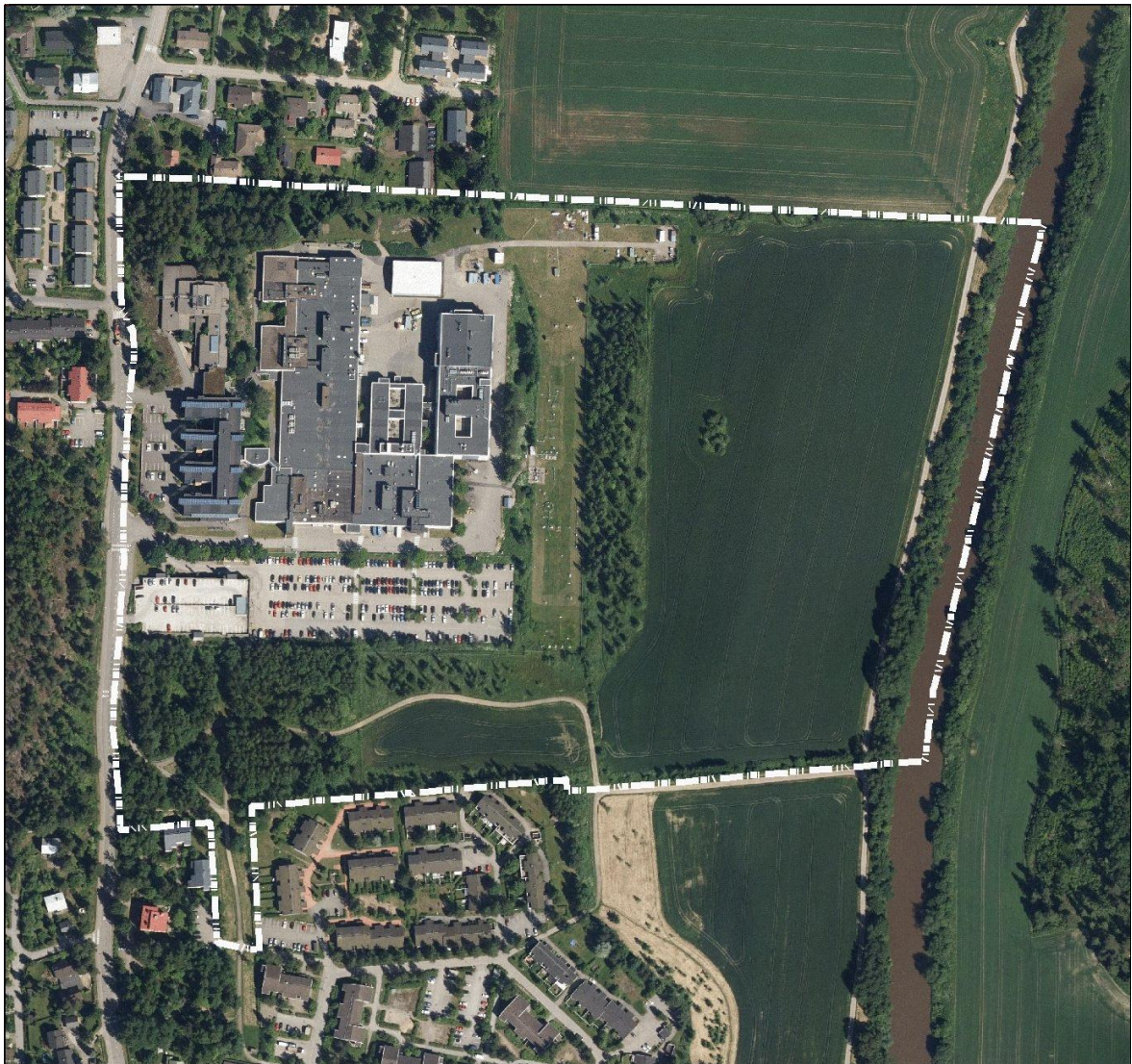
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaisala Oyj:n kiinteistö sijaitsee asutuksen keskellä Vantaanjoen laakson viljelyaukean länsireunalta noin 300 metriä joesta länteen. Maasto nousee joelta Vanha Nurmijärventien suuntaan ensin loivemmin ja tien reunavyöhykkeellä jyrkemmin. Alue liittyy Vanhan Nurmijärventien välityksellä Vantaanlaakson tiehen, josta on yhteys mm. Hämeenlinnanväylälle. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I - pohjavesialueella mutta ei sen muodostumisalueella.

Yli 65 vuotta alueella toiminut Vaisala työllistää nykyään yli 1 400 henkilöä, joista n. 1 000 Vantaan kiinteistöllä, ja vie tuotannostaan 98 % yli 150 maahan. Vaisalan tontilla on toimisto-, tutkimus-,

tuotanto- ja varastotiloja. Rakennukset ovat pääosin noin kymmenen metriä korkeita ja ne on rakennettu useassa eri vaiheessa. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 36 000 k-m². Tontin eteläosassa on pysäköintilaitos sekä pysäköintialue. Tontin itäpuolella olevalla virkistysalueen niittymäisellä osalla, joka on vuokrattu Vantaan kaupungilta, on erilaisia tutkimuslaitteita.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjokilaaksoon viettävän harjurinteen ja peltolaakson vaihettumisvyöhykkeellä. Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Peltolaakso on ollut avointa viljelymaisemaa viimeistään 1600-luvun lopulta lähtien.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Alueelta vedet johdetaan Vaisalan tontin itäpuolella peltoa reunustaviin ojiin, jotka purkavat peltojen itäpuolella virtaavaan Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupunginlahdella mereen.

Vaisalan nykyisellä tontilla on paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Läpäisevää pintaa on lähinnä tontin pohjois- ja itäreunoilla. Tontti laajentuu kaavamuutoksessa etelän suuntaan nykyiseen puistoon, joka on tällä hetkellä lännessä metsäistä aluetta ja itään päin mennessä muuttuu avoimemmaksi ja niittymäiseksi.

Kaavamuutosalueen eteläosa sijaitsee Kaivoksen pohjavesialueella mutta ei sen varsinaisella muodostumisalueella. Pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota toimintojen puhtauteen ja siihen, ettei toiminnoista aiheudu maaperän ja sitä kautta pohjaveden pilaantumista.



Maaperä

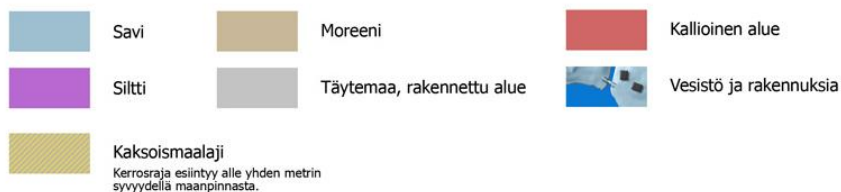
Vaisala Oyj:n tontin alue on pääasiassa toiminta- ja täyttöaluetta. Tontin länsiosalla on kallioinen moreenialue. Tontilla tehtyjen kairausten perusteella toiminta- ja täyttöalueella on ylimpänä luonnonmaakerroksena ollut 1-5 metriä paksu savikerros. Saven alla on silttiä ja karkeita maalajeja. Kairaukset ovat päättyneet 4-8 metrin syvyydellä maanpinnasta kiveen tai tiiviiseen maakerrokseen.

Peltolaakson maaperä on savea. Savikon paksuus on 16-21 metriä. Peltolaakson alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet 19-27 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavedenpinta on vaihdellut tasovälillä +18,2...+20,6 (5.2.1998-7.6.2017). Vaisalan tontille edellisten rakennusvaiheiden aikana asennetuissa havaintoputkissa pohjavedenpinta on ollut noin tasoilla +24,1 (9-13.3.1995) ja

+24,3 (6.4.1983). Pysäköintitalon kohdalle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut tasovälillä +25,3...+25,8 (12.1.-22.8.2001). Moreenimäen alueelle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on ollut tasolla +33,2 (17.12.2008).

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Pohjavedenpinnan korkeustaso on huomioitava rakennettaessa pohjavesialueelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Korkeusasema on Vanhan Nurmijärventien puoleisella Vaisalan tontin rinteellä osalla noin +35...+40, etelä- ja itäpuolisella pihalla noin +26 ja jokilaakson suhteellisen tasaisella viljelyaukealla noin +20.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vantaanlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 2 772 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 300:lla. Vantaanlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 17,8 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %).

Asuminen

Kaavamuutosalueen etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on asutusta pientaloissa. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikat vähenivät vuosina 2004 - 2014 noin 1 600:lla. Vantaanlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 1 558 työpaikkaa. Vaisalalla on Vantaanlaaksossa noin 1 000 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Vantaanlaakson asuntoalueen itäosassa Vanha Nurmijärventien varrella sijaitsevan Vaisala Oyj:n toimitilat liittyvät Vantaanlaaksontien välityksellä noin 450 m etäisyydellä alueen länsipuolella olevaan Hämeenlinnanväylään.

Kaupunkikuva

Vaisalaa ympäröivä Vanhaan Nurmijärventiehen tukeutuva osa Vantaanlaakson asuntoalueesta muodostuu harjakattoisista pientaloista. Rakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvaikutelma on miellyttävä. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 - luvuilta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen laajasti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vantaan kaupunginmuseo on tehnyt kohdekäynnin kaavamuutosalueelle 13.3.2017. Vaisalan rakennusten rakennusperintöarvot ovat 1950-luvulla rakennetun rakennusosan purkamisen jälkeen vähentyneet. Hyvin paljon kerrostuneessa kokonaisuudessa rakennusperintöarvoiltaan merkittävin osa Vaisalaa on Vanhan Nurmijärventien varteen 1980-luvulla rakennettu rakennus. Kaupunginmuseo ei edellytä alueen nykyisten rakennusten suojelua asemakaavassa.



Virkistys

Vantaanjokilaaksoon joen varteen on toteutettu ja toteutumassa laaja lähivirkistysalue ulkoilureittiverkostoineen, johon Vanha Nurmijärventien ja Vantaanlaaksontien asutus kytkeytyy Vaisalan tontin eteläpuoleisen Lounaniityn osan välityksellä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Vanha Nurmijärventien varteen, joka on kokoojakatu. Kaava-alueelle pääsee Vanha Nurmijärventietä pitkin sekä pohjoisen että etelän tulosuunnista. Keskivuorokausiliikennemäärä oli 29.8.2017 suoritetun liikennelaskennan mukaan Vanha Nurmijärventien pohjoispäässä 1919 ajon/vrk ja eteläpäässä 2434 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on n. 5 %.

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Vanhan Nurmijärventien suuntaisella Vantaanlaaksontiellä, jossa liikennöi viisi bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Tikkurilaan, lentoasemalle, Kivistöön, Myyrmäkeen ja Varistoon. Lähimmälle pysäkille (Emännänkuja) on Vaisalasta noin 300 metrin kävelymatka. Martinlaakson juna-asemalle on Vaisalan tontilta 1,3 kilometrin matka linnuntietä. Kävelen matka on noin kaksi kilometriä.

Vanhan Nurmijärventien länsipuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalkakäytävä. Vaisalan tontin eteläpuolelle ulottuvalta Lounaniityn ulkoilureittiverkolta on yhteys mm. Vantaajoen varteen. Vaisalan kiinteistön eteläpuoleinen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy kaavamuutoksen myötä hie-man etelämmäksi.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen tontti on liitetty Tuulitien eteläpuolella kulkevaan vesijohtoon, joka on kytetty Vantaanlaaksontien runkovesijohtoon kaava-alueen länsipuolella. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat välillä +82.00 ... +96.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevedet johdetaan tontin koillisnurkalta pellon laidalla kulkevaan jätevesiviemäriin, josta ne päätyvät Tuulitien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Vantaanlaaksontien viemäriin ja siitä edelleen Martinlaakson suuntaan Vihertien pumppaamolle. Vihertien pumppaamolta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkylässä ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Nykyisen tontin lounaiskulmassa Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemäri purkaa puistoon virraten siitä itään pellon rajaojiin. Vaisalan tontin hulevedet johdetaan myös näihin pelto-oihin. Peltojen rajaojat virtaavat idän suuntaan pellon toisella puolella virtaavaan Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Vaisalan kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon, jonka maanalaisten johtojen runkoverkko on Vanhan Nurmijärventien sekä Myötätuulentien katualueilla.

Sähköverkko

Vaisalan tontilla on Vantaan Energian keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita sekä puistomuuntamo M660.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Kaavamuutosalue on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB, mikä aiheuttaa asuin- ja toimistorakennuksien rakenteille ääneneristävyyksivaatimuksia. Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee Vantaan ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen 30.10.2007 päätöksen perusteella olla vähintään 32 dB toimistotiloissa ja 35 dB asuintiloissa.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen KTTY-korttelialueen muodostavan kiinteistön 92-18-60-13 omistaa Vaisala Oyj, muilta osin kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa olevaa puistoa (VP) ja vesialuetta (W). Vaisala Oyj on vuokrannut heidän kiinteistönsä itäpuolelta osan Vantaan kaupungin omistamasta Lounaniityn lähivirkistysalueesta.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
VP	Vantaan kaupunki	11,7
W	Vantaan kaupunki	0,5
KTTY	kaavamuutoksen hakija	7,1
Yhteensä		19,3



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

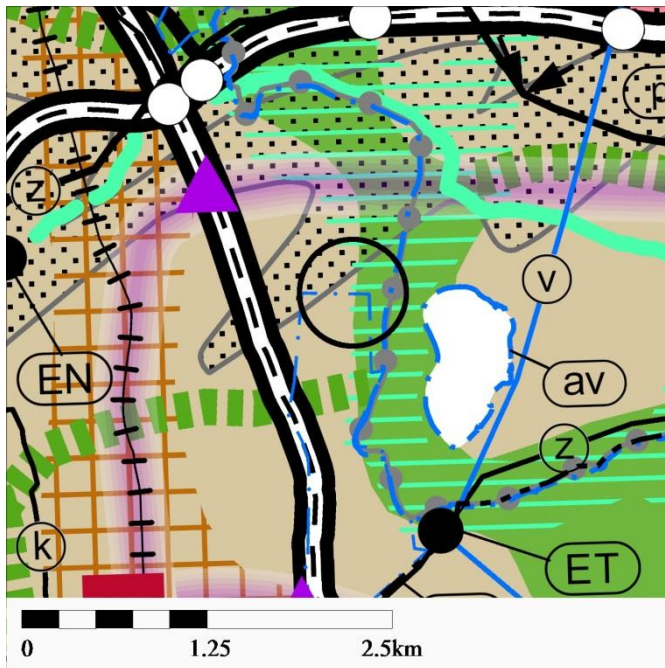
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen osiossa 4.

Maakuntakaava



Asemakaavamuutosalue on pääosin taajamatoimintojen aluetta ■ ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen eteläosa sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokkaalla tai yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjaviesialueella . Vantaanjoki on vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue sekä virkistysalue . Vantaanlaakson ja Kaijokselan väliin on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve .

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

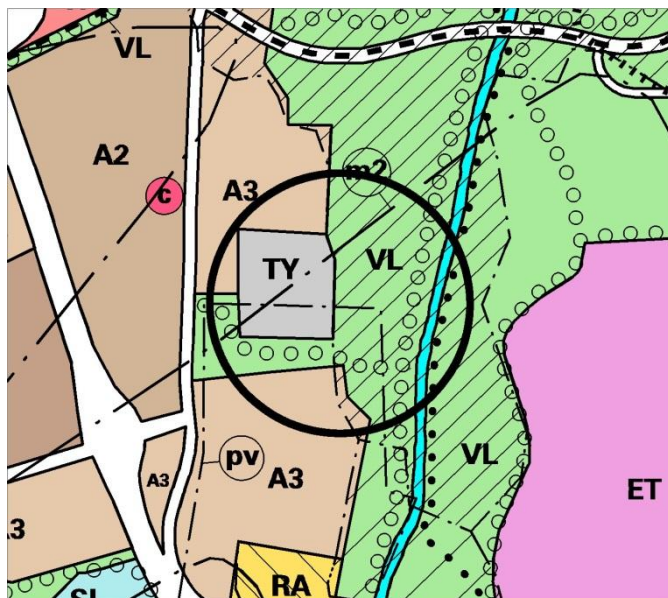
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava

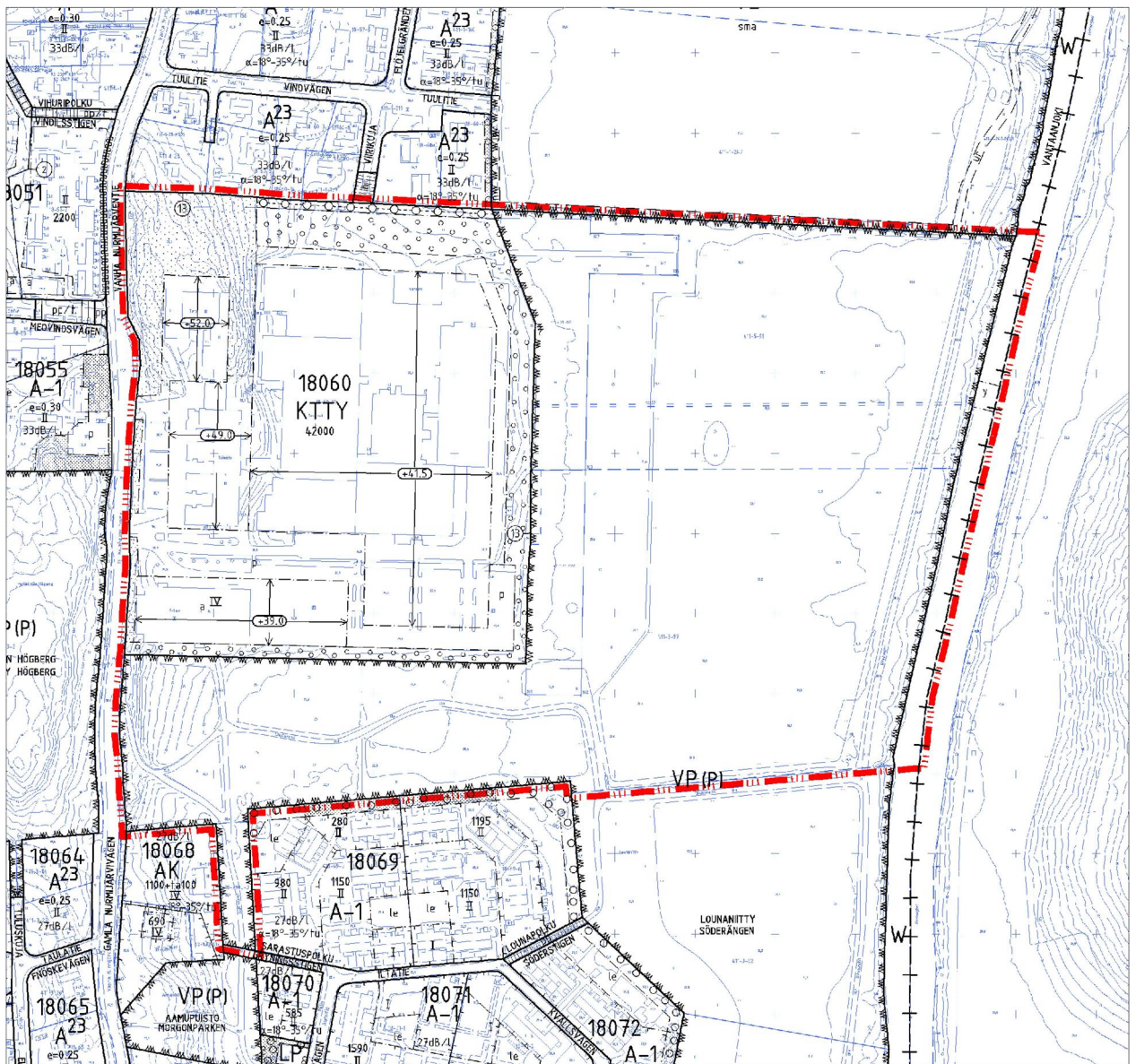


0 0.5 1km 1:20 000

Asemakaavamuutosalueen eteläosa on pohjavesialuetta (pv). Vaisala Oyj:n kiinteistö on ympäristöä häiritsemättömien tuotanto- ja varastotilojen sekä toimistotilojen aluetta (TY), jonka pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m²). Lähivirkistysalueille (VL) kiinteistön eteläpuolelle sekä Vantaanjoen länsireunaan on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit ○○. Vantaanjoen pelto- ja laakso on kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa (halkokivipeltolaakso). Vantaanlaaksontie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen pohjois- ja eteläpuolella on pientaloalueita (A3).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 100 200m

Vaisala Oyj:n kortteli 18060 on osoitettu kaupunginvaltuuston 26.3.2001 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001671 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Kokonaisrakennusoikeutta on yhteensä 42000 k-m². Rakennusten sallitut enimmäiskorkeudet ovat korttelin länsireunassa +52.0, +49.0, keski- ja itäosassa +41.5 sekä eteläosassa IV-kerroksista pysäköintilaitosta varten +39.0. Tontilla on myös maantason pysäköimispaikkoja autoille (p). Korttelin luoteisosassa on istutettavaa alueen osaa, muille reunoille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Korttelin pohjoisreunassa on alue maanalaisille johdoille.

Vaisala Oyj:n kiinteistön etelä- ja itäpuoleinen Lounaniitty on Sisäasiainministeriössä 26.2.1980 vahvistetulla Vantaanlaakso 2 - asemakaavalla nro 180200 osoitettu puistoksi (P, VP).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vaisala Oyj:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.10.2016 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002328. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 10.3.2017 sekä vireilletulosta ja oasmielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 11.3.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 11.3.2017, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille.

Asukasmielipiteissä (3 kpl) todetaan, että uudet rakennukset ja ulkopysäköintialue, ml. alueen valaistus, tulee sovittaa kulttuurimaisemaan mahdollisimman hyvin. Lisääntyvän liikenteen melu- ja pakokaasupäästöt asutuksen suuntaan eivät ole hyvä asia. Yhdessä mielipiteessä peräänkuulutaan vaihtoehtoja, joissa lisärakentaminen tulisi eteläpuoleisen virkistysalueen sijaan Vaisalan nykyiselle tontille sen pohjoisosaan ja tontin itäpuoleiselle vuokra-alueelle mittauslaitteiden testikentälle. Yhdessä mielipiteessä todetaan Vaisalan olevan merkittävä yritys, joka tuo hyvinvointia kaupunkiin ja alueelle.

HSY toteaa, että Vaisalan eteläpuoleisella virkistysalueella sijaitsee Vanha Nurmijärventieltä laskeva huleveden purkupuutkimpi ja sen laskuoja. Asemakaavamuutos edellyttää niiden siirtoa. Johto- ja ojasiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n ja Vantaan kaupungin kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo M660 sijaitsee Vaisalan tontin luoteiskulmassa. Tontilla on myös keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asukastilaisuus järjestettiin Martinlaakson koululla 23.5.2017. Tilaisuuteen osallistui kolme kaavamuutosalueen lähinaapurua.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot mm. tarvittavilta viranomaisilta.

On mahdollista, että nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja –määräyksiin tehdään lausuntojen, mahdollisten muistutusten tms. johdosta tarkistuksia. Mikäli tarkistukset eivät ole merkittäviä, asemakaavamuutosehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja korkean jalostusarvon työpaikkojen lisäämistä sekä täydennysrakentamista. Vaisalan korttelin toimintojen haitallinen näkyminen Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä Tikkurilantielle tulee minimoida. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009). Pohjavettä ei saa pilata.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vaisala Oyj:n tavoitteena on heidän kiinteistönsä nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Asuksmielipiteiden tavoitteissa (kts. 3.2.2) korostuvat Vantaanjokilaakson maiseman arvojen turvaaminen sekä lisääntyvästä liikenteestä erityisesti lähialueen asutukselle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

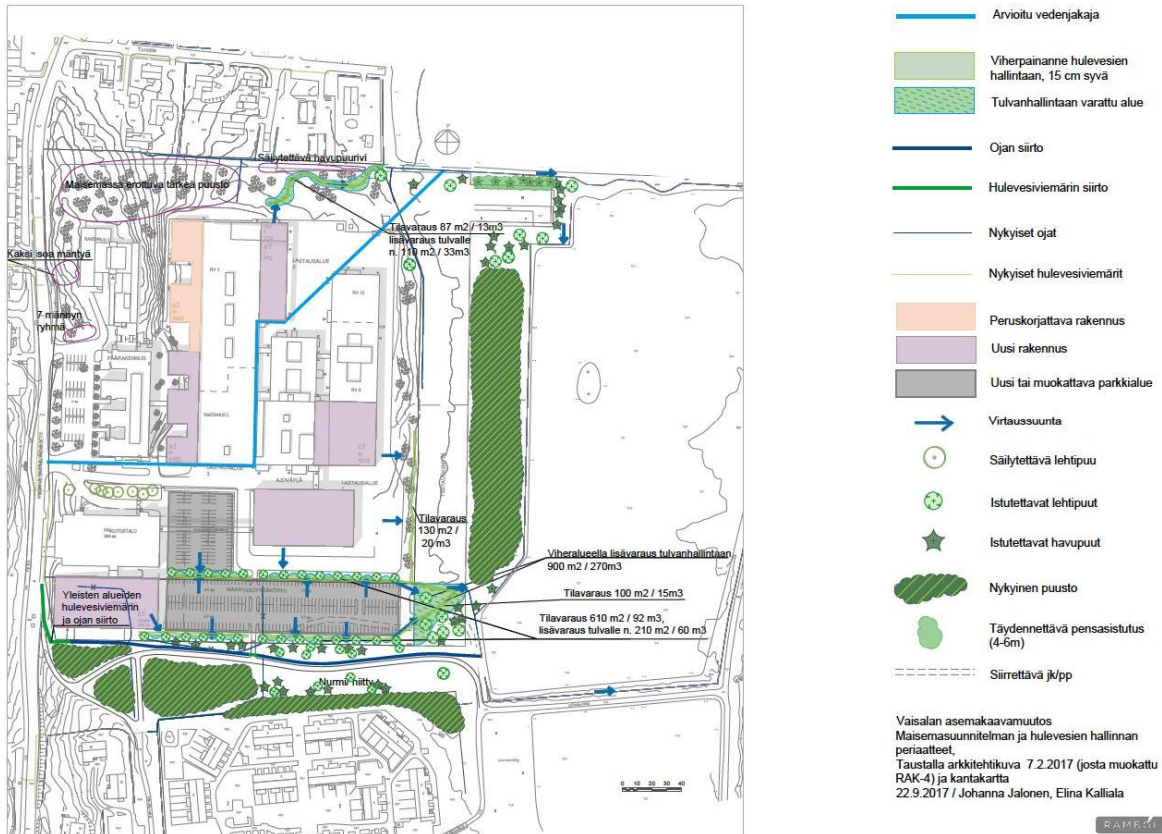
Asemakaavaratkaisuun on vaikuttanut se, että Vaisalan kiinteistön pysäköintiä ympäristöhäiriöineen ei voida sijoittaa tontin pohjoisreunaan siellä olevaa pientaloasutusta vasten eikä laajentaa kiinteistön itäpuolelle nykyiselle laitteiden testauskentälle, joka on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. Vaisalan tuotekehitystiloista tulee olla näköyhteys testauskentälle. Nykyisen testauskentän itäpuolelle kasvanut metsikkö kuitenkin tarvitaan estämään Vaisalan rakennusten liiallista näkymistä Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan. Testauskentän siirto metsikön itäpuolelle peltolaaksoon lähivirkistysalueelle poistaisi ko. näköyhteyden sekä supistaisi lähivirkistysaluetta merkittävästi ja testauskenttä laitteineen työntyisi arvokkaaseen maisemaan haitallisesti. Kaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Vaisalan kiinteistön laajentaminen sen eteläpuoleiselle lähivirkistysalueen osalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu, jossa Vaisala Oyj:n korttelialue laajenee etelään päin, sovittaa parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle. Sen lähtökohtana on Vaisalan nykyisten ja kehittämistä edellyttävien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen tontille nykyisiä rakennuksia laajentaen ja huomioiden Vantaanjokilaakson maisema-arvot, lähialueen asutus sekä virkistysalueiden toimivuus siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uuden pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava meluste, jolla vähennetään Vaisala Oyj:n tonttiliikenteestä tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille kantautuvaa melua. Maisemallisena lähtökohtana on luoda kasvillisuudella selkeä reunavyöhyke avoimeen jokilaaksomaisemaan Vaisalaa vasten, säilyttää asukkaiden näkymät viihtyisänä sekä rajata ja suunnata näkymät viheralueella kohti jokilaaksoa.



Mallinnos kaakosta, lisärakentaminen osoitettu vihreällä (Ramboll Finland Oy)



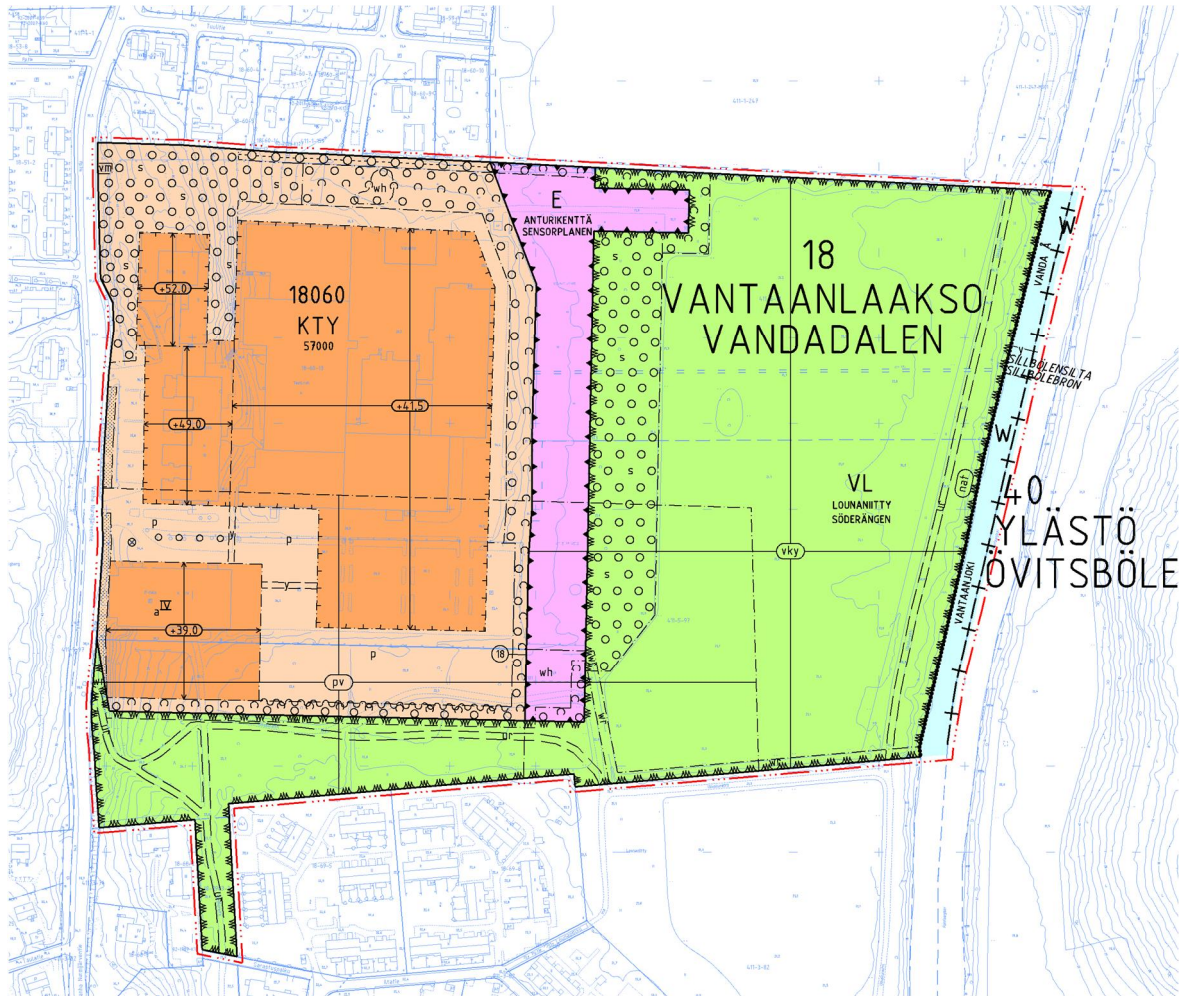
Maisemasuunnitelman ja hulevesien hallinnan periaatteet (Ramboll Finland Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan kortteliin 18060 muodostettavan laajennettavan tontin 18 ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 k-m². Rakennusten korkeutta rajoitetaan ja korttelialueen reunoille osoitetaan istutusvyöhykkeitä, jotta rakennukset istuvat Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan ja ympäröivään asutukseen. Vaisala Oyj keskittää tuotekehitystoiminnot nykyisten rakennusten eteläpuolelle toteutettavaan uudisrakennukseen. Tuotekehitykseltä nykyisistä rakennuksista vapautuvat tilat muutetaan tuotantotiloiksi yms. Pysäköinti on korttelialueen eteläosassa pysäköintilaitoksessa sekä maantasopaikkoina, joiden eteläpuolelle Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. KTY-korttelialueelle ajetaan Vanhan Nurmijärventien nykyisten kahden tonttiliittymän kautta. Korttelialueen eteläosa ja kaavamuutosalueen lounaisosa ovat Kaivoksela I –pohjavesialuetta.

KTY-korttelialueen itäpuoleiset alueet ovat Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. KTY-korttelialueen itäpuolella oleva Lounaniityn lähivirkistysalueen osa, joka on vuokrattu Vaisalalle laitteiden testauskentäksi, on muutettu Anturikenttä-nimiseksi (*ruots. Sensorplanen*) erityisalueeksi (E), jonka eteläosassa sallitaan myös KTY-korttelialueen hulevesien käsittely. Korttelialueen sekä erityisalueen itä- ja eteläpuoleiset alueet ovat Lounaniityn lähivirkistysaluetta (VL), jotka liittyvät ulkoilureittien välityksellä kaupungin virkistysalueverkostoon. Vantaanjoki on vesi-alueutta (W) ja osa Natura 2000 –verkostoon kuuluvaa aluetta.



4.1.1 Mitoitus

Vaisala Oyj:n kiinteistöllä on nykyisin n. 1 000 työpaikkaa.

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 k-m² ja se on osoitettu pinta-alaltaan 7,08 ha laajuiselle Vaisalan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTTY). Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 57 000 k-m² ja pinta-ala 8,11 ha. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoitettava laskennallinen tehokkuusluku $e = 0,70$.

KTY-korttelialueen pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 1 200 henkilöautolle. Kaavamuutoksen laajennusten myötä pysäköintipaikkojen määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 400 autopaikalla. Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueella on:

- toimistot	1 ap / 50 k-m ²	1 pp / 80 k-m ²
- tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²	1 pp / 240 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²	1 pp / 240 k-m ²
- asunnot	2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²

Kumoutuvan asemakaavan puistojen (VP) pinta-ala on 11,67 ha ja kaavamuutoksen jälkeen ne korvaavien lähivirkistysalueiden (VL) pinta-ala on 9,30 ha. Puistosta on muutettu 1,03 ha Vaisala Oyj:n korttelialueeksi (KTY) ja 1,33ha erityisalueeksi (E).

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 19,3 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on $e = 0,30$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vaisala Oyj:n korttelialueen laajennus noudattaa nykyisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Rakennusten näkymistä Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan vähennetään mm. korttelialueen reunoille muodostetuilla istutusvyöhykkeillä sekä säilyttämällä laitteiden testauskentän (Anturikenttä) itäpuoleinen metsikkö. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä, pohjavesialuetta sekä Vantaanjoen Natura 2000 –verkostoa koskevat kaavamerkinnot ja –määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Keskeisin osa alueesta on Vaisalan toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen ja sen länsipuolella olevan lähivirkistysalueen välissä on erityisalue Vaisalan laitteiden testauskenttää varten.

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 18060 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tontti nro 18. Korttelialueen liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Korttelialueelle (n. 8,11 ha) on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 57 000 k-m² kokoisille toimistorakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille rakennusala, mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen ja tarvittavat laajennukset. Rakennusten julkisivupintojen ja vesikattojen leikkauskohdille on määrätty ylimmät korkeusasemat, jotta rakennukset saadaan sovitettua Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennusten jne. näkymisen arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialue on rakennettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisena.

Tontille ajetaan Vanhalta Nurmijärventieltä kahden tonttiliittymän kautta. Henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue maantasossa (p) sekä enintään nelikerroksiset pysäköintilaitokset sijoituvat tontin eteläosaan. Niiden eteläreunaan on virkistysaluetta vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 8 m levyinen reunavyöhyke puille ja tiheästi istutettaville pensaille. Maisemointia tuetaan osoittamalla myös korttelialueen muille reunoille alueet, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheet reunavyöhykkeet. Kaupunki- ja maisemakuvan kannalta tärkeää luoteiskulman kalliometsää tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Vanhan Nurmijärventien kaupunkikuvaa hienosti jäsentävä tammi pysäköintilaitokseen johtavan ajoyhteyden kupeessa säilytetään kaupunkikuvallisesti arvokkaana puuyksilönä. Myös pysäköintilaitoksen pohjoispuolella tontin ajoyhteyttä reunustava tammirivi tulee säilyttää.

Toimistotilojen sekä kiinteistön huollon kannalta mahdollisesti tarvittavien asuntojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueen lentomelua vastaan. Korttelialueen sisäisen liikenteen aiheuttaman melun kulkeutumisesta Vaisalan eteläpuoleisille asuin-kiinteistöille rajoitetaan edellyttämällä, että pysäköintialueen eteläpuolelle on Lounaniityn virkistysaluetta vasten toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste.

Pohjavesialueen, Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Vantaanjoen Natura 2000 –verkoston alueen rajaukset on osoitettu kaavassa. Hulevesien hallinnan reitit ja kaavamääräykset, ml. maalämmön hyödyntäminen, huomioivat pohjavesien ja Vantaanjoen vesistön suojelun.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Valtaosa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Vaisala Oyj:n tontin eteläpuolelle sekä Vantaanjoen rantaan on osoitettu nykyiset ja kaavamuutoksen myötä muuttuvat osuudet ulkoilureiteistä, jotka ovat osa kaupungin virkistysyhteysverkostoa.

Virkistysalueen länsiosaan Vaisala Oyj:n teknisten laitteiden testauskenttää vasten kasvava metsikkö vähentää Vaisalan rakennusten näkymistä Vantaanjokilaakson maisemaan. Metsikön puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

E, erityisalue

Vaisala Oyj:n sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettujen teknisten laitteiden testauskenttä osoitetaan Anturikenttä-nimiseksi (*ruots. Sensorplanen*) erityisalueeksi, joka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vantaanjokilaakson maisema-alueella ja on toteutettava maisema-alueeseen sopeutuen. Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

Erytisalueen eteläosaan muodostetulla hulevesialueella voidaan käsitellä myös Vaisalan tontin hulevesiä.

Pohjavesialue

Kaivoksela I –pohjavesialueeseen sisältyy osia Vaisala Oyj:n tontista, erityisalueesta sekä Lounaniityn lähivirkistysalueesta. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnot ja –määräykset.

Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue

Vantaanjoki on vesialuetta (W) ja merkitty Natura 2000 –verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Joen ylittävä kumoutuvan asemakaavan mukainen siltavaraus (y) on nimeltään Sillbölebron (*ruots. Sillbölebron*).

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Anturikenttä-niminen erityisalue sekä sen itäpuoleinen osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on merkitty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei kiinteistön huollon kannalta välttämättömien muutaman asunnon lisäksi sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Vaisala Oyj:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne



Vaisala Oyj:n laajentuva kiinteistö sijoittuu Vantaanlaakson pientaloalueen itäosaan. Toimitilojen laajennus (punaisella) monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Vanhalta Nurmijärventieltä ja Vantaanjoen peltolaaksoon laskeutuvaan itärinteeseen.

Kaupunkikuva

Vaisala Oyj:n korttelialueen rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Korttelialueen kaavamääräyksillä edellytetään rakentamiselta korkealuokkaista arkkitehtuuria, rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelialueen täydennysrakentaminen ja uudet istutukset kohentavat alueen kaupunkikuvaa.



Viistoilmakuvvasovitus itä-kaakosta ilman täydennysistutuksia, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä Vaisala Oyj:n kiinteistön huollon kannalta välttämättömien asuntojen lisäksi muita asumiselle tarkoitettuja alueita, minkä osalta vaikutus asumisen määrään kaavamuutos-alueella ja sen ympäristössä on vähäinen. Vaisalan kiinteistön ja toimintojen sekä pysäköintialueiden laajeneminen etelään päin tuo ne niiden eteläpuolisia asuinkortteleita lähemmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea meluste, joka rajoittaa melun kulkeutumista Vaisalan eteläpuoleisille asuinkiinteistöille. Vaisalan tontin eteläreunaan osoitettu n. 8 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja tiheästi pensaita, toimii suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan. Sen lisäksi asutuksen ja Vaisalan väliin jää keskimäärin n. 40 m levyinen vyöhyke virkistysaluetta, jonka puustoa ja istutuksia täydennetään. Vaisalan laajentuvista toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa Vaisala Oyj:n nykyisten työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Vantaanlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Vaisala Oyj maksaa kiinteistön laajennusalueesta (1,03 ha) ja lisärakennusoikeudesta (15 000 km²) kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

Sen lisäksi Vaisalan tontin laajennuksen takia on Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä siirrettävä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Kaavamuutokseen liittyvässä toteuttamissopimuksessa edellytetään, että Vaisala Oyj vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Hankkeen katsotaan olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Vaisala Oyj:n eteläpuoleinen lähivirkistysalue kaventuu ja Vaisalan toiminnot rakentuvat lähemmäksi sen eteläpuolen asuinkortteleita. Vaisala Oyj:n laajennusalueeksi muutettava lähivirkistysalueen osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Muutos ei ole em. asuinkortteleiden asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Virkistys

Vaisalan kiinteistön eteläpuoleisesta virkistysalueesta n. 1,03 ha muutetaan ja liitetään Vaisalan tonttiin. Muutoksen myötä Vaisalan eteläpuoleinen itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy ja rakennetaan etelämmäksi ja siten nykyistä lähemmäksi korttelin 18069 asuinrakennuksia. Eritysisalueeksi muutettava n. 1,33 ha osa lähivirkistysalueesta on ollut jo pitkään Vaisala Oyj:n vuokraamana laitteiden testauskenttänä eikä siten ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä. Muutokset eivät ole merkittäviä Vantaanlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston ra-

kenteen ja käytettävyyden kannalta. Vantaanjoen yli kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu ulkoilureittisiltavaraus säilyy kaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen. 100 kerrosneliometriä tuotantotilaa arvioidaan tuottavan noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän ja arviolta 400 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisessa lopputilanteessa meno- ja paluumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän, jonka suuruus selvityksen mukaan on yhteensä 876 ajon/vrk.

Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan liikenne tulee suuntautumaan melko tasaisesti molempiin suuntiin Vanhalle Nurmijärventielle. Nykytilanteen arkivuorokausliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä. Liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Nurmijärventien liikenne kasvaa ilman Vaisalan laajennusta ennustevuoteen 2040 mennessä kadun pohjoisosalla n. 2 100 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja eteläosalla n. 2 900 ajoneuvoon vuorokaudessa. Prosentuaalisesti kasvu ennustevuoden tilanteessa vastaa pohjoispäässä noin 10,5 % ja eteläpäässä noin 20,8 % nykytilanteeseen nähden. Tontin liikenne tulee keskittymään klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoittuessa aamulla klo 8–9 ja illalla klo 16–17. Liikenteen kasvu ei ole kovin merkittävää, eikä siitä aiheudu merkittäviä liikenteellisiä haittoja tai viivytyksiä.

Taulukko 1. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Vaisalan tontilla on nykytilanteessa noin 390 autopaikka pysäköintitalossa ja maantasossa pysäköintikentällä noin 380 autopaikkaa. Lisäksi päarakennuksen edustalla on noin 40 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa noin 800 kappaletta. Laajennuksen myötä nykyisen pysäköintitalon eteläpuolelle rakennetaan toinen pysäköintitalo. Tontin eteläosiin sijoitettava kenttäpysäköintiä siirretään noin 42 metriä etelään päin muuttamalla osa nykyistä virkistysaluetta pysäköintialueeksi, jonka eteläreunaan on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Lopputilanteessa pysäköintitaloissa on noin 780 autopaikkaa, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päarakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltoverkkoihin. Liitospaikat vesijohtoon ja jätevesiviemäriin pysyvät ennallaan tontin koillisnurkalla ja hulevedet johdetaan jatkossakin tontin itäpuolella virtaaviin peltojen rajajoihin.

Vaisala Oyj:n tontin laajentuessa etelämmäksi puistoon, tulee Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemäriin purkupaikkaa siirtää noin 40 m matkalta ja samalla rakentaa uutta avo-ojaa noin 270 m idän suuntaan puistoon. Hulevesiviemäriin ja ojan siirtokustannukset ovat arviolta 41 000 €. Kaavamuutoksen maankäyttösopimuksessa edellytetään, että Vaisala vastaa kaikesta em. kunnallis-

tekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvon-
nassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erilli-
sessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tontin niille osille, joissa muu-
toksia tehdään. Ennallaan pysyvillä tontin osilla voidaan hyödyntää nykyistä kuivatusjärjestelmää.
Niiltä osin kuin tonttia muokataan, tulee hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista ympäröiviin
ojiin. Hulevesien hallinnan tavoitteena on imitoida luonnontilaista tilannetta eli pyrkimyksenä on
että tontin muokatuilta osilta poistuisi maksimissaan saman suuruinen virtaama kuin sieltä luon-
nontilassakin poistuisi ja virtaaman erotus viivytettäisiin tontilla.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina asuinhuoneiden
sekä toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen.
Vaisalan laajennuksen myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi.
Keskivuorokausiliikenteen määrät jäävät v. 2040 ennustetilanteessa noin 3000 ajoneuvon vuoro-
kausitasolle, jolloin asumisen suositusetaisyys Vanhasta Nurmijärventiestä on 10 metriä. Varsinais-
ta minimietäisyyttä rakentamiselle ei määritellä näin pienillä liikennemäärillä.

Vaisalan laajennuksen lisäys liikennemääriin tuottaa noin 1 – 2 dB lisäyksen katuverkon nykyliiken-
teen aiheuttaman melun keskiäänitasoon. Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuin-
talojen kohdalla päiväajan melutason muutos on ennustevuoden 2040 tilanteessa 2 - 3 dB. Tällai-
nen kasvu on yleisesti hyväksytyyn käsityksen mukaan pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa.
Melutaso ei kuitenkaan nouse Valtioneuvoston melulle asettamien ohjearvojen yli, eikä siten sen
osalta aiheuta melusuojaustarvetta. Vaisalan laajennuksen eteläpuolella olevalla virkistysalueella
sekä päiväajan (55 dB) että yöajan (50 dB) ohjearvot alittuvat myös silloin kun Vaisalan tontin lii-
kenne otetaan huomioon. Todelliseen melutilanteeseen alueella vaikuttavat myös muut meluläh-
teet, kuten Hämeenlinnanväylä ja lentokoneiden melu.

Vaikka melun ohjearvot eivät ylity Vaisalan eteläpuolisilla asuinkiinteistöillä, on kaavamuutoksessa
päädytty edellyttämään vähintään 1,5 m korkean meluesteen toteuttamista Vaisalan uuden pysä-
köintialueen eteläreunaan. Meluselvityksen melumallinnosten perusteella se rajoittaa Vaisalan
laajennuksesta tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille aiheutuvan melutason muutoksen nousun
jäämään alle 2 dB, minkä yleisen käsityksen mukaan katsotaan olevan raja muutoksen korvin ha-
vaittavuudelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaisala Oyj:n kiinteistön laajennuksen alle jäävän virkistysalueen osan nykyinen metsikkö hävite-
tään. Em. alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita. Pääasiassa kiinteistöä lisärakenne-
taan jo rakennetuille osille tonttia. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään, kun osa puistoalu-
eesta muutetaan pysäköintikäyttöön. Uuden rakentamisen yhteydessä hulevesien hallintaan pa-
nostetaan kuitenkin nykyistä enemmän. Tavoitteena on, ettei virtaamien suuruus alueelta kasvai-
si. Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen hulevesiselvityksen ja hulevesien
hallintasuunnitelman.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Kaavamuutos mahdollistaa maalämmön hyödyntämisen Vaisala Oyj:n kiinteistöllä. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen sekä tonttuliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 4.9.2017 hyväksynyt erityisalueelle nimen "Anturikenttä" (*ruots. Sensorplanen*). Vantaanjoen ylittävän siltavarauksen nimi on Sillbölebron (*ruots. Sillbölebron*).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vaisala Oyj:	Jouni Parhankangas Ari Meskanen	
Ramboll Finland Oy:	Johanna Jalonen Kai Jussila Elina Kalliala Elise Lohman Janne Ristolainen Arttu Ruhanen Pekka Väinölä	
Ark.toimisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola Kai Rajakaltio	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Elina Ekroos Marko Hoffrén Mikko Järvi	alue-arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen Satu Nätyнки Pirjo Salo Pirjo Suni	vesihuollon suunnittelu viheraluesuunnittelija liikenneinsinööri liikenneinsinööri

Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	ympäristötarkastaja
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	14.09.2017
Kaavan nimi	002328 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002328
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,2754	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	19,2754

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

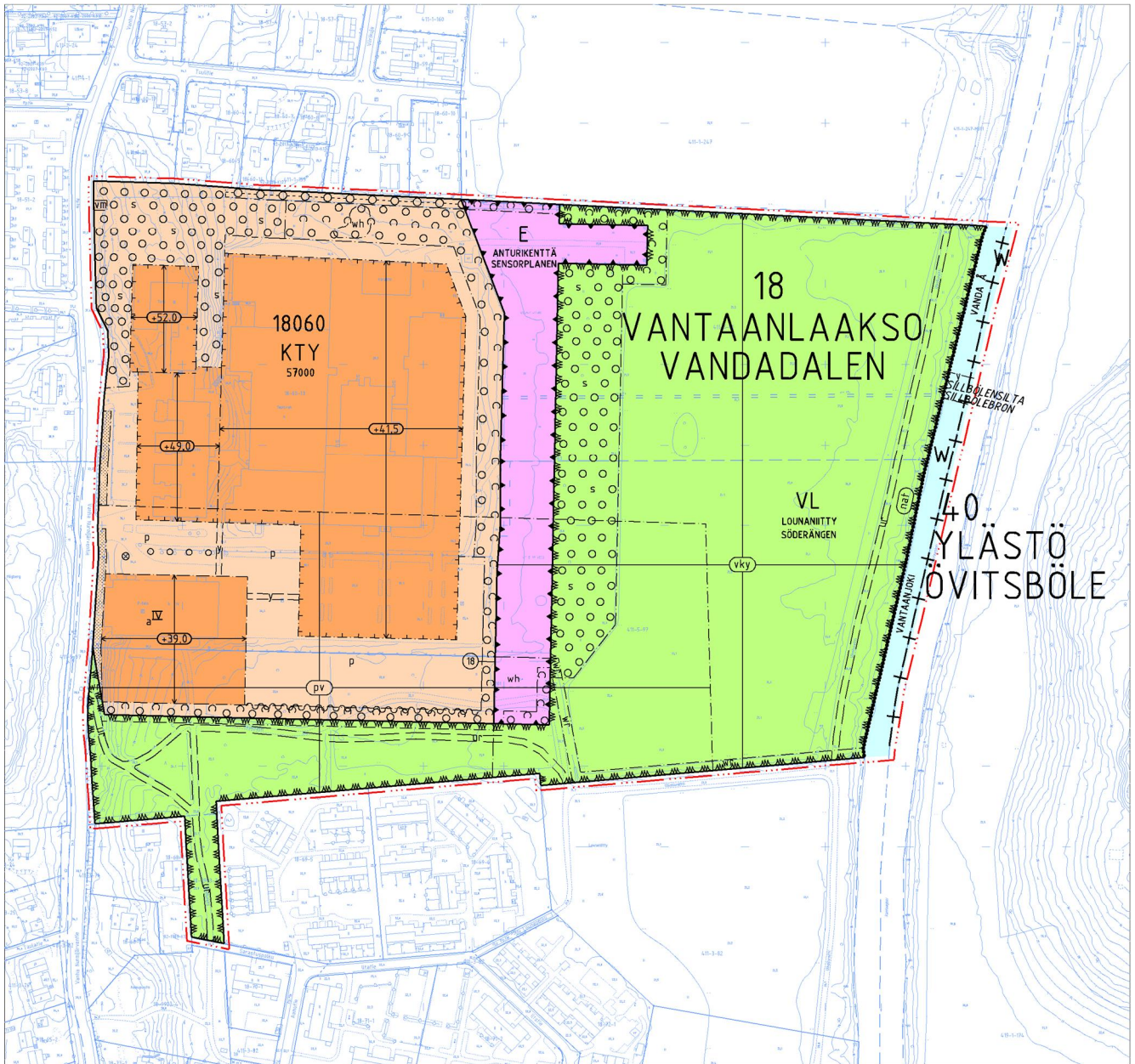
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,2754	100,0	57000	0,30	0,0000	15000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

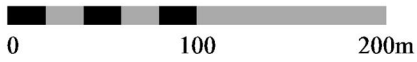
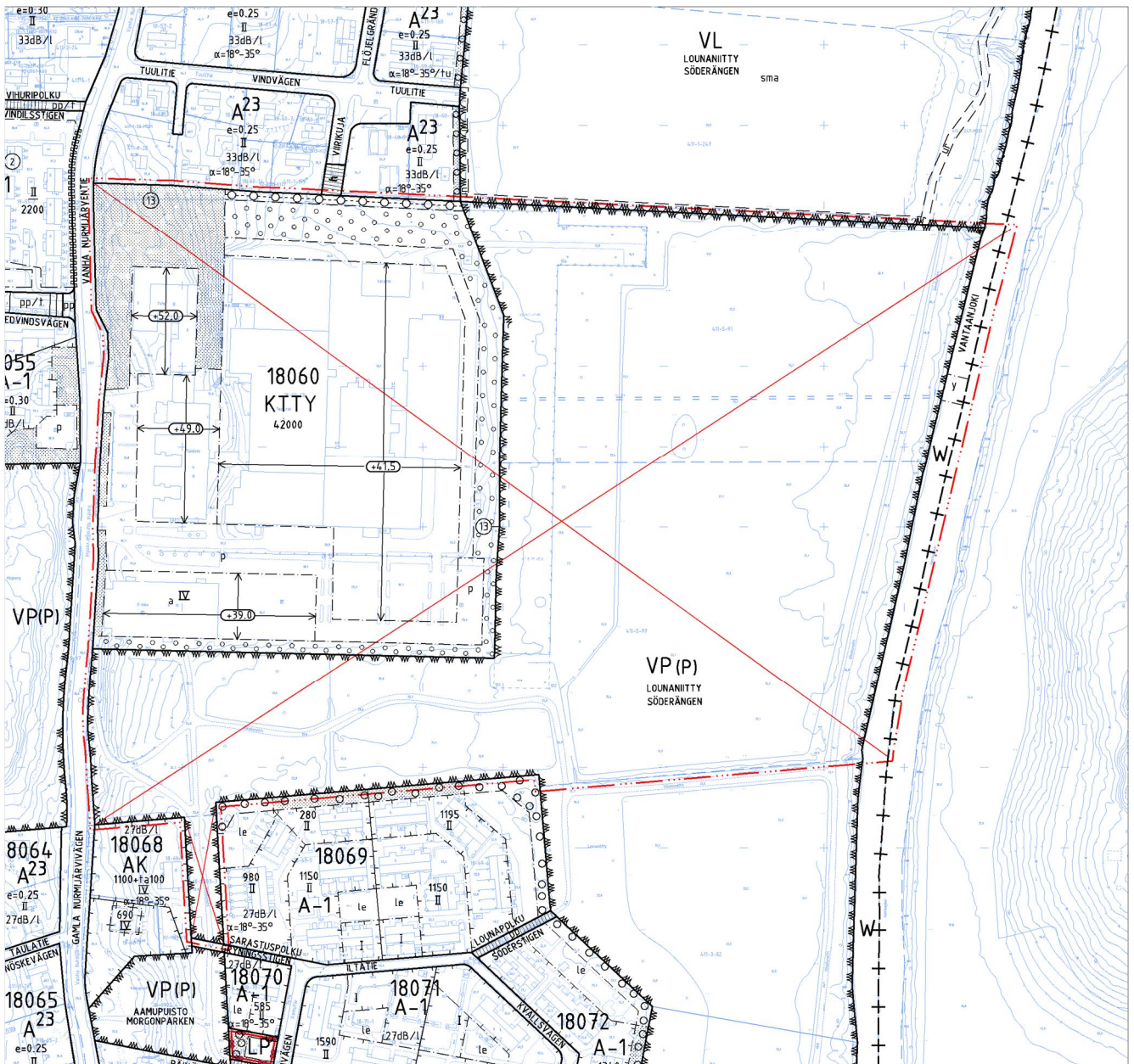
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,2754	100,0	57000	0,30	0,0000	15000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
KTY	8,1140	100,0	57000	0,70	8,1140	57000
KTTY	0,0000		0		-7,0798	-42000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
VP	0,0000		0		-11,6652	0
VL	9,3026	100,0	0		9,3026	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
E	1,3284	100,0	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0
W	0,5304	100,0	0		0,0000	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

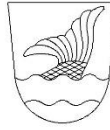
Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohj karttalichtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002328

18.12.2017

685493

Vantaan kaupunki



Vanda stad

VAISALA**Asemakaavan muutos**

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Osa korttelia 18060 sekä virkistys-,
erityis- ja vesialueet.

Kaupunginosa 40, Ylästö
Vesialuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 18060.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Tontille saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusaseman yläpuolelle saadaan sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, kuten hissi- ja iv- konehuoneen.

Kortteliin saa sijoittaa maanalaisia tiloja rakennusoikeuden lisäksi rakennusalueelle. Maanalaiset tilat voivat olla myös työtiloja. Työtilojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyteen, uloskäytävien turvallisuuteen, valaistukseen, työtilan viihtyvyyteen sekä työturvallisuuslainsäädäntöön.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Korttelialueen rakennusten, rakennelmien jne. näkymisen vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialueelle on lähivirkistysalueita vasten istutettava puita ja pensaita näkösuojaksi.

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueenosille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 15 metriä, ei saa sijoittaa asuinhuoneen ikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään yhden metrin autopaikkojen tasoa ylempänä.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Uutta pysäköintialuetta vasten sen eteläpuolelle on toteutettava melueste. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoja. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 1,5 metriä korttelialueen maanpinnantasa korkeammalla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

VAISALA**Ändring av detaljplanen**

Stadsdel 18, Vandadalen
Del av kvarteret 18060 samt rekreations-,
special- och vattenområdena.

Stadsdel 40, Övitsböle
Vattenområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 18060.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

På tomten får utöver byggnadsrätten byggas ett biltak eller ett bilgarage.

Ovanför byggnadens fasadyta och vattentaketets skärningspunkt får utöver den tillåtna byggnadsrätten byggas tekniska utrymmen, såsom hiss- och vs-maskinrum.

I kvarteret får utöver byggnadsrätten underjordiska utrymmen placeras på byggnadsytan. De underjordiska utrymmena får även vara arbetsrum. Vid planeringen av arbetsrummen skall särskilt läggas vikt vid tillräcklig ventilation, trygga utgångar, belysning, arbetsrummens trivsel och arbetarskyddslagstiftningen.

Kvartersområdet skall byggas med iakttagande av ett byggnadssätt och en arkitektur av hög klass.

Byggnadernas fasader skall bekläs med högklassigt material.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner osv. ska synas så lite som möjligt mot Vanda ådals landskapsområde av nationellt värde, vilket också ska beaktas i utomhusområdenas belysning. I kvartersområdet ska träd och buskar planteras mot närrекреationsområdena som skydd mot insyn.

På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

I mindre än 15 meter vinkelrätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande fönster, såvida inte bostädernas golvplan ligger minst en meter högre än bilplatsnivån.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolerings ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

I bostäder ska ljudisolerings ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Mot det nya parkeringsområdet ska ett bullerhinder förverkligas. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets översida ska ligga minst 1,5 meter över markytans nivå i kvartersområdet.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua. Pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi ja käsittely on järjestettävä ympäristöä vaarantamatta. Ajopihoilta sekä pysäköinti- ja laustausalueilta tulevat valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei aiheuteta haittaa maaperälle, vesistöille tai pohjavesiesiintymälle.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Maalämpölaitteistossa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Suunniteltaessa maalämmön käyttöä kiinteistön lämmitysmuotona on varmistuttava käytettävän nesteen haitattomuudesta.

Vanhan Nurmijärventien luiskat saavat ulottua kortteli-alueelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap / 50 k-m ²
	1 pp / 80 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Varastot	1 ap / 150 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Asunnot	2 ap / asunto
	1 pp / 30 k-m ²



Erityisalue.

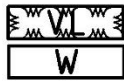
Alueelle saa sijoittaa sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettuja teknisiä laitteita ja niiden testauskentän.

Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-alueita.

Alueen saa aidata.

Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

Hulevesialueella saa käsitellä myös korttelin 18060 tontin 18 hulevesiä.



Lähivirkistysalue.



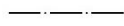
Vesialue.



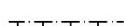
Kaupunginosan raja.



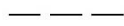
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



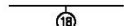
Osa - alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ANTURIKENTTÄ

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

SILLBÖLENSILTA

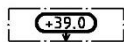
Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

57000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

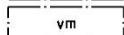
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



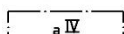
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin korkeusasema.



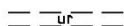
Rakennusala.



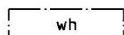
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Ohjeellinen ulkoilureitti. Yhteystarve on sitova.



Hulevesialue.

Verksamheten på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet. Lagring och behandling av för grundvattnet farliga ämnen måste ordnas utan risker för miljön. Avrinningsvattnet från fordonsgårdarna och parkerings- och lastningsområdena skall samlas in och ledas från området så att jordmånen, vattendragen eller grundvattnet inte skadas.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten. I jordvärmeanläggningarna får endast användas sådant material som inte riskerar grundvattnets kvalitet. När användningen av jordvärme planeras vid uppvärmningen av fastigheten måste man försäkra sig om att den vätska som används är oskadlig.

Gamla Nurmijärvivägens gatuslänter får sträcka sig in på kvartersområdet.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 bp / 50 m ² -vy
	1 cp / 80 m ² -vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Lager	1 bp / 150 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Bostäder	2 bp / bostad
	1 cp / 30 m ² -vy

Specialområde.

I området är det tillåtet att placera tekniska anordningar avsedda för mätning av väderleksförhållanden e.dyl. och ett fält för testning av anordningarna.

Området ska planeras och anläggas så att det passar in som en del av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Vanda ådal.

Området får ingärdas.

Om området upphör att användas som specialområde kan det användas som närekreationsområde.

I dagvattenområdet får också dagvatten hanteras från tomt 18 i kvarteret 18060.

Område för närekreation.

Vattenområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Högsta höjd för skämingspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

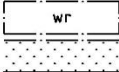
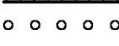
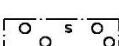
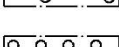
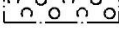

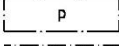
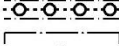
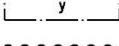
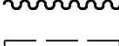
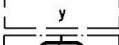

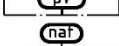

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande friluftsled.

Behovet av förbindelsen är bindande.

Dagvattenområde.

	Hulevesireitti.	Dagvattenled.	3 / 3
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
	Säilytettävä / istutettava puuvi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.	
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.	
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	Ylitys.	Övergång.	
	Merkinä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.	
	Ohjeellinen ylitys.	Riktgivande övergång.	
	Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.	Området är en kulturmiljö av riksintresse.	
	Tärkeä pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde.	
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.	Område som hör till nätverket Natura 2000.	
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING	
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

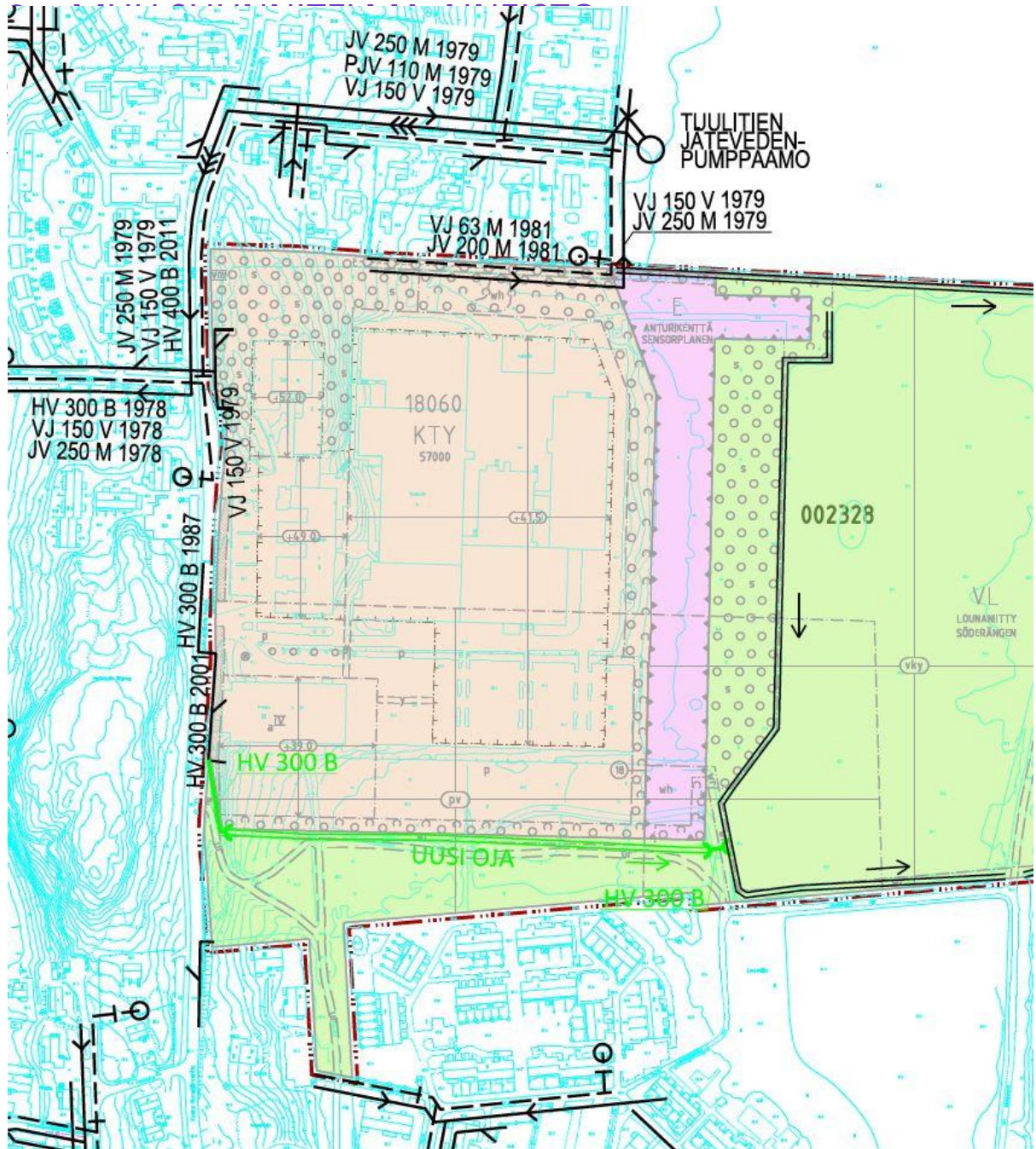
Vantaalla / Vanda ___/___/20__

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20__



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

19.9.2017

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002328 Vaisala

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

