

**Vantaa  
Myyrmäki**

002345

VAPAALANTIE 2-4

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen ja tonttijakomuutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002345. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 8.4.2017.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

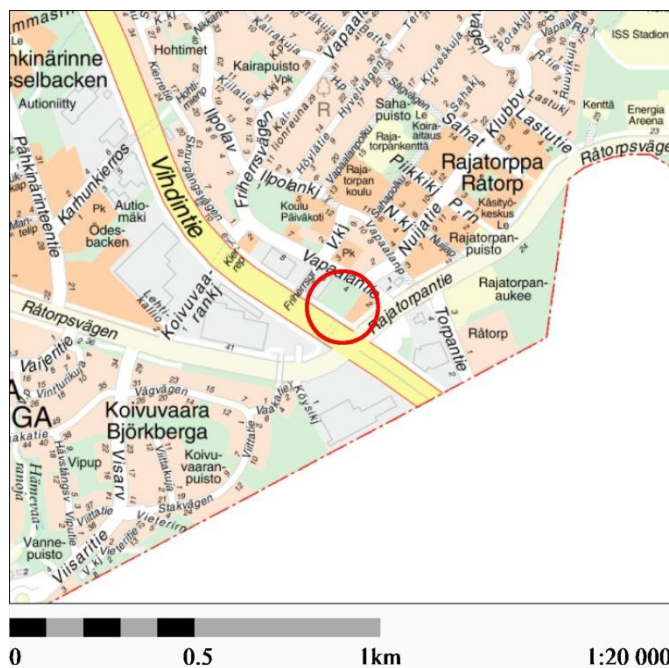
Osa kortteliä 13001.

Tonttijaon muutos:

Osa kortteliä 13001.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Vapaalantie 4 muutetaan liiketilatontiksi, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan. Vapaalantie 2:n pysäköintialue yhdistetään viereisen tontin kanssa ja lisätään rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vapaalan kaupunginosassa Vihdintien ja Vapaalantien välissä Rajatorpantien pohjoispuolella. Pohjoisessa alue rajautuu Vapaalantie 6 tonttiin.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 23.2.2017. Kaavamuutos liitettiin työohjelmaan numerolla 002345 (KALA 16.1.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.4.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 19.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta. Vireilletulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomat -lehdessä 8.4.2017.
- Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui kolme asukasta.
- Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti 18.5.2017 julkisen haun päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle päivittäistavarakaupan tontille. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi toimijaksi Lidl Suomi Ky:n 21.8.2017.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen nähtäville (MRA 27§) ja pyytämään tarvittavat lausunnot.

- Asemakaavaehdotus ja tonttijaonmuutosehdotus oli nähtävillä 21.2. – 22.3.2018 ja siitä saatiin kaksi muistutusta sekä kaksi lausuntoa.

#### SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne.....	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	20
5. Asemakaavan toteutus.....	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	21
7. Asemakaavan seurantalomake.....	22
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	24
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	29

#### LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

-

#### LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikenteellinen tarkastelu 15.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Hulevesisuunnitelma 15.12.2017, Ramboll Finland Oy

## 1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nykyinen Kiinteistöt ja asuminen) haki asemakaavan muutosta, jolla nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten tontti osoitteessa Vapaalantie 4 muutettaisiin lii-kerakennusten korttelialueeksi. Tontille on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa. Tontti on nykyisellään rakentamaton, mutta tontilla ja tontista erotetulla määräalalla on pysäköintipaikkoja. Määräalan omistaa viereisen tontin omistaja Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2.

Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella kaupunki päätti tarjota Länsi-Vantaalta kahta tonttia uusien päivittäistavarakauppojen sijaintipaikoiksi. Toinen niistä sijaitsee Vapaalantie 4:ssä ja toinen Vantaanlaaksontie 34:ssä.

Kaupan toimijoiden haku suoritettiin touko-kesäkuussa 2017 julkisella haulla, johon osallistui neljä hakijaa. Haun perusteella toimijaksi kummallekin tontille valikoitui Lidl Suomi Ky, jolle kaupunki-suunnittelulautakunta 21.8.2017 myönsi suunnitteluvaramukset. Tarkoitus on, että Lidl ostaa tontit kaupungilta asemakaavamuutosten hyväksymisten yhteydessä.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Vihdintien, Rajatorpantien ja Vapaalantien rajaamalla alueella, luoteispuolella alue rajautuu teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitettuun tonttiin, jonka rakennus on rakennettu rajaan kiinni.

Kaupalle suunniteltu tontti on noin 9000 neliömetrin kokoinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti, josta on erotettu noin 1200 neliömetrin suuruinen määräala. Määräala on naapurikiinteistön Vapaalantie 2 omistuksessa ja sitä käytetään pysäköintiin. Pysäköintiä on jonkin verran myös tontin puolella, mutta muutoin tontti on metsäinen ja tasainen.

Kaava-alueen toisella tontilla Vapaalantie 2 on vuonna 1987 rakennettu viisikerroksinen rakennus, joka on asemakaavan mukaisesti liike- ja toimistorakennus. Rakennus on kooltaan 5914 k-m<sup>2</sup>, joten tontin 5920 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus on käytännössä käytetty.

Kaava-alueen koillisuunnalla Vapaalantien toisella puolella on päiväkotia, liikeyritys- ja huoltoasema. Rajatorpantien kaakkoispuolella on toinen huoltoasematontti sekä korttelialue, jolla sallitaan sekä liike- ja toimistorakentamista että teollisuus- ja varastorakentamista.

Vihdintien toisella puolella on Koivuvaaran yritysalue. Vihdintien alittava raitti on tulevan kaupan tontin kohdalla. Samalla kohtaa on myös linja-autopysäkit.



*Viistoilmakuva vuodelta 2016.*

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetulla alueella Vihdintien varressa. Suurimmalla osalla kaupan tonttia kasvaa sekametsää.

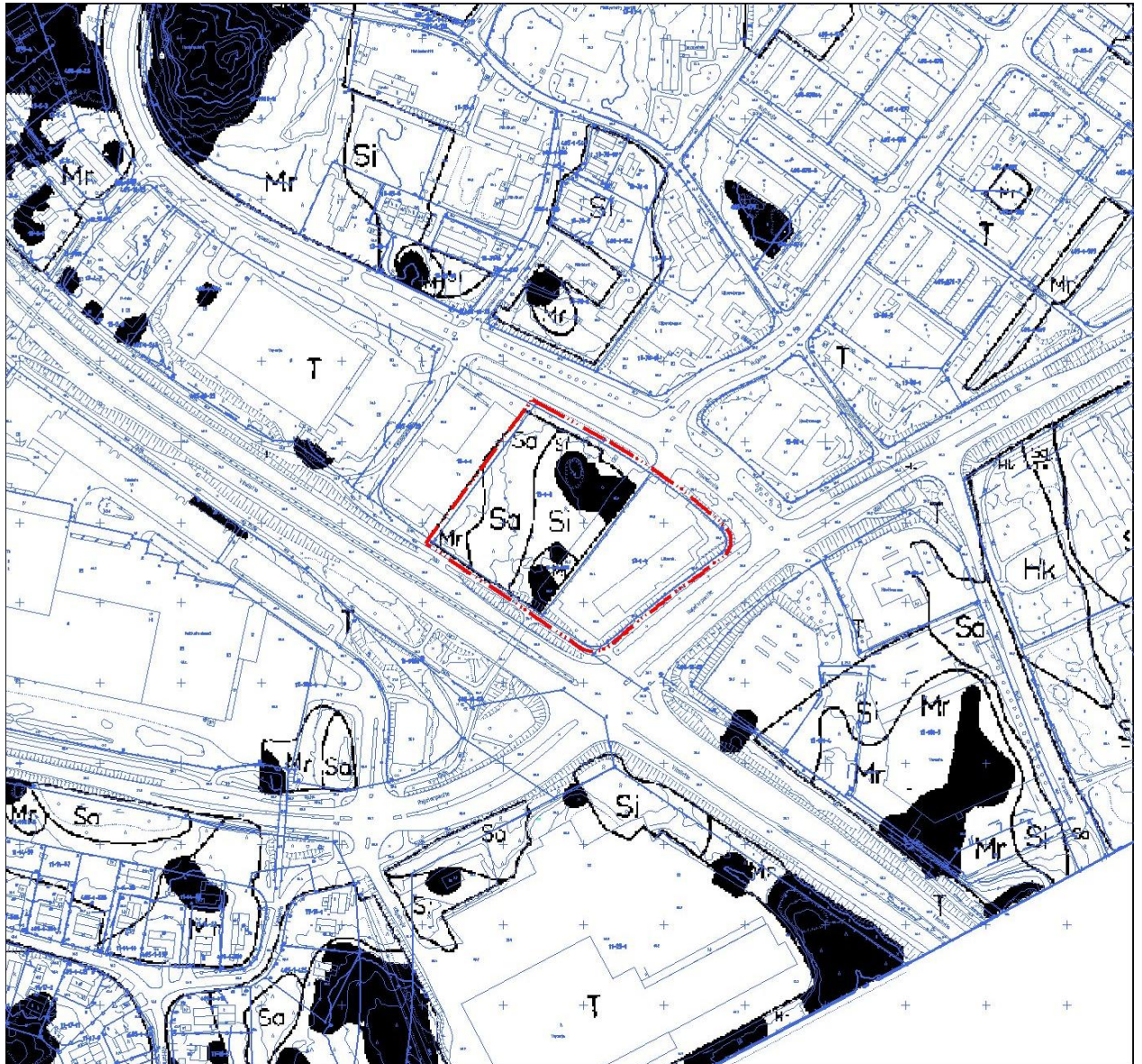
### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä idän suuntaan Myyrmäen halki päätyen Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alueen pohjoisempi tontti on rakentamaton metsää ja eteläosan tontti liike- ja toimistorakennuksen tonttia, joka koostuu pääasiassa vettä läpäisemättömästä katto- ja asfalttipinnasta. Rakentamaton osuus kaava-alueella on hyvin tasaista. Vettä saattaa näin ollen nykytilanteessa kertyä metsään ja imeytyä siitä hiljalleen maaperään. Veden noustessa tontilla virtaa vesi lopulta Vapaalantien varren avo-ojaan ja Vihdintien hulevesiviemäriin. Eteläisemmällä tontilla imeytymistä ei juuri tapahdu, koska alue on pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tältä tontilta vedet johdetaan Vapaalantieltä tulevaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Rajatorpantien avo-ojaan. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

### Maaperä

Maalajikartan mukaan tyhjän tontin maaperä on vaihtelevaa. Enimmäkseen maaperä on savea ja silttiä, mutta lisäksi moreenia ja kalliota. Rakennetulla tontilla maa on tasattu täyttömaalla.



Topografia

Tonttien korkeusasema on melko tasainen, korkoero on alle metrin. Vallitseva korkotaso on +36.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen yleiskuvaus

Vapaala on osa Vihdintien aluerakennetta. Vihdintien varrella on teollisuus- ja toimistorakennuksia.

## Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vapaalassa oli vuoden 2017 alussa 3 981 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 170:lla. Viereisessä Hämeenkyän kaupunginosassa vastaava luvut ovat 8086 ja 700 sekä Hämevaarassa 1629 ja 420. Lähialueen väestö on siis kasvanut 1300:lla ihmisellä.

## Asuminen

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella alkaa Vapaalan pientaloalue sekä Rajatorpan kerrostaloalue. Lähimpiin asuintontteihin on matkaa noin sata metriä. Vihdintien toisella puolella on Pähkinärinteeseen kerrostaloalue sekä Hämevaaran pientaloalue, jonne on lyhyimmillään matkaa parisataa metriä. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

## Palvelut ja työpaikat

Kunnallisista palveluista lähinnä on päiväkoti Vapaalantien toisella puolella. Vapaalantie 2:ssa toimii ravintola. Muista kaupallisista palveluista lähin on kadun toisella puolella sijaitseva huoltoasema, jossa on pieni päivittäistavaramyymälä. Lähistöllä on myös toinen huoltoasema, kuntosali sekä ravintola. Rajatorpan ostoskeskuksessa, jonne on matkaa noin puoli kilometriä, toimii muun muassa Alepa.

## Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on Vapaalan pientaloalueen ja Rajatorpan kerrostaloalueen välistä vyöhykettä, joka toimii puskurina Vihdintien melua ja päästöjä vastaan. Vastaava tilanne on myös Vihdintien toisella puolella Pähkinärinteessä. Rakenne on sekoittunutta, koska alueella on monipuolista asumista sekä julkisia ja kaupallisia palveluja.

## Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen kortteli on toimitilavaltaista aluetta, jossa on toimisto- ja varastorakennukset. Ympäröivä alue on monimuotoista, mutta enimmäkseen matalaa rakentamista.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennusperintö- eikä kulttuuriympäristökohteita.

## Liikenne

### Autoliikenne

Kaava-alue sijoittuu vilkasliikenteisten pääväylien, Vihdintien ja Rajatorpantien liittymän tuntumaan. Kulku alueelle tapahtuu Vapaalantien kautta, joka on alueellinen kokoojakatu. Vihdintien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 24 970 ajon/arkivrk. Rajatorpantien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 13 000 ajon/arkivrk. Keskiarkivuorokausiliikennemäärä Vapaalantiellä Nuijatie pohjoispuolella vuonna 2016 oli 2800 ajon/vrk ja Nuijatie eteläpuolella on arviolta 4500 ajon/vrk.

### Joukkoliikenne

Vihdintietä liikennöi 3 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsingin keskustaan, Klaukkalaan ja Vihtiin. Rajatorpantietä pitkin kulkee 4 linjaa, joilla pääsee mm. Vantaankoskelle, Myyrmäkeen, Tikkuriin ja Espoon suuntaan. Vihdintien pysäkit ovat noin 10-200 metrin ja Rajatorpantien pysäkit 250-350 metrin etäisyydellä. Lisäksi Nuijatiellä kulkee yksi linja, joka kulkee Askistoon ja Helsingin keskustaan.

Myyrmäen juna-asemalle on etäisyyttä noin 2,2 kilometriä.

Vuonna 2017 hyväksytyn yleiskaavan mukainen pikaraitiotievaraus kulkee Rajatorpantietä pitkin. Kehä II:n on suunniteltu kulkevan yleissuunnitelman mukaista linjausta pitkin.

#### Kevyt liikenne

Kaava-alueen kohdalla Vihdintiellä, Rajatorpantiellä ja Vapaalantiellä on kevyenliikenteen reitit. Lisäksi Vapaalankuja on Vihdintien ja Vapaalantien välillä kevyenliikenteen väylä.

Kaava-alueen vieressä on Vihdintien kevyenliikenteen alikulku. Nykyisellään Vapaalan suuntaan liikkuvat jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat joko Vapaalankujan tai Rajatorpantien kautta, jolloin matkaa alikululta Nuijatielle kertyy 300-400 metriä. Myös tulevan kauan tontin läpi kuljetaan, koska se on lyhin vaihtoehto.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Vapaalantiellä sijaitsee olemassa oleva vesijohto, johon uusi rakennus voidaan liittää. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m<sup>3</sup>. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

##### Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäroinnin piirissä. Vapaalantien jätevesiviemäri on liitetty Rajatorpantien jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät idän suuntaan Rajatorpan jätevedenpumppaamolle ja sieltä edelleen Silva-stadionin jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan jätevedenpumppaamon kautta Hämeenkylässä ja Hämevaaraan. Hämevaarasta jätevedet päätyvät Espoon viemäriverkostossa Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

##### Hulevesiviemärointi

Alue kuuluu hulevesiviemäroinnin piiriin. Kaava-alueen pohjois- ja itäosista vedet johdetaan Vapaalantien varren avo-ojaan ja siitä hulevesiverkostoon, josta vedet päätyvät Rajatorpantien avo-ojaan. Kaava-alueen länsiosasta vedet päätyvät Vihdintien länsipuolelle ja siellä Rajatorpantien varren ojaan. Tästä ojasta vedet virtaavat uudestaan Vihdintien alitse takaisin itäpuolelle päätyen samaan ojaan itäpuolisten vesien kanssa. Rajatorpantien oja virtaa idän suuntaan päätyen Myyrmäessä hulevesiviemäriin. Lopulta vedet purkavat Myyrmäen itäpuolella Mätäojanlaaksoon.

#### Kaukolämpö

Vapaalantie 2 on liitetty kaukolämpöverkkoon Vihdintien puolelta. Sama verkko kulkee osin Vapaalantie 4 tontilla, mikä otetaan huomioon tontin suunnittelussa. Vapaalantie 4 on siten myös liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

#### Sähköverkko

Vapaalantie 4 tontilla on puistomuuntamo M840, jakokaappi sekä keski- ja pienjännitekaapeleita, jotka otetaan huomioon suunnittelussa. Puistomuuntamo saneerataan, mutta se säilyy nykyisellä paikallaan Vapaalantien läheisyydessä. Muuntamo on merkitty kaavakarttaan (vm).



## Ympäristöhäiriöt

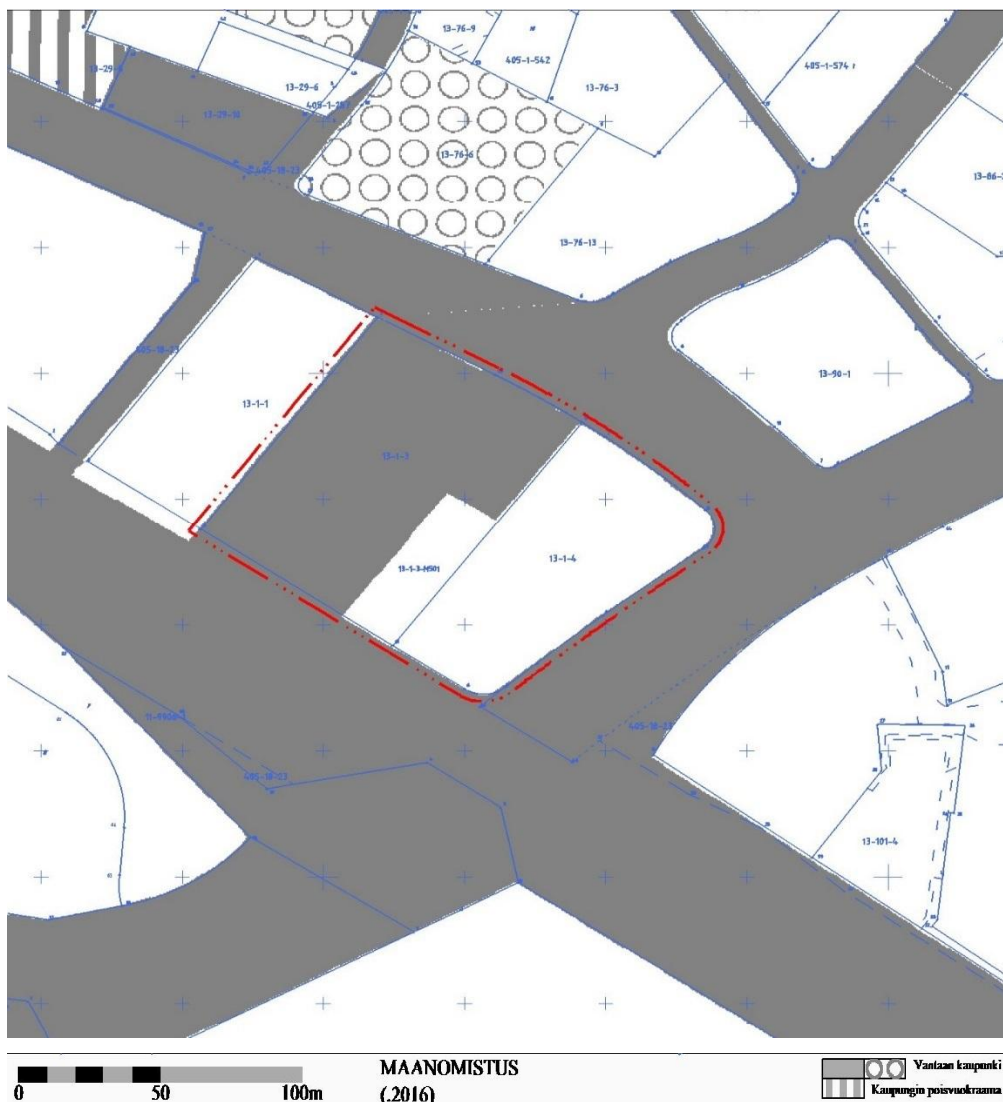
Merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Vihdintien liikenteestä. Vuoden 2016 melulaskennan mukaan Vihdintien puoleisella osalla tonteista tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso on 60 - 65 dB<sub>LAeq</sub> ja Vapaalantien puoleisella osalla 55-60 dB<sub>LAeq</sub>.

Pohjoisella osalla Vapaalantie 4 tonttia lentomelutaso on L<sub>den</sub> 50-55 dB.

Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee toimistotiloissa olla vähintään 35 dB.

### 2.1.4 Maanomistus

Vapaalantie 2 tontin sekä Vapaalantie 4:ssä sijaitsevan määräalan omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2, Vapaalantie 4 on Vantaan kaupungin omistuksessa.



## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

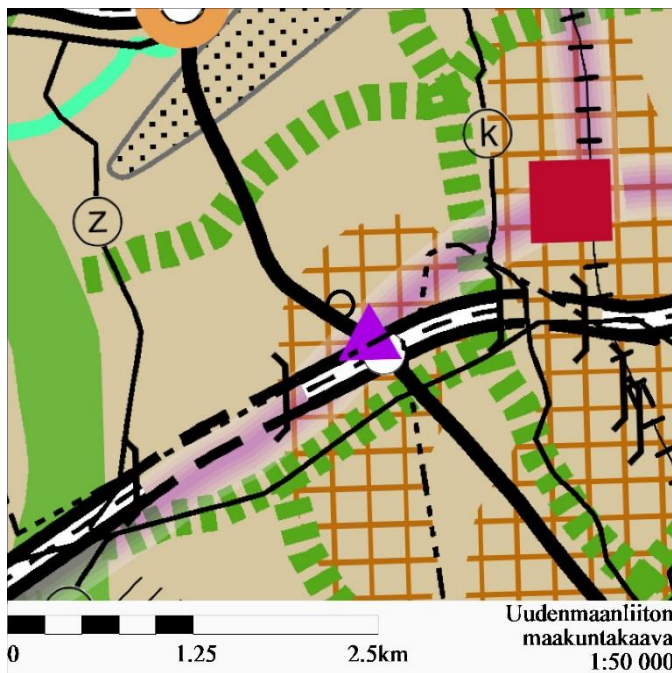
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 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 verkostojen 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 raitieliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

#### Maakuntakaava



Asemakaavamuutosalue (musta ristikolla) on taajamatoimintojen aluetta (kelta) ja tiivistettävää aluetta (+). Eteläpuolelta kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti viiva) ja Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio).

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.

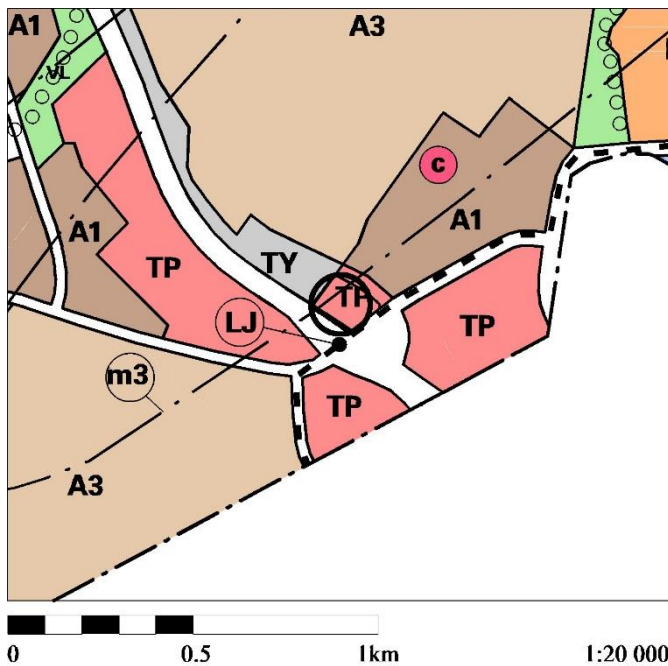
## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittää seudullisen maankäytön taustatilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovitujen 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. Asuntotuotanto ohjataan tummanruskeille seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

## Yleiskaava



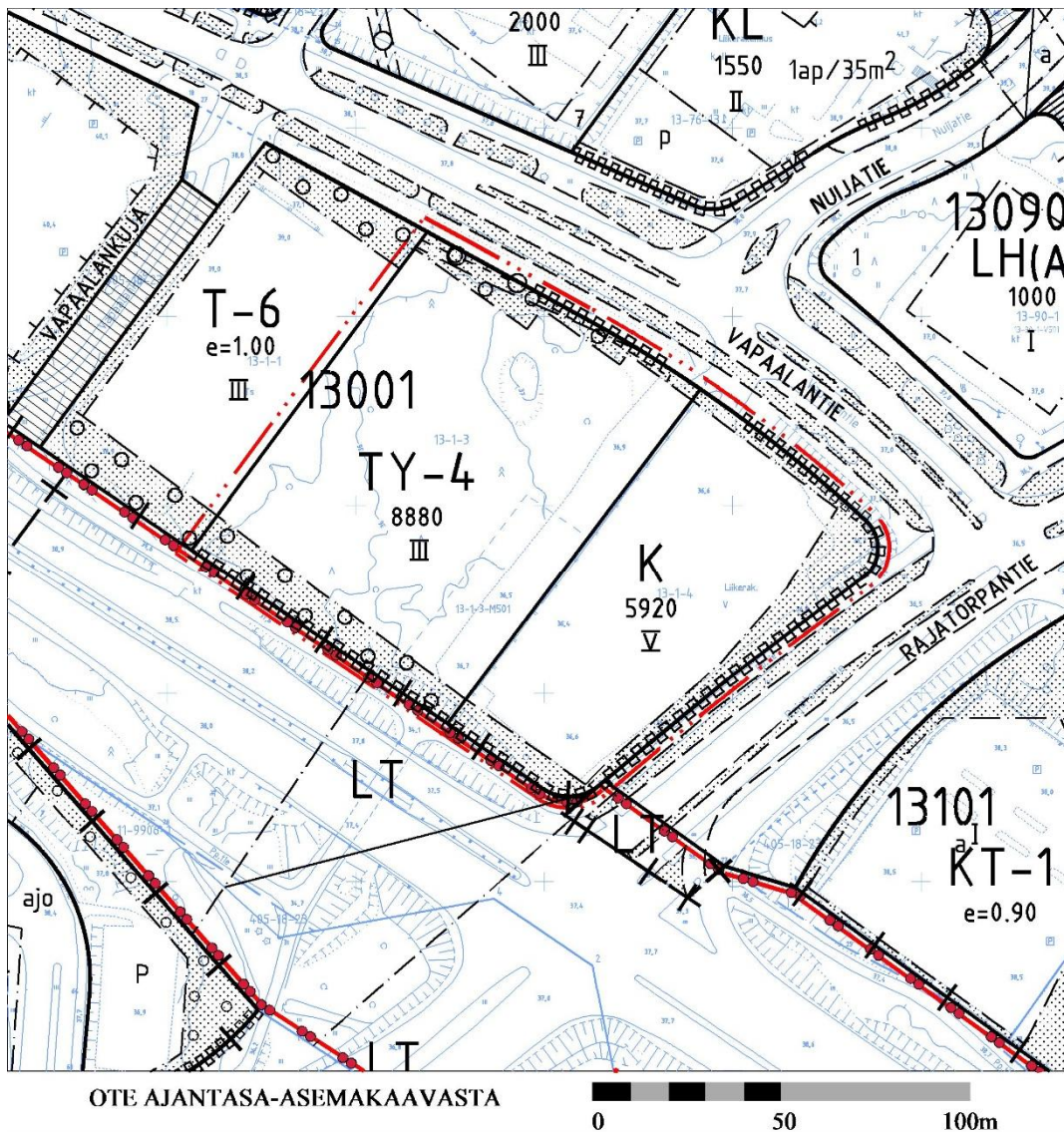
Vihdintien itäpuolella sijaitseva asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on työpaikka-alue (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. TP-alueita on myös Vihdintien länsipuolella sekä Rajatorpantien eteläpuolella. Osa alueesta on LDEN 50 – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3). Vihdintie ja Rajatorpantie ovat tieliikennealueita. Kaavamuutosalueen vieressä on teollisuusaluetta TY. Vapaala on A3-pientaloaluetta ja Rajatorppa tehokasta asuntoaluetta A1. Rajatorpantiella on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä joukkoliikenteen terminaali (LJ).

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

## Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta (9.11.2015, § 10) on hyväksynyt Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kyseisessä selvityksessä asemakaavoitettava tontti on osoitettu potentiaaliseksi päivittäistavarakaupan sijainniksi. Suunnittelualue kytkeytyy hyvin asutukseen ja se on helposti saavutettavissa kevyellä liikenteellä sekä linja- ja henkilöautolla. Päivittäistavarakaupan saatavuus ja saavutettavuus paranee lähialueella selvästi, mikäli tontille rakennetaan kauppa.

## Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava 000455 on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1985. Vapaalantie 2 tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja Vapaalantie 4 ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TY-4). K-tontilla on rakennusoikeutta 5920 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku V ja TY-4 -tontilla vastaavasti 8880 k-m<sup>2</sup> ja III.

Rakennuskielto

Ei ole.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 23.2.2017 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002345. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 5.4.2017 sekä vireilletulosta ja oas-mielipiteiden kuumista tiedotettiin Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017.

#### 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, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

##### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on 5.4.2017 tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille. Vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017. Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui 3 asukasta.

Alustavat mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen lähtökohdista pyydettiin toimittamaan 19.5.2017 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhteensä viisi kappaletta.

Asukasmielipiteissä todettiin kauppojen valinnanvaran lisääntyminen positiiviseksi ja jalankulkuyhteys Vihdintien alikulun ja Vapaalantien välillä tarpeelliseksi.

HSL toteaa mielipiteessään, että palvelujen lisääminen mahdollistaa käyttäjien lisääntymisen nykyisille bussilinjoille. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet Vihdintiellä ja Rajatorpantiellä sekä Helsingin keskustaan että Myyrmäkeen ja lisäksi muihin suurempiin aluekeskuksiin, myös Espooseen. Pidemmällä aikajänteellä alueelle suunnitellaan myös uusia runkolinjoja. HSL pitää tärkeänä näiden huomioon ottamista, jotta toimintojen suunnittelu ja rakentaminen mahdollistetaan tulevaisuudessa.

HSY toteaa, että kaavamuutosalueella Vapaalantien reunassa on johtokuja, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Johtokujalla on vesijohto ja jätevesiviemäri. HSY haluaa myös, että alueelta varataan tila Rinki Oy:n kierrätyspisteelle. Kierrätyspisteitä pyritään keskittämään pääosin kauppojen yhteyteen.

- Ø Johtokuja on merkitty kaavakarttaan merkinnällä "Maanalaista johtoa varattu alueen osa" ja lisämääräyksenä "Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei

*rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa." Kierrätyspisteelle on varattu paikka pysäköintialueelle merkinnällä "Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja."*

Vantaan Energia Sähköverkot Oy ilmoittaa, että kaavamuutosalueella sijaitsee puistomuuntamo M840, jakokaappi 3376 sekä keski- ja pienjännitekaapeleita. Näiden sijainti tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Muuntamo tullaan saneeraamaan tontin toteuttamisen yhteydessä ja kaavaan tulee merkitä muuntamolle paikkavaraus. Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkko kulkee osin kaavamuutosalueella Vihdintien varrella. Johdon sijainti tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ø *Muuntamon ja johtojen sijainti on otettu huomioon suunnittelussa. Muuntamolle on varattu rakennusala (vm) nykyisellä sijainnilla. Kaukolämpöjohto on huomioitu kaavamerkinnällä "Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa."*

Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että sillä ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavamuutosalueen toinen omistajaosapuoli KOy Vantaan Vapaalantie 2 ilmoitti puoltavansa kaavamuutostyön käynnistämistä ja että sen intressissä on turvata toimivat liittymä- ja pihajärjestelyt, erityisesti paikoituskapasiteetin riittävyys, joka on tälläkin hetkellä puutteellinen. Se myös esittää, että kaavamerkintää tarkistettaisiin mahdollistamaan lyhytaikainen asuminen, rakennusoikeutta lisättäisiin 1000 k-m<sup>2</sup> ja rakennusala kasvatettaisiin tarkemman suunnitelman mukaisesti.

Ø *Tonttien omistajat sopivat keskenään vuorottaispysäköinnin järjestämisestä tonteilla. Tämä tehostaa pysäköintiä ja mahdollistaa autopaikkojen optimaalisen käytön. Pysäköinnin saa järjestää tonttijaosta riippumatta. Lyhytaikaista asumista ei alueella sallita. Rakennusoikeutta lisätään 500 k-m<sup>2</sup> laajennustarpeita varten ja rakennusala on kasvatettu tontin itä- ja pohjoisosissa.*

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden sekä Lidl Ky:n konsultin sekä KOy Vapaalantie 2 omistajan edustajan kanssa yhteistyönä.

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaonmuutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27§) 21.2. – 22.3.2018 (kaupunginhallitus 5.2.2018). Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kpl.

Nähtävillääolon jälkeen tehdyt muutokset kaavamääräyksiin:

Kaavamääräyksiin tehtiin tarkistuksia. K- ja KL-kortteleiden hulevesimääräyksiin lisättiin virke, joka sallii hulevesien johtamisen tontti- ja korttelijaosta riippumatta. K-korttelialueen polkupyörien vähimmäismäärä toimistotilojen osalta muutettiin lukuun 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>. Johdoille varatun alueen osan määräykseen lisättiin, ettei alueelle saa istuttaa puita tai pensaita niin kauan, kuin alueella on johtoja.

### 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 veto-voima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Vantaan kaupungin tavoitteena on kaupan selvityksen mukainen kilpailun edistäminen ja palvelujen lisääminen.

#### 3.3.2 Muut tavoitteet

Lidl Ky:n tavoitteena on uuden päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle, jossa heidän kauppojaan ei ole lähellä.

KOy Vantaan Vapaalantie 2:n tavoitteena on turvata pysäköintipaikkojen määrä toimiston työntekijöille. Rakennuksessa toimii yrityksiä, joiden työntekijät liikkuvat paljon päivittäin asiakaskäynneillä sekä rakennuksessa toimivan ravintolan toiminnan kehittäminen liiketilaa laajentamalla.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

#### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan ratkaisu pohjautuu tonttihaun voittaneeseen ehdotukseen sekä Vapaalantie 2:n esittämiin toiveisiin.

Tonttihakuun saapui neljä hakemusta, joissa oli esitetty tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitelmia arvioitiin valintavaiheessa ja valittu vaihtoehto oli ehdotuksista paras rakennusmassan sijoittelun ja arkkitehtuurin suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku.



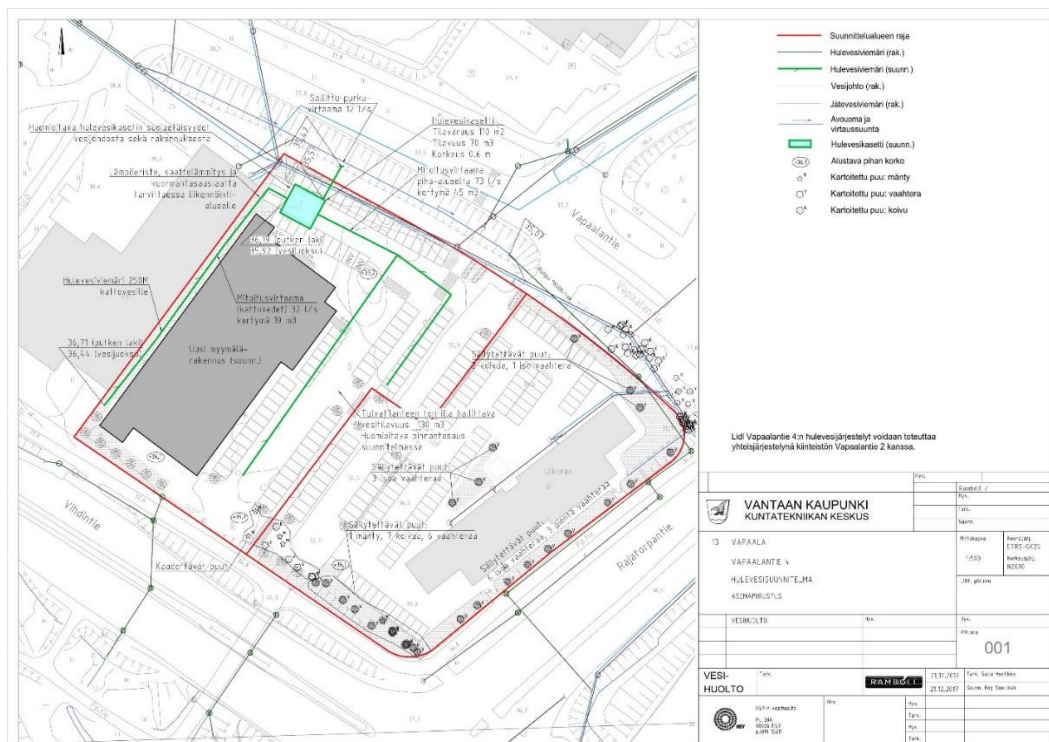
VANTAA, VAPAALA

INNOVARCH

ILMAKUVA  
18.1.2018

© INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL. 020 7938 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: IS42205 6 | WWW.INNOVARCH.FI

Havainnekuva idästä Rajatorpan suunnasta (Innovarch Oy, 18.1.2018).



Hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 21.12.2017).



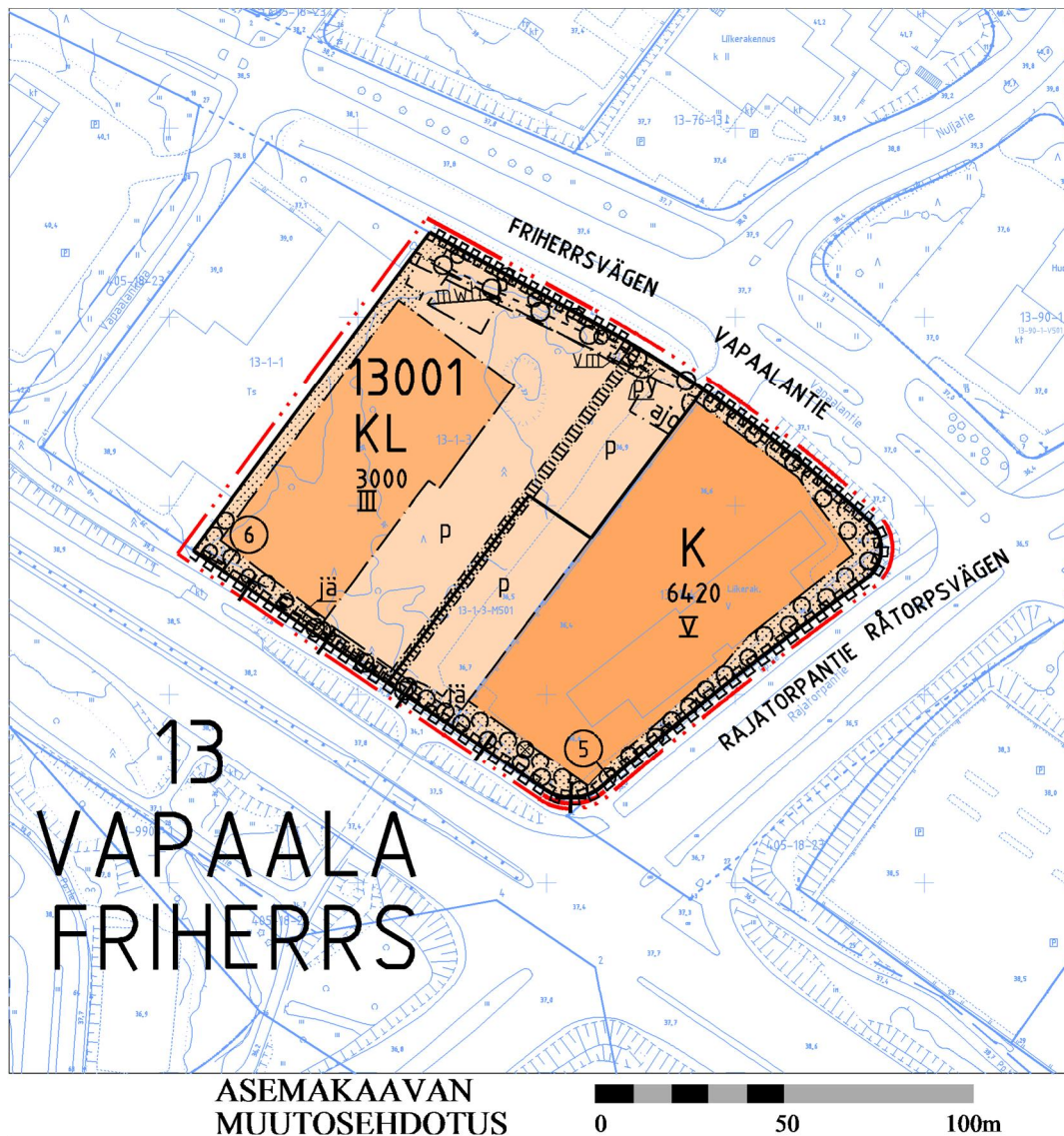
## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan tarkoituksena on tontin kaavoittaminen Lidlin kauppaa varten.

Osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TY-4) korttelissa 13001 muutetaan liikera-  
kennusten korttelialueeksi, jolle sallitaan päivittäistavarakauppa (KL). Viereisen liike- ja toimistora-  
kennusten korttelialue (K) ei muutu, mutta TY-alueeseen kuuluva noin 1200 m<sup>2</sup> suuruinen määrä-  
ala 13-1-3-M501 liitetään K-korttelialueeseen, koska se on KOy Vapaalantie 2 omistuksessa. KL-  
korttelialueen rakennusoikeudeksi tulee 3000 k-m<sup>2</sup>, mikä on huomattavan paljon vähemmän kuin  
nykyinen 8800 k-m<sup>2</sup>. K-korttelialueen rakennusoikeutta lisätään 500 k-m<sup>2</sup> 6420 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaupan  
kerrosluku on II ja toimistorakennuksen V. Kaupan rakennusala sijoittuu tontin länsiosaan.

Suurin osa tonttien pinta-alasta osoitetaan pysäköintiin, joka toteutetaan vuorottaispysäköintipe-  
riaatteella tonttijaosta riippumatta. Näin pysäköinti on tehokkaampaa kuin molemmilla tonteilla  
erikseen järjestettynä. Pysäköintialueen läpi kulkee Vapaalantien ja Vihdintien välinen kolme met-  
riä leveä jalankulkuyhteys. Ajoliittymää siirretään nykyisestä noin 20 metriä länteen päin, jotta se  
olisi kohtisuorassa Nuijatiehen nähden. Risteyksen länsipuolelle tulee suoja tie.



#### 4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen TY-4-korttelialueen pinta-ala on 8978 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8800 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuus on e=0.98. K-tontin vastaavat luvut ovat 5809 m<sup>2</sup>, 5920 k-m<sup>2</sup> ja e=1.02.

Kaavamuutoksen jälkeen KL-tontin pinta-ala on 7781 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3000 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus e=0.39. K-tontin osalta vastaavat luvut ovat 7006 m<sup>2</sup>, 6420 k-m<sup>2</sup> ja e=0.92.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät tonteilla ovat:

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>

1 pp / 70 k-m<sup>2</sup>

Kumoutuva asemakaava:		
	K	TY-4
pinta-ala	5809	8978
rakennusoikeus	5920	8800
tonttitehokkuus	1,02	0,98
Tuleva asemakaava:		
	K	KL
pinta-ala	7006	7781
rakennusoikeus	6420	3000
tonttitehokkuus	0,92	0,39

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupan tontin toteuttaminen noudattaa läheisten rakennusten mittakaavaa. Arkkitehtuurista ja julkisivumateriaaleista on annettu määräyksiä. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä määräys vihertehokkuudesta.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 13001 liikerakennusten korttelialue (KL) ja tontti nro 6 sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tontti nro 5.

Tonttien liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Tämä koskee lähinnä kaupan tonttia, jonka huoltoajo suoritetaan enimmäkseen täyspitkällä rekalla. Tonteilla on yhteinen ajoliittymä Vapaalantieltä Nuijatien risteyksen kohdalta. Tonttien läpi kulkee kevyen liikenteen väylä.

K-korttelialueen rakennusala mahdollistaa nykyisen rakennuksen kehittämisen ja laajentamisen.

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa sekä kaupan kilpailua.

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

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan toteuttaminen täydentää Vihdintien varren kaupunkirakennetta. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu Vihdintien varteen työpaikka-  
valtaiselle vyöhykkeelle, lähelle Vapaalan pientaloaluetta ja Rajatorpan asuinalueita. Rakentaminen monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

##### Kaupunkikuva

Kaupan 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.

##### Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

##### Taloudelliset vaikutukset

Lidl Suomi Ky ostaa kaupungilta tontin tonttihaun mukaisesti päivittäistavarakaupan sijoittamista varten ja maksaa siitä tarjoamansa hinnan.

Hankkeen katsotaan olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

##### Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen. Lidlin liittymän toimivuus iltahuipputunnin aikaan on erinomainen. Lidlin tuottama liikennemäärän kasvu (noin 230 ajoneuvokäyntiä/ iltahuipputunti) ei vaikuta merkittävästi Rajatorpantien liittymän toimivuuteen.

Kaava-alueen läpi on suunniteltu kevyenliikenteen yhteys. Uusi yhteys nopeuttaa kevyenliikenteen kulkemista Vihdintien alikulusta Vapaalan suuntaan.

#### Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. Vapaalantie 4:n koillisnurkassa sijaitsee paloposti, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Tarvittaessa muutostöistä tulee sopia HSY:n kanssa.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään vesiä viivytettävän maanalaisessa hulevesikasetissa. Hulevedet on esitetty johdettavan Vapaalantien suuntaan, joka on suositeltava johtamissuunta, jotta ei lisätä Vihdintien alittavien viemärien kuormitusta. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma.

#### Ympäristöhäiriöt

Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan meluselvitys. Ääneneristävyydestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä on huomioitu tarvittavina toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä metsäinen alue muuttuu kaupan tontiksi ja sitä kautta pääsoin vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Tämä tulee lisäämään merkittävästi kaava-alueella muodostuvan huleveden määrää.

Kaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka tavoitteena on ollut, että tontilta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytyks tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytyksrakentein, koska maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen ja ilmastoon ovat vähäiset.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy kiinteistökauppa ja toteuttamissopimus. 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

Lidl Suomi Ky: Lauri Kylmä  
Jarmo Pehkonen  
Innovarch Oy: Jari Prittinen  
Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2: Timo Vastamäki

Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Elina Ekroos Mikko Järvi Joonas Arponen	alue-arkkitehti maisema-arkkitehti kaavoitusinsinööri suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen Pirjo Salo	vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö Jukka Köykkä	tonttipäällikkö kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä tammikuuta 2018.

Mikko Järvi  
kaavoitusinsinööri

Timo Kallaluoto  
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

<b>Kunta</b>	092 Vantaa	<b>Täyttämispvm</b>	15.01.2018
<b>Kaavan nimi</b>	002345 13 Vapaala PÄIVITTÄISTAVARAKAUPANTONTTI VAPAAALANTIELLE		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	05.04.2017
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	092002345
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	1,4786	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	1,4786

**Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

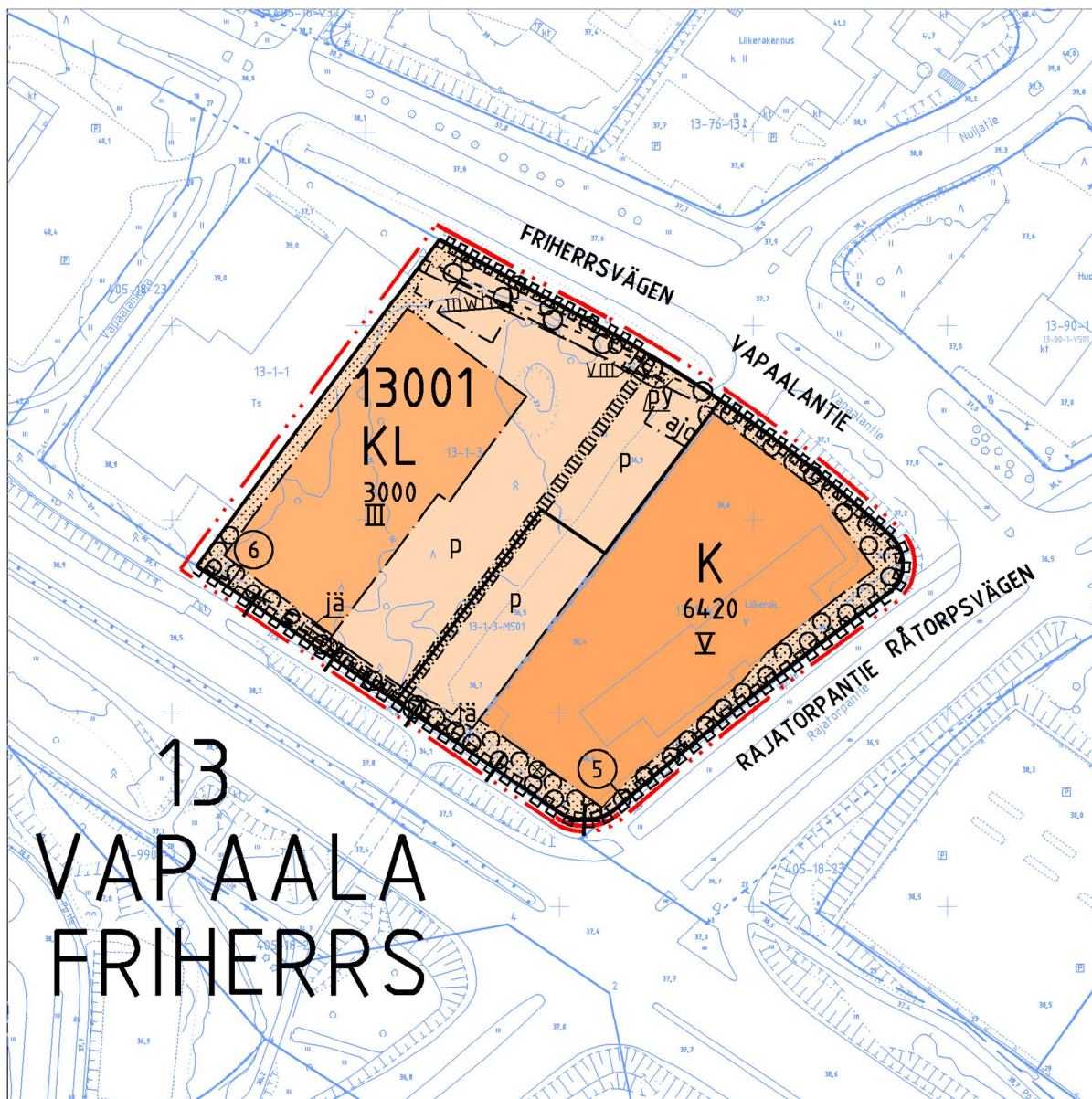
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	1,4786	100,0	9420	0,64	-0,0014	-5380
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4786	100,0	9420	0,64	0,8963	3500
T yhteensä	0,0000		0		-0,8977	-8880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

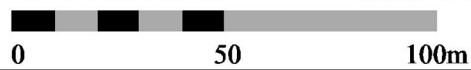
**Alamerkinnt**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4786</b>	<b>100,0</b>	<b>9420</b>	<b>0,64</b>	<b>-0,0014</b>	<b>-5380</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	1,4786	100,0	9420	0,64	0,8963	3500
K	0,7046	47,7	6420	0,91	0,1223	500
KL	0,7740	52,3	3000	0,39	0,7740	3000
<b>T yhteensä</b>	0,0000		0		-0,8977	-8880
TY	0,0000		0		-0,8977	-8880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

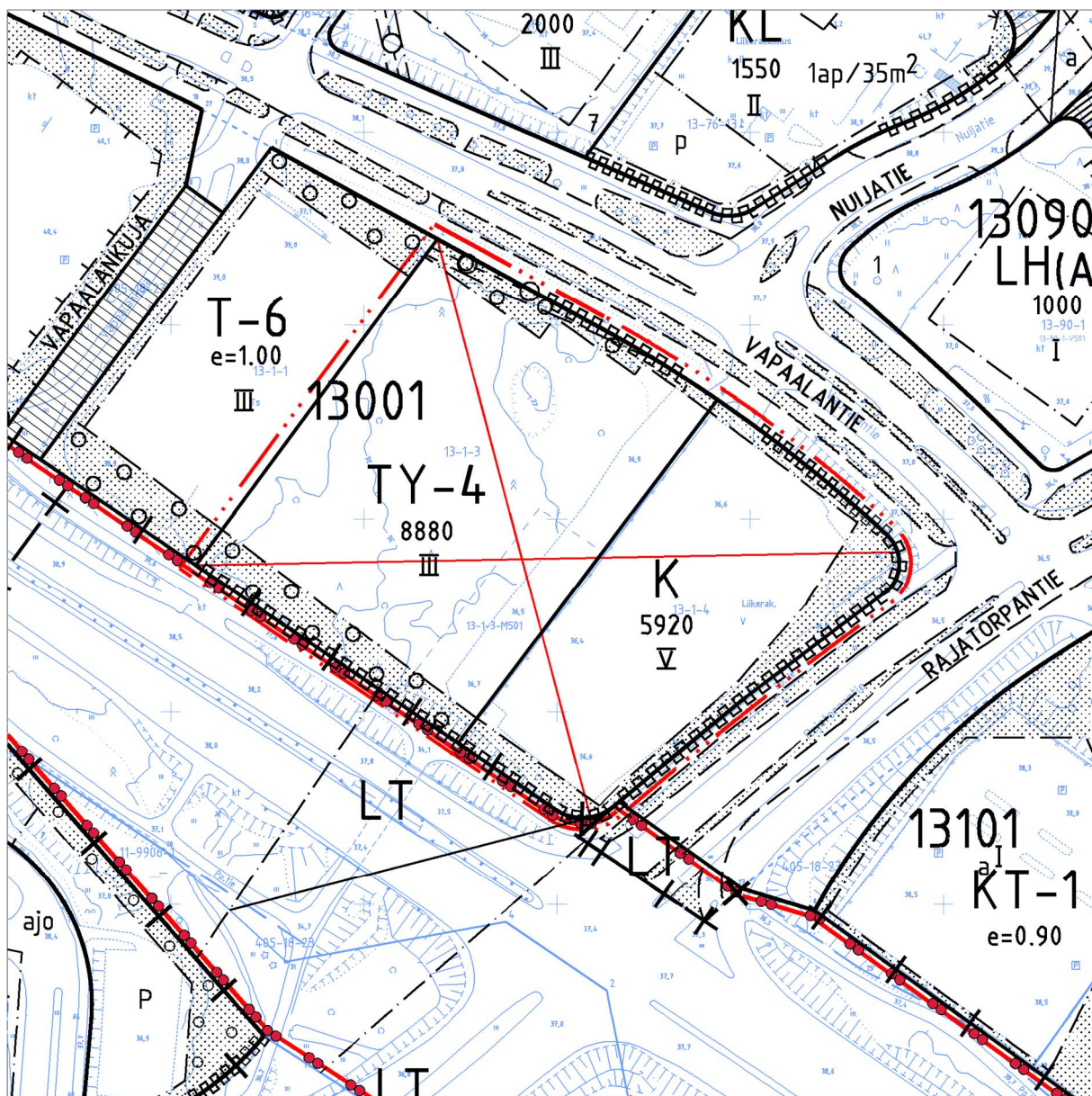


# 13 VAPAALA FRIHERRS

ASEMAKAAVAN  
MUUTOSEHDOTUS







POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalchtiens numcrot Baskartbladens nummer
002345	16.4.2018	682490 1 / 3

Vantaan kaupunki

**VAPAALANTIE 2 - 4**

Kaupunginosa 13, Vapaala

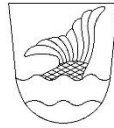
**Asemakaavan muutos**

Osa korttelia 13001.

**Tonttijaon muutos**

Osa korttelia 13001.

1:2000



Vanda stad

**FRIHERRSVÄGEN 2 - 4**

Stadsdel 13, Friherrns

**Ändring av detaljplanen**

Del av kvarteret 13001.

**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 13001.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

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

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Piha- ja pysäköintialueita sekä jalankulkureittejä on jäsennettävä kaupunkimaisesti ja torimaisesti kiveyksin, istutuksin ja muurein. Alueille tulee istuttaa kaupunkikuvallisesti tärkeitä puita ja pensaita.

Jalankulkualueen leveys tulee olla vähintään 3,6 metriä.

Tonteilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.

Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuus laskelmalla.

Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Pysäköinnin saa järjestää vuorottaispysäköintinä KL-korttelialueen kanssa sekä kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 60 k-m <sup>2</sup>
	1 pp / 80 k-m <sup>2</sup>

Toimistot	1 ap / 60 k-m <sup>2</sup>
	1 pp / 100 k-m <sup>2</sup>

**Liikerakennusten korttelialue.**

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontti tulee rajata Vihdintien ja Vapaalantien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jäteilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader.

Fördröjning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Gårds- och parkeringsområdena samt gångförbindelserna ska delas upp på ett urbant och torglikt vis med hjälp av stenläggningar, planteringar och murar. I områdena ska träd och buskar som är viktiga med avseende på stadsbilden.

Fotgångarområdet ska vara minst 3,6 meter brett.

Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.

Tontens gröneffektivitet ska uppgå till minst 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Vid planeringen av gårdsplanens konstruktioner ska ledningar beaktas så att byggandet inte medför extra belastning på dem.

Av cykelplaiserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Parkering ska ordnas som turparkering med KL-kvartersområdet samt utan hinder av kvarters- och tomtindelning.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler	1 bp / 60 m <sup>2</sup> -vy
	1 cp / 80 m <sup>2</sup> -vy

Kontor	1 bp / 60 m <sup>2</sup> -vy
	1 cp / 100 m <sup>2</sup> -vy

**Kvartersområde för affärsbyggnader.**

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader.

Tomten ska avgränsas mot Vichtisvägen och Friherrsvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdena och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Piha- ja pysäköintialueita sekä jalankulkureittejä on jäsennettävä kaupunkimaisesti ja torimaisesti kiveyksin, istutuksin ja muurein. Alueille tulee istuttaa kaupunkikuvallisesti tärkeitä puita ja pensaita.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reuna-kivillä muista piha-alueista.

Jalankulkualueen leveys tulee olla vähintään 3,6 metriä.

Tonteilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.










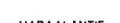

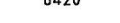
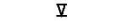

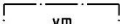

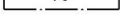
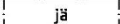

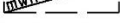

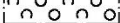

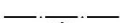
Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,4. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuus laskelmalla.

Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla sääiltä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen.

Pysäköinnin saa järjestää vuorottaispysäköintinä K-kortteli-alueen kanssa sekä kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
Liiketilat ja toimistot 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup>  
1 polkupyöräpaikka / 70 k-m<sup>2</sup>

	Kaupunginosa raja.
	Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Sivon tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosa numero.
	Kaupunginosa nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainos- ja informaatiopylonin.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.
	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Ajoyhteys.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Jalankulkualueen leveys tulee olla vähintään 3,6 metriä.
	Pysäköimispaikka.

Fördrojning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Gårds- och parkeringsområdena samt gångförbindelserna ska delas upp på ett urbant och torgligt vis med hjälp av stenläggningar, planteringar och murar. I områdena ska träd och buskar som är viktiga med avseende på stadsbilden.

Fotgångarområdena skall stenläggas och med infällda kantstenar avgänsas från de andra gårdsområdena.

Fotgångarområdet ska vara minst 3,6 meter brett.

Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.

Tontens gröneffektivitet ska uppgå till minst 0,4. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Vid planeringen av gårdsplanens konstruktioner ska ledningar beaktas så att byggandet inte medför extra belastning på dem.

Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudentrén.

Parkering ska ordnas som turparkering med K-kvartersområdet samt utan hinder av kvarters- och tomtindelning.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:  
Affärslokaler och kontor 1 bilplats / 60 m<sup>2</sup>-vy.  
1 cykelplats / 70 m<sup>2</sup>-vy.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggyta på vilken reklam- och informationspylon får placeras.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Riktgivande underjordisk konstruktion för fördrojning av dagvatten.

Del av område som bör planteras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

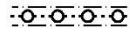
Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

Fotgångarområdet ska vara minst 3,6 meter brett.

Parkeringsplats.

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa.

Puita tai pensaita ei saa istuttaa niin kauan, kuin alueella on johtoja.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Vid planeringen av gårdsplanens konstruktioner ska ledningar beaktas så att byggandet inte medför extra belastning på dem.

Träd och buskar får inte planteras så länge som det finns ledningar i området.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

**TOMTINDELNING**

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 silloiset vaatimukset.

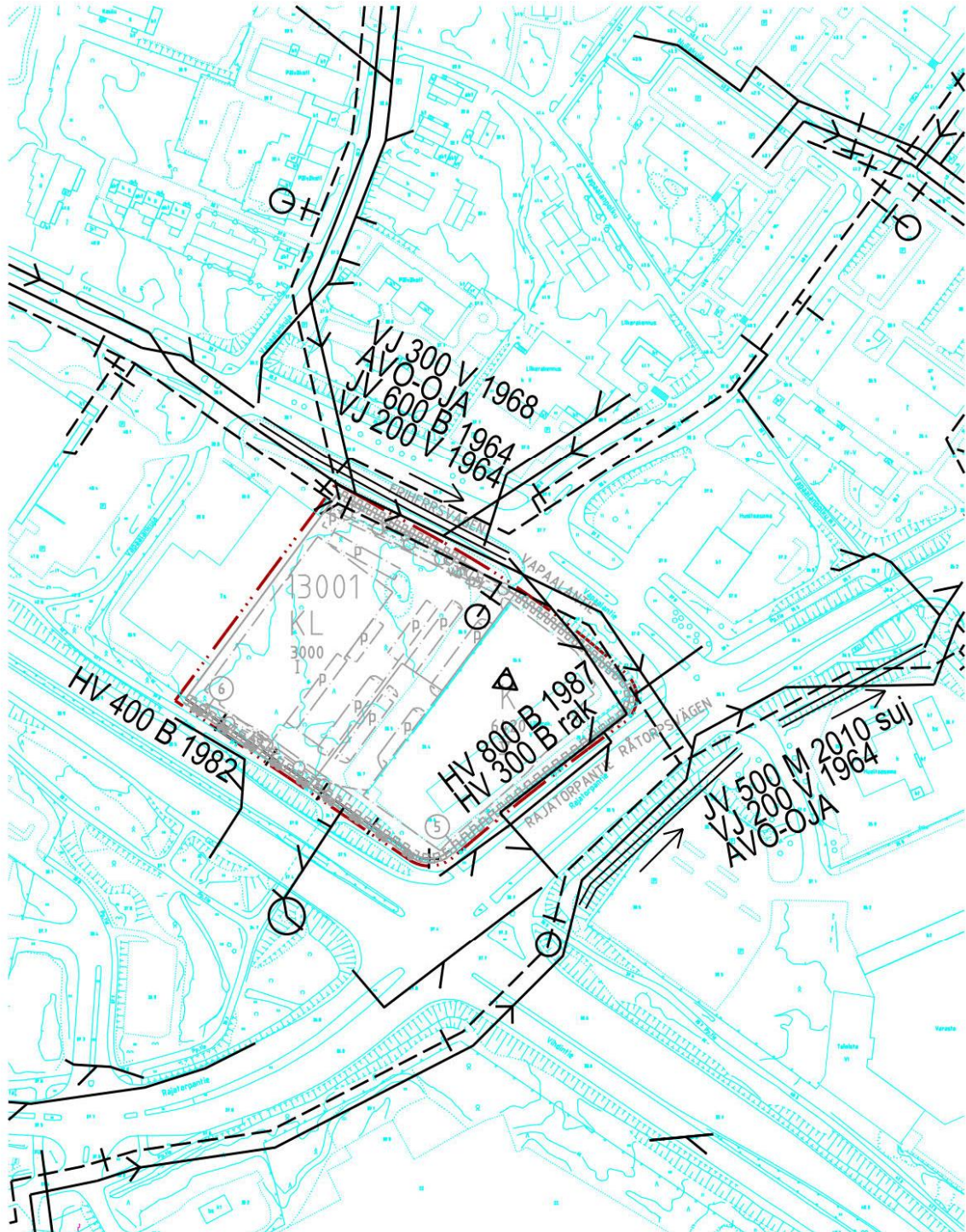
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_/\_\_/20\_\_

Godkänd av stadfullmäktige \_\_/\_\_/20\_\_



Vantaan kaupunki  
copyright

Elina Kettunen  
tulosteen laatija

21.12.2017  
päiväys

### Vesihuollon esisuunnitelma

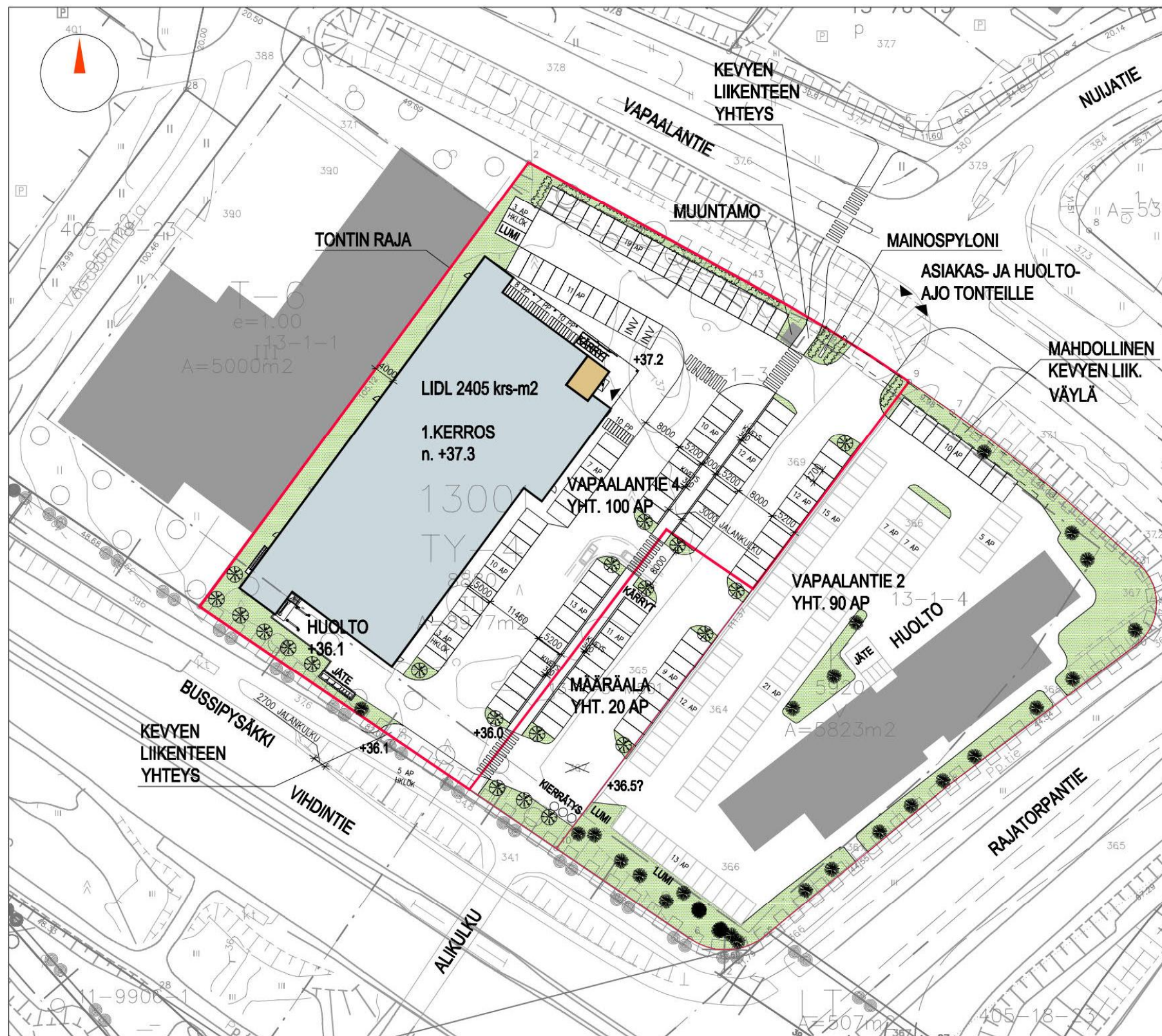
002345 Vapaalantie 2-4



ETRS-GK25  
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000  
korkeusjärjestelmä

1:2000  
mittakaava



- ISTUTETTAVA PUU
- SÄILYTETTÄVÄ PUU

AUTOPAIKKAVAARDE NYKYISEN KAAVAN MUKAAN  
VIEREISELLÄ LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN  
KORTTELIALUEELLA = 1 AP / 60 krs-m2

VAPAALANTIE 2, 5920/60 = 99 AP  
VAPAALANTIE 4, 2405/60 = 41 AP

VAPAALANTIE 2 JA 4 TONTTIEN PYSÄKÖINTI TOTEUTETAAN  
VUOROTTAISPYSÄKÖINTINÄ ERILLISEN SELVITYKSEN MUKAAN

AUTOPAIKKAVAARDE VAPAALANTIE 4 KOKO  
RAKENNUSOIKEUDEN MUKAAN, 3000/60 = 50 AP

POLKUPYÖRÄPAIKKAVAARDE 1 PP / 70 krs-m2  
2405/70 = 35 PP  
3000/70 = 43 PP

KERROSALA LIDL	2405 krs-m2
TONTIN PINTA-ALA	7740 m2
PYÖRÄPAIKAT	35 kpl
<b>AUTOPAIKAT</b>	
VAPAALANTIE 4, LIDL	2 ap inva 6 ap henkilökunta 92 ap asiakas
YHT.	100 kpl
MÄÄRÄALA	YHT. 20 kpl
VAPAALANTIE 2	YHT. 90 kpl
<b>AUTOPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>210 kpl</b>

LIDL VAPAALA | VAPAALANTIE 4 | O1650 VANTAA  
P:\2465 Lidl Vapaala\3 Suunnittelu\30 Luonnokset\Lidl Vapaala - ARK.dwg

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA | 1:750  
OSA ASEMAKAAVAMUUTOSTA nro 002345 | 4.1.2018

INNOVARCH



VANTAA, VAPAALA

ILMAKUVA  
18.1.2018

INNOVARCH

© INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI