

**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 660900 RUSOKALLIO 1

**HAKKILA**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 660900, sisältäen tonttijaon ja tonttijaon muutoksen. Kaavoitus on tullut vireille 27.10.2015.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 66205 sekä virkistys- ja katualuetta kaupunginosassa 66, Hakkila.

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 66205 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 66, Hakkila (kumoutuvan asemakaavan kortteli 66205 sekä virkistys- ja teollisuusraidealueet kaupunginosassa 66, Hakkila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

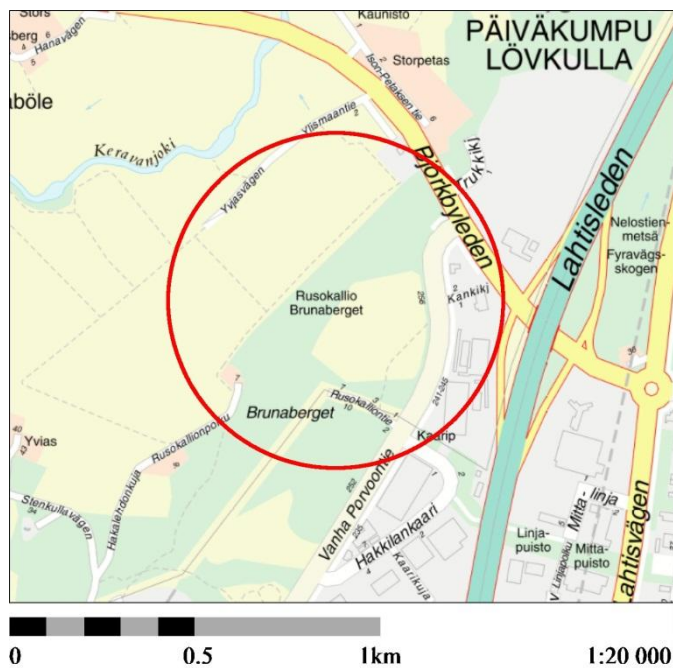
Keskeinen sisältö:

Rusokallion lähivirkistysalueen ja korttelin 66205 välisiä rajoja muutetaan. Varastorakennusten korttelialue muutetaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus- ja toimitilarakennukset sallivaksi. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus (Esisopimus kiinteistöjen ja määräälojen kaupasta).

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

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavoitus koskee korttelia 66205 ja sen eteläpuolella olevaa asemakaavoittamatonta aluetta, Rusokallion virkistysaluetta sekä rautatiealuetta kaupunginosassa 66, Hakkila. Aluetta rajaa pohjoisessa Koivukylänväylä, idässä Vanha Porvoontie, lounaassa Brunaberget ja lännessä Hanabölen peltolaakso. Suunnittelualue on Valkealähteen pohjavesialueella.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- GC Vantaa Logistics Oy:n (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupungin hakemus on kirjattu saapuneeksi 27.8.2015.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.10.2015. Kaavatyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu vantaalaisiin kotitalouksiin 7.11.2015 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 29.10.2015 kirjeellä sekä viranomaisille sähköpostilla.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 9.11.2015.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 11.12.2015 (MRL 62 §). Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019.

#### SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä .....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne.....	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	34
4.5 Nimistö.....	34
5. Asemakaavan toteutus.....	34
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	36
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	38
- - - - -	- -

#### LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Rakennuksen korkeusaseman selvitys, Vanha Porvoontie 256 (2.11.2015, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy).
- Rusokallion pohjavesiselvitys (2.7.2014, Ramboll Finland Oy)
- Pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma (9.2.2015, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)

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

- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000, päivitetty v. 2014

- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, Arkkitehdit Anttila & Ruusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009
- Vantaan Akselin kaavarunko 2 (nro 062400), kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

## 1. TIIVISTELMÄ

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvulla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

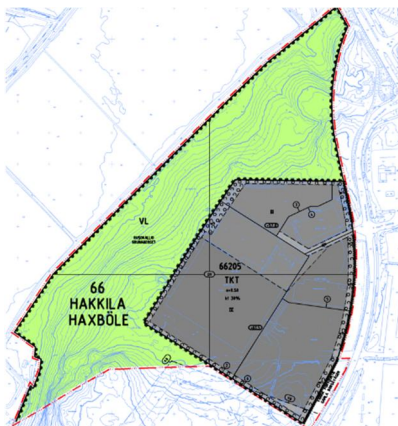
Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevarausta muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katu-alueita laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

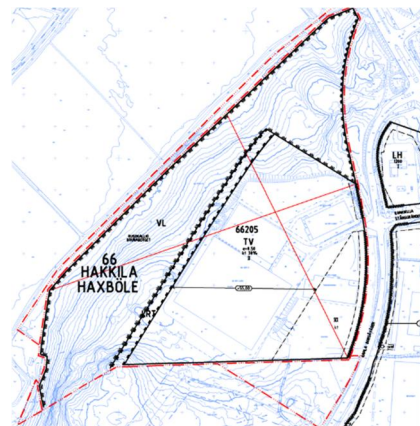
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 188 k-m<sup>2</sup>. Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 233 k-m<sup>2</sup>.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä GC Vantaa Logistics Oy:n sekä heidän konsulttinsa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:n, Rakennusliike Lehto Oy:n, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus (esisopimus määrälajojen vaihdosta).



Uusi asemakaava 660900



Kumoutuva asemakaava

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

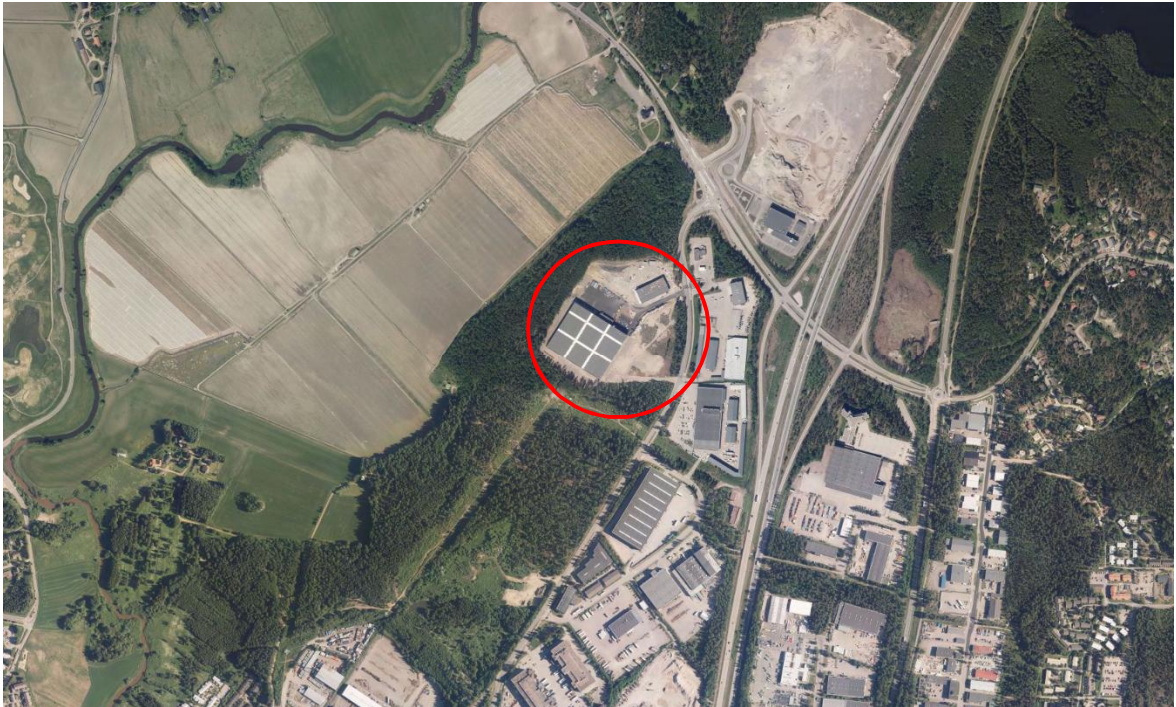
#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella Rusokalliolla Hakkilassa ns. Vantaan Akselin työpaikka-alueella ja tukeutuu Lahdenväylään (Vt 4/E75). Muutosalueen ympäristössä on suurikokoisia teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee rakennus- ja sisustustarvikkeiden myyntiin suuntautunut vähittäiskaupan suuryksikkö. Korttelin 66205 eteläpuolella on vuonna 2013 rakennettu Vantaan Energian 110 kV:n sähkön voimajohto.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Hakkilanharjun reunamuodostumalla, joka muodostaa Keravanjokilaakson arvokkaalle kulttuurimaisemalle merkittävän itäisen reunan. Korttelin 66205 puusto on poistettu ja louhinnat sekä rakentaminen aloitettu.

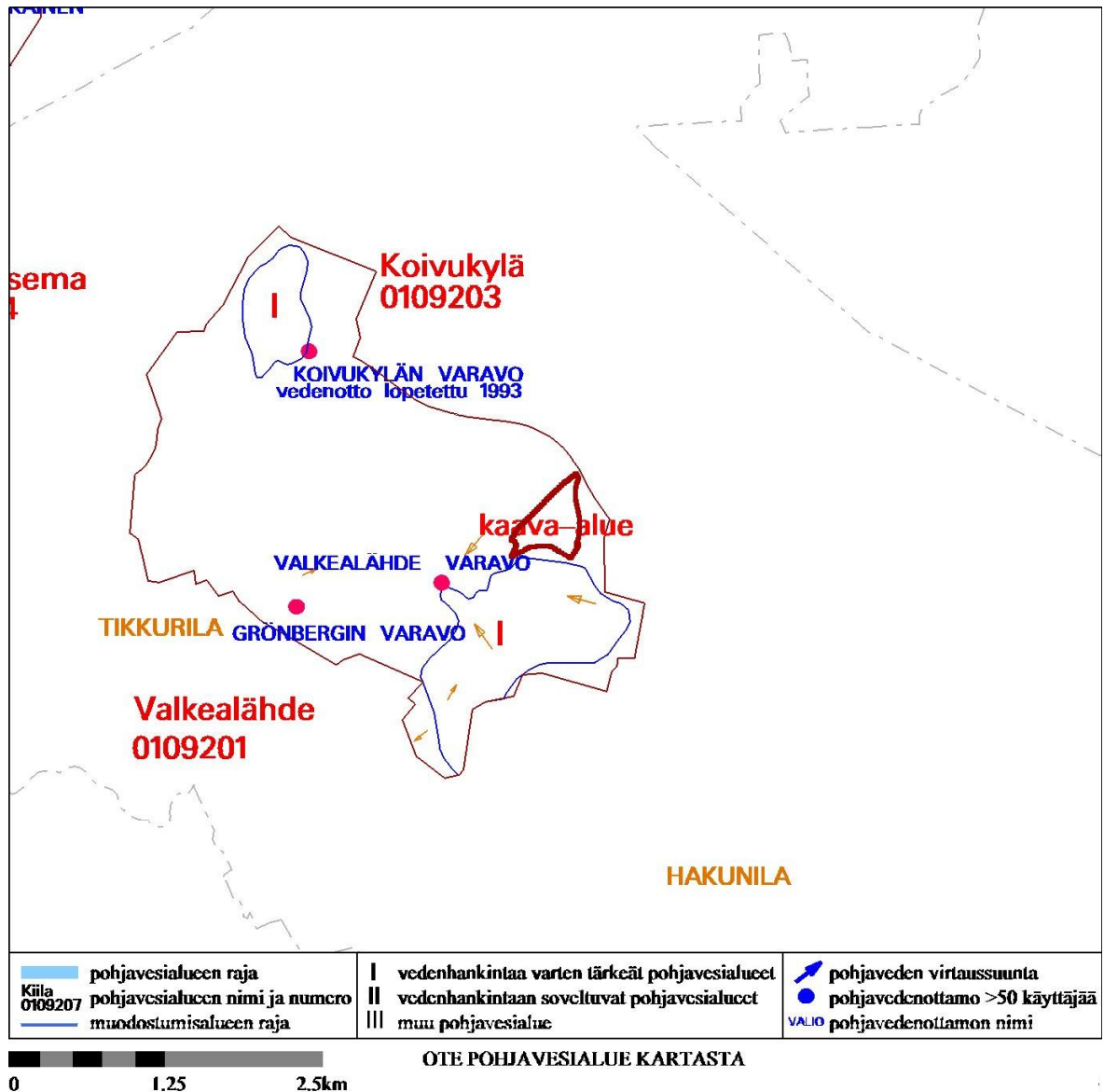


*Ortoilmakuva v. 2017, kortteli 66205 on osoitettu punaisella rinkelalla.*

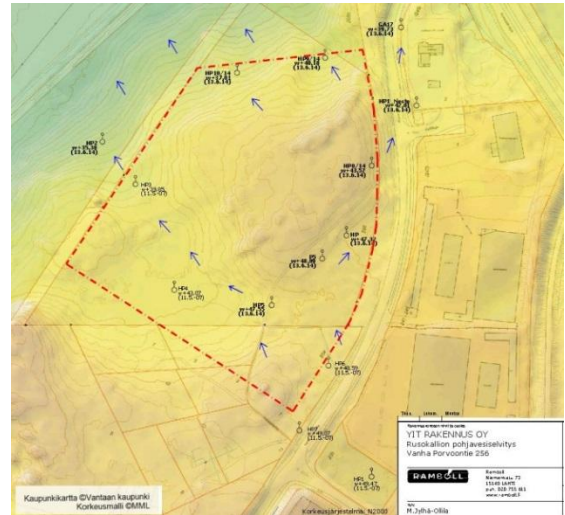
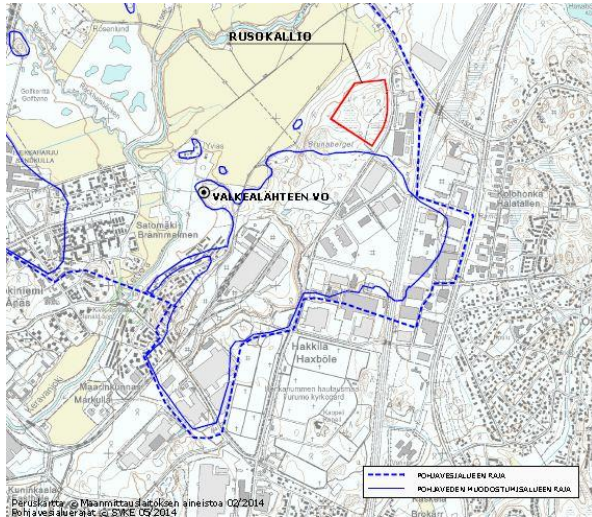
##### Vesistöt ja vesitalous

Kortteli 66205 sijaitsee Valkealähteen (0109201) I-luokan pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 8,14 km<sup>2</sup>. Etäisyys Valkealähteen vedenottamoon on noin yksi kilometri. Vedenottamo suljettiin vuonna 2008 vedessä todettujen torjunta-aineiden vuoksi ja se toimii tarvittaessa pääkaupunkiseudun varavedenottamona.

Valkealähteen pohjavesialueen suojelusuunnitelma on päivitetty v. 2014.



Ramboll on laatinut asemakaavoitusta ja rakentamista varten korttelia koskevan alustavan pohjavesiselvityksen (2.7.2014). Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut pohjaveden hallintasuunnitelman sekä tarkkailuohjelman (9.2.2015) kortteliin myönnettyä rakennuslupaa 66-0418-16-A (3.6.2016) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (13.9.2016) rakennuslupaa 66-1212-16-A (20.1.2017) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (14.9.2017) sekä Huleja pohjavesiselvityksen (19.9.2017) sekä Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelman (18.5.2018) rakennuslupaa 66-0480-18-A (29.6.2018) varten.



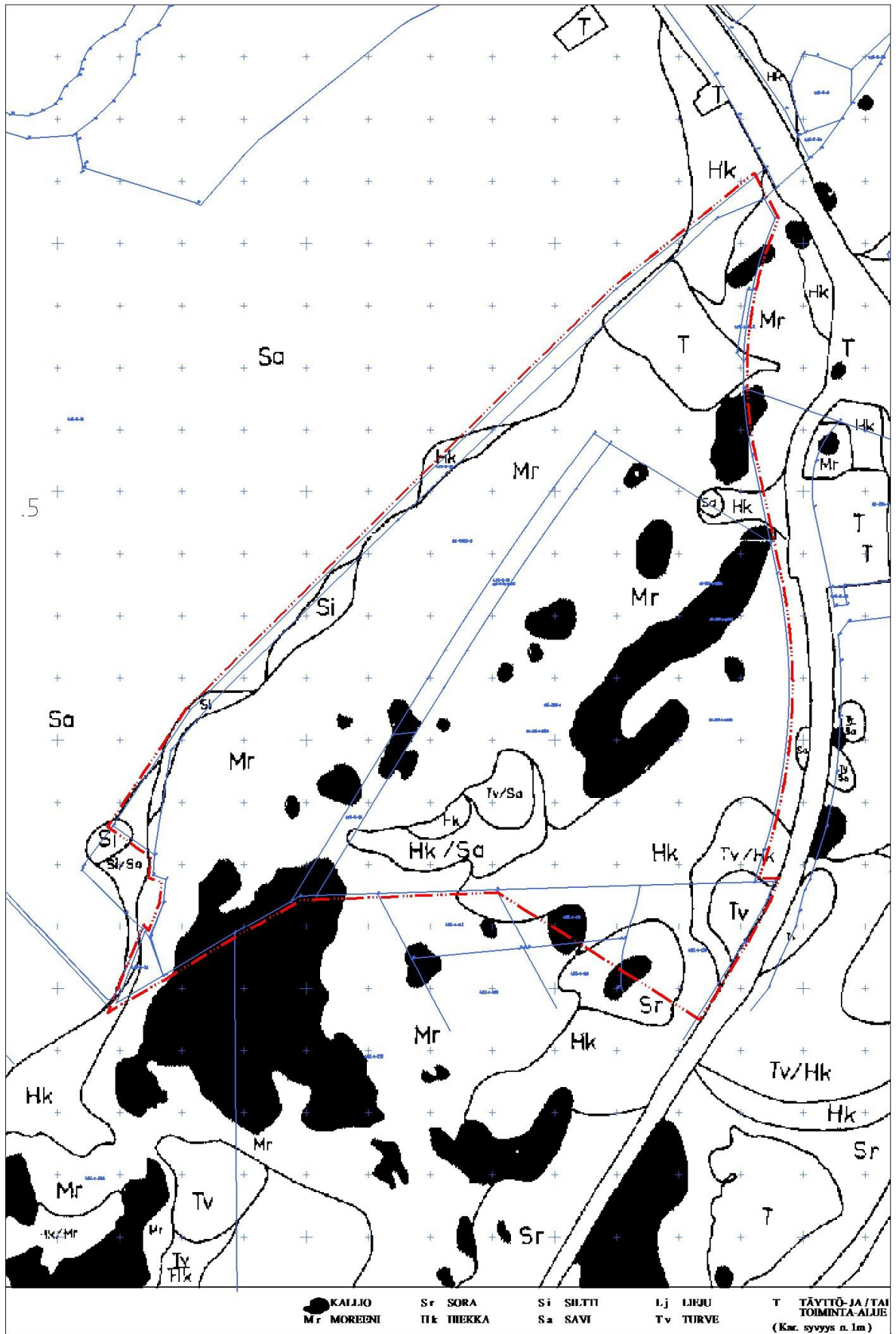
Pohjaveden pinta on korttelin 66205 rakentamista edeltävässä lähtötilanteessa ollut korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa tasolla noin +47...+49. Lounaisosassa pohjaveden pinnan korkeus esiintyy noin tasolla +40...+43. Pohjoisosassa pohjaveden pinnan korkeus on noin +37...+40. Suurehkot erot pohjavesipinnan korkeusasemassa johtuvat maaperän pienestä vedenläpäisevyydestä. Suunnittelualueella pohjavesi virtaa pääasiassa länteen ja luoteeseen kohti Keravanjokilaaksoa. Korttelin keskiosan kallioselänne muodostaa pohjaveden virtausta ohjaavan vedenjakajan, jonka itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu pohjoiseen/koilliseen ja edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.

Mittausten perusteella pohjaveden pinta on korttelin lounaiskulmaan rakennetun rakennuksen itäosassa 1- 2 metriä alempana kuin rakennuksen perustustasot, länsiosassa tasoero on vielä suurempi.

### Maaperä ja topografia

Maanpinta korttelissa 66205 on ennen rakentamista ja louhintaa vaihdellut tasovälillä +32...+55. Maaperä vaihtelee kitkamaalajeista ja avokalliosta savikkoon. Pääosalla tonttia kallion päällä on ohut kitkamaakerros. Tontin lounaiskulmassa on pienialainen savikko, jonka paksuus on enimmillään noin 4 metriä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



MAAPERÄKARTTA



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Lahdenväylään ja Koivukylänväylään rajoittuva ja Vanhaan Porvoontiehen tukeutuva Hakkilan pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Hakkilan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 1 377 asukasta. Hakkilan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 40:lla asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 230 m etäisyydellä korttelista 66205 lounaaseen. Korttelista 500 m säteellä sijaitsee yhteensä viisi asuinrakennusta.

#### Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden 2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Tikkurilan suuralueella, johon Hakkila kuuluu, työpaikkoja oli v. 2016 noin 23 100 ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli viisi prosenttia.

Hakkilassa oli vuoden 2016 lopussa 3 814 työpaikkaa. Hakkilassa työpaikkojen määrän lisäys v. 2007–2016 on 247.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on Vanhan Porvoontien sekä Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

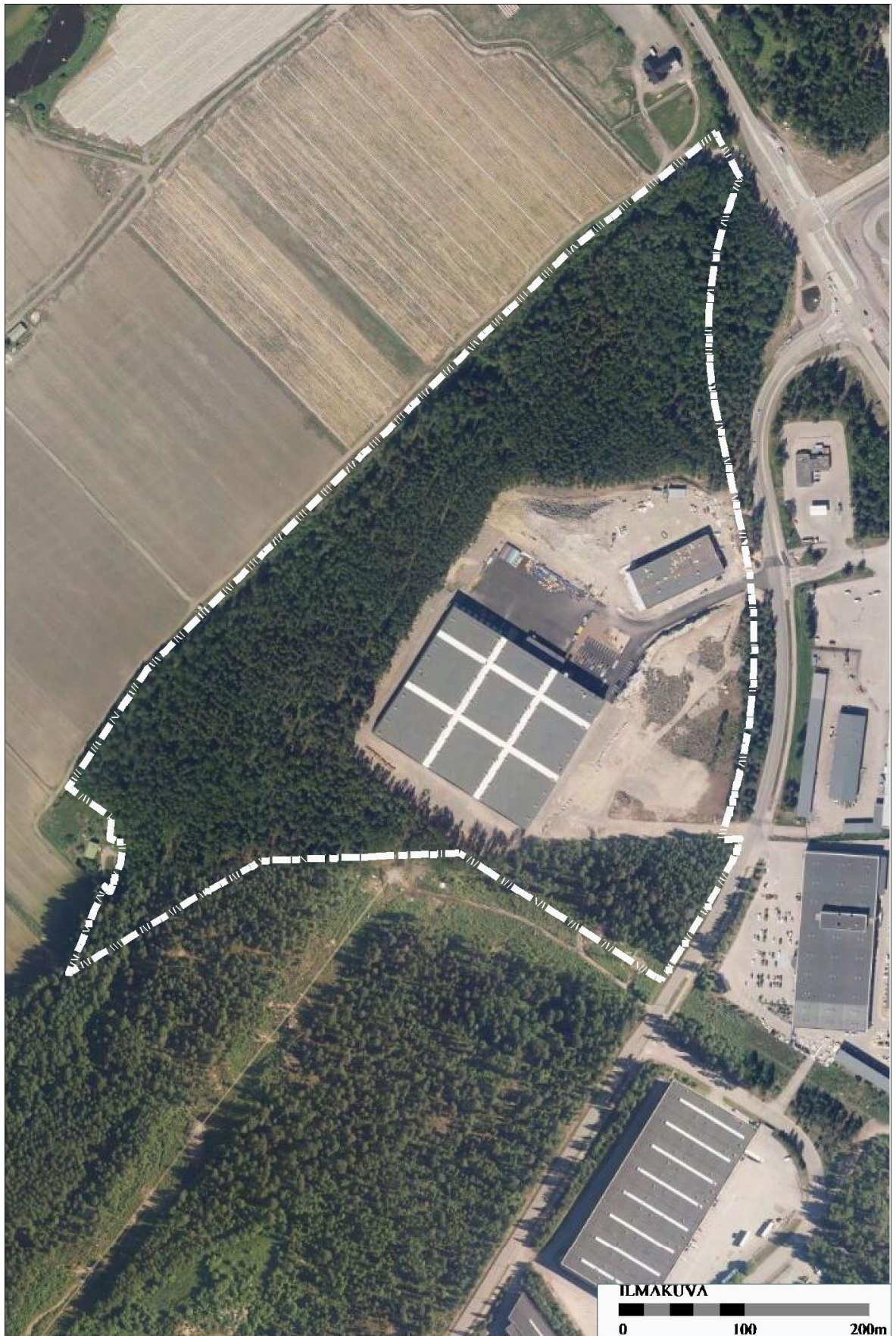
#### Kaupunkikuva

Hakkilan kaupunkikuva muodostuu suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista ja rekkapihoista. Kaava-alueen ja Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee suuri rakennus- ja sisustustarvikkeiden myymälä. Vanhan Porvoontien ja sitä reunustavien rakennusten ja pihojen väliin on jäänyt viherkaistaleita, joiden puusto ja kasvillisuus eivät ole suunnitelmallisten istutusten ja hoitotoimenpiteiden tuottamaa.

Kaava-alueelle on v. 2017 rakennettu kaksi varasto- ja logistiikkarakennusta, joista suurempi (1. rakennus) sijoittuu kortteliin 66205 lounaisosaan ja pienempi (2. rakennus) koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan. Isomman rakennuksen itäpuolelle Vanhaa Porvoontien viereen on v. 2018 syksyllä aloitettu koillisosaan toteutettua rakennusta vastaavan kokoisen teollisuusrakennuksen rakentaminen (3. rakennus). Vanhaa Porvoontietä reunustavat rakennukset ovat pääty kadulle päin.



*Viistoilmakuva etelän suunnasta v. 2016. Vanhan Porvoontien reunaan v. 2017 rakennettu 2. rakennus sekä v. 2018 rakentamaan aloitettu 3. rakennus eivät näy kuvassa.*



Ortoilmakuva v. 2017; korttelin 66205 lounaisosassa on 1. toteutunut rakennus (iso) ja Vanhan Porvoontien reunassa 2. rakennus.

## Virkistys

Keravanjokilaakson maisemaa rajaavan Rusokallion alueen läntinen reuna on yleiskaavan mukaista lähivirkistysalueverkostoa, jonka muodostaminen ja toteuttaminen reitteineen ovat kesken. Alue on suhteellisen kaukana asutuksesta ja sieltä vaikeasti saavutettavissa, joten se ei vielä ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

## Liikenne

Alueen kokoojakatuna joukkoliikenteen pysäkkeineen toimii Vanha Porvoontie, jolta on lyhyt matka Koivukylänväylälle ja Lahdenväylälle (Vt 4/E75). Koivukylänväylän ja Lahdenväylän eritasoliittymä sijaitsee n. 300 m korttelista 66205 itään. Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän liikennevalo-ohjattu liittymä on suunniteltu toteutettavaksi eritasoratkaisuna ja Vanha Porvoontie 2+2-kaistaisena. Vanhan Porvoontien itäreunassa on kevyen liikenteen väylä ja korttelia 662015 vasten kvl-tilavaraus.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu

Rusokallion alue Vantaan Hakkilassa liittyy Vanhaa Porvoontietä pitkin rakennettuun d225 vesijohdoton. Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa verkosto painetta ylläpitää Hakunilan vesitorni. Vesi johdetaan Hakunilan painepiiriin Helsingin Pitkälän vedenpuhdistamosta Tikkurilan painepiiriin kautta.

### Jätevesiviemärointi

Vanhan Porvoontien varteen on rakennettu viettoviemäri d250 ja jätevedenpumppaamo osoitteen Vanha Porvoontie 245. Alueen jätevedet pumpataan d160 paineviemäriä pitkin Vanhan Porvoontien vartta etelään HSY:n viettoviemäriverkoston piiriin. Pumppaamon tuloviemäri on kooltaan d250.

Jätevedet johdetaan Tikkurilan verkoston kautta Suutarilan jäteveden pumppaamolle, josta jätevedet kulkeutuvat käsiteltäväksi Viikin jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesiviemärointi

Rusokallion hulevedet virtaavat maastonmuotoja noudattaen Vanhan Porvoontien varressa pohjoiseen. Korttelin 66205 hulevesien muodostama pintavalunta imeytyy pääosin harjualueella vetäläpäisevään moreeniseen maaperään. Rusokallion harju ja sen alla oleva kalliopinta johtavat pohjavalunnan länteen peltoalueen laitaa, jonne on tehty yksityinen avo-oja. Hulevedet ohjautuvat Keravanjoen jokilaaksoon, josta vedet kulkeutuvat peltoalueen sadevesiviemäriä ja avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

Peltoalueelle on rakennettu vuonna 2009 hulevesiviemäri d275. Putken pituuskaltevuus on suunniteltu olevan noin 1%. Hulevesiviemäriin laskennallinen kapasiteetti on noin 80 l/s.

## Kaukolämpö

Kortteli 66205 on kytketty kaukolämpöverkkoon. Maanalaiset kaukolämpöputket sijaitsevat Vanhan Porvoontien katualueen alla.

## Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjan molemmille puolille.

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Vanhan Porvoontien itäreunassa.

### Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on uuden asemakaavan mukaisen korttelin 66205 itäosassa 60–65 dB. Uuden korttelin 66205 läntinen puolikas sekä Rusokallion lähivirkistysalueen pohjoisosa ovat liikenteen päiväajan (7–22) melualueella 50–55 dB.

Tieliikennemelu 60- 65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa  $\Delta L$  30 dB.

### Erityistoiminnot

Korttelin 66205 eteläpuolella ja kaakkoiskulmassa sijaitsevaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohtoon liittyy tarve vaara-alueen muodostamiseksi.

#### 2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen korttelin 66205 tontin 1 (kiinteistö 92-66-205-1) sekä teollisuusraidealuevaraukset omistaa GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4).

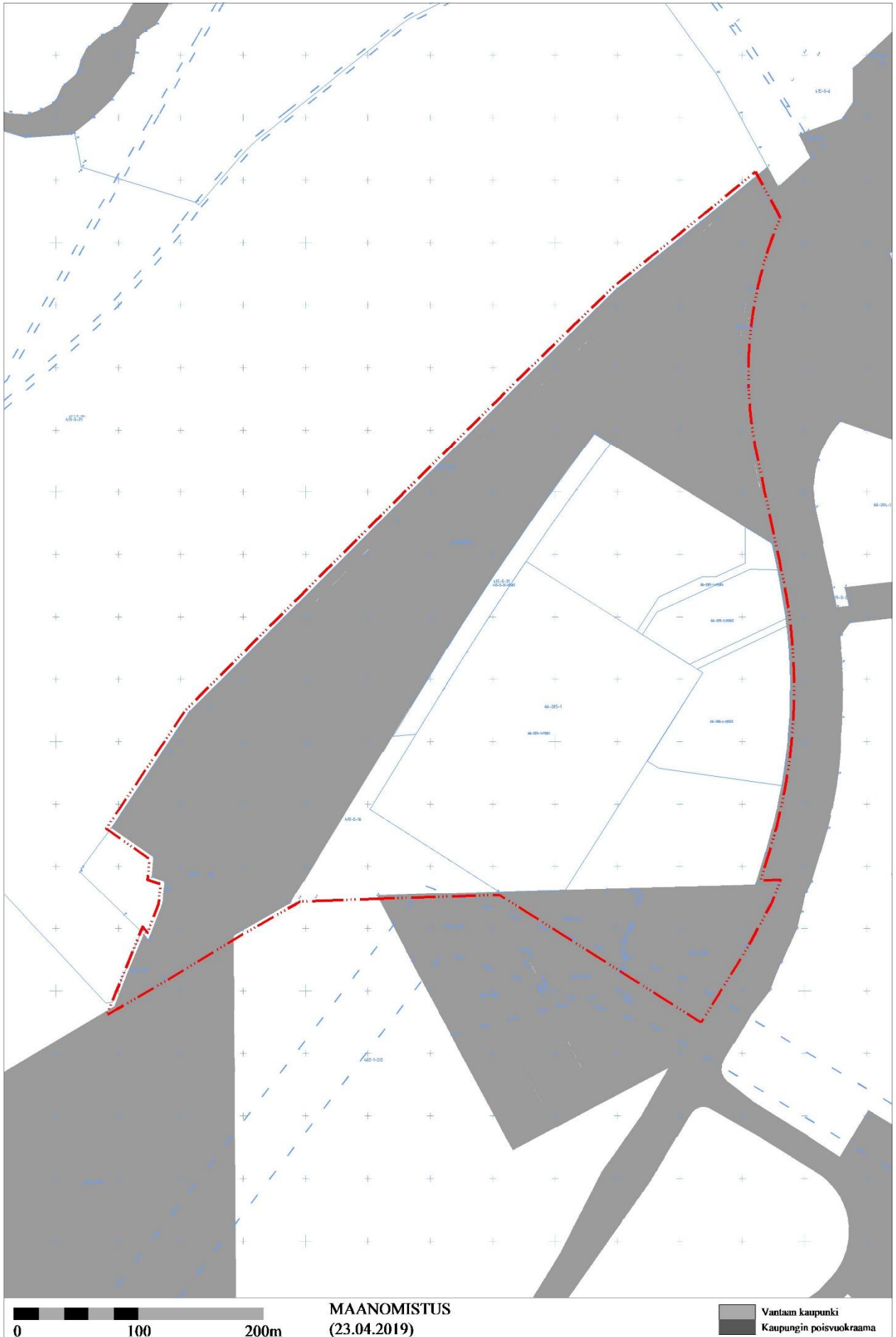
Määräalan 92-66-205-1-M501 (1. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Pasilan Vara.

Määräalan 92-66-205-1-M502 (2. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256.

Määräalan 92-66-205-1-M503 (3. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

GC Vantaa Logistics Oy/Kiinteistö Oy GC Log 4 on sopinut omistamansa kiinteistön 92-66-205-1 loppujen alueiden osien myymisestä Jatke Oy:lle sekä Den Finland Oy:lle.

Kaavoitettavan alueen muut kiinteistöt (lähivirkistysalueet, asemakaavoittamaton alue) omistaa Vantaan kaupunki.



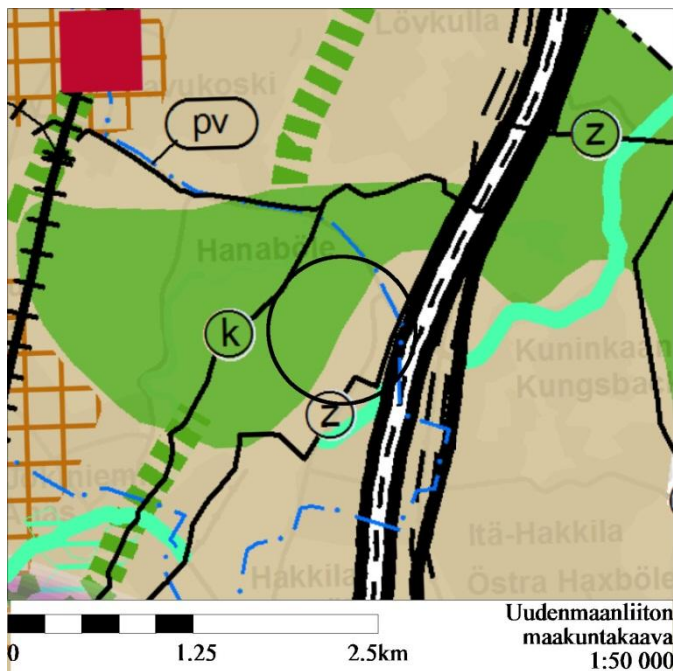
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on pohjavesialueella sijaitsevaa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu 110 kV:n voimajohto ja länsipuolelle virkistysalue sekä maakaasun runkoputki (k).

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

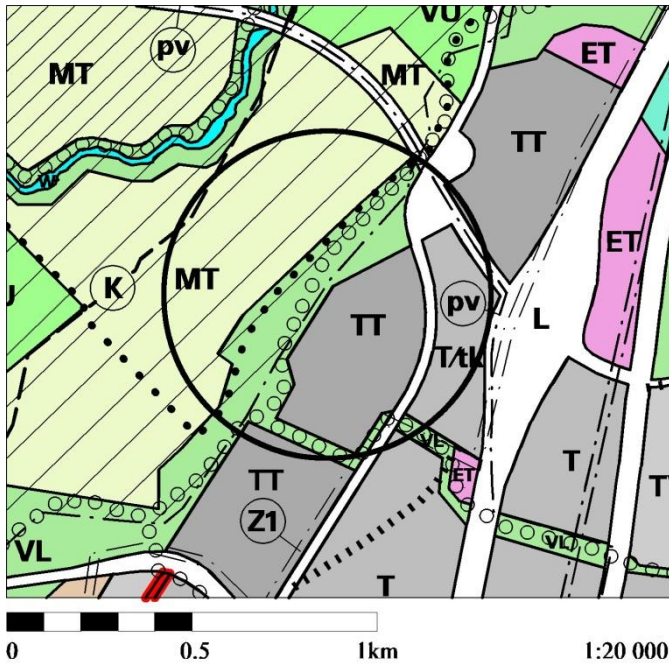
## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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 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 soitetu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

## Yleiskaava

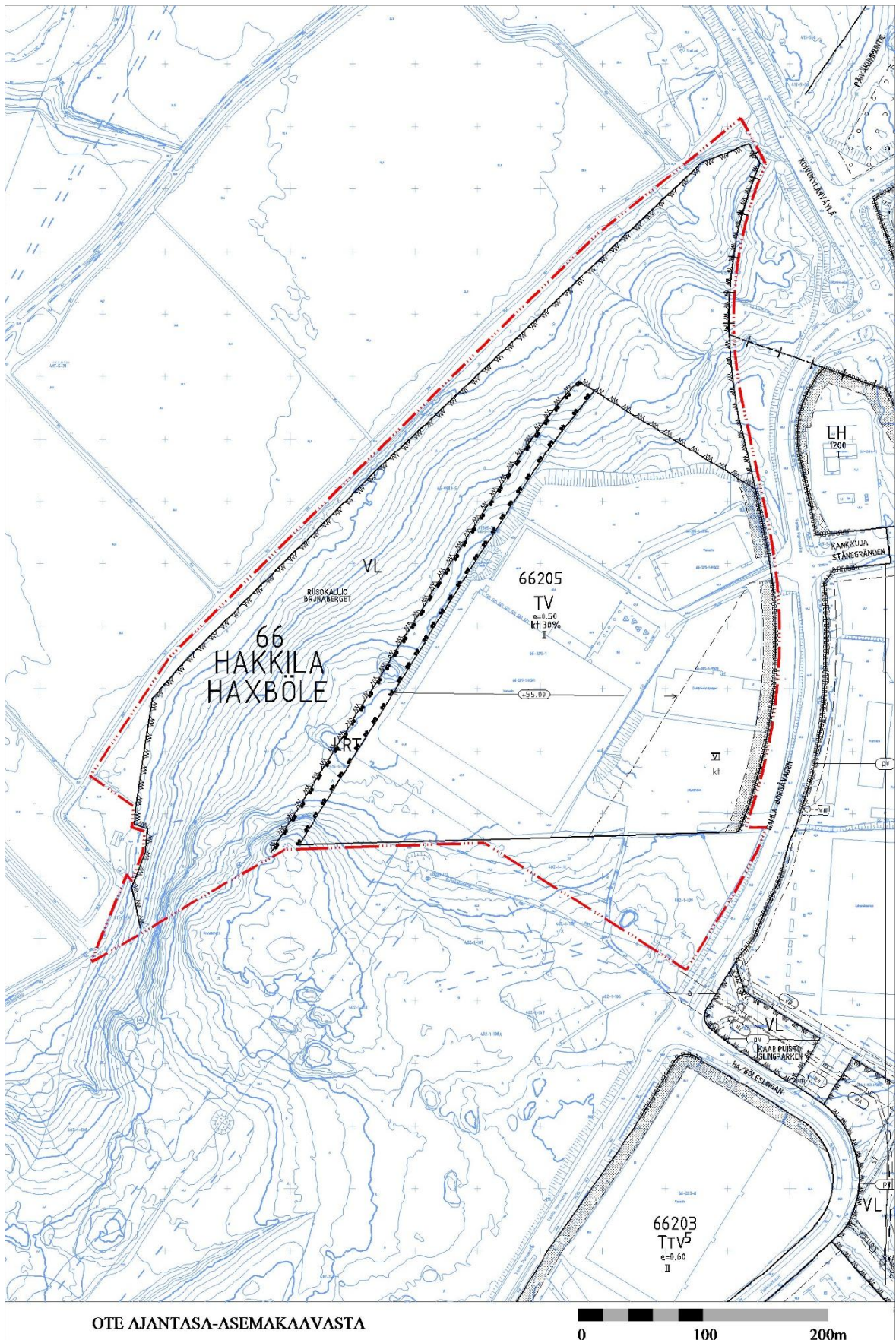


Alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit (oo), ratsastusreitti (..) ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi (//).

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



## Asemakaava



Valtaosalla kaavoitettavaa aluetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 660600 HAKKILA 3A, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.12.1993. Korttelin 66205 eteläpuolella ei ole asemakaavaa.

Varastorakennusten (TV) korttelin 66205 rakennusoikeus (n. 43 188 k-m<sup>2</sup>) on osoitettu tontin pinta-alaan suhteutetulla tehokkuusluvulla  $e=0,50$ . Rakennusoikeudesta 30 % saa toteuttaa toimistotiloja (kt 30 %).

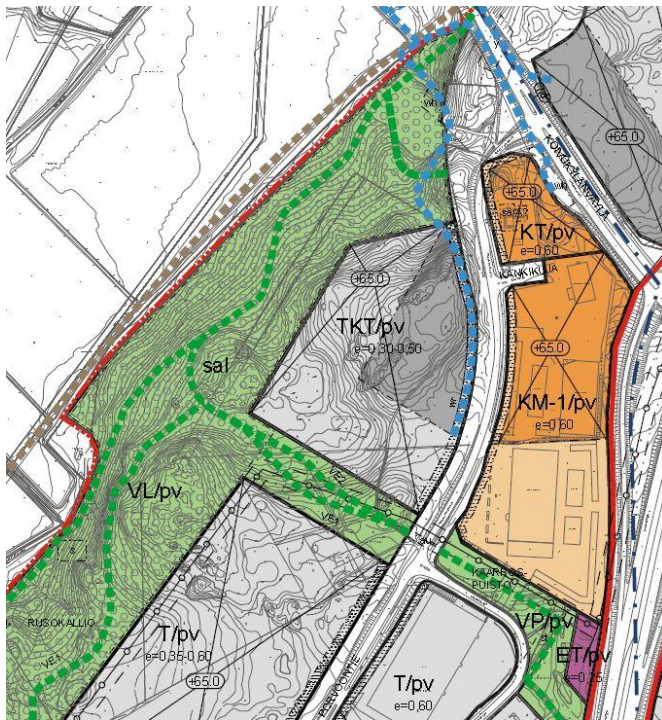
Valtaosalla korttelia rakennusten vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +55 (N43-korkeusjärjestelmä) ja rakennukset voivat lähtökohtaisesti olla enintään kaksikerroksisia (II). Korttelin itäosa on osoitettu enintään kuusikerroksisten toimistorakennusten rakennusalaksi (VI). Vanhaa Porvoontietä vasten on istutettavien alueenosien lisäksi alueita, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Autopaikkoja on varattava varastoille vähintään 1 ap/2,5 samanaikaisesti työssä olevaa työntekijää kohti sekä toimistoille 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin länsipuolella on teollisuusraidealue (LRT) sekä Rusokallion lähivirkistysalue (VL).

### Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto (90095R) asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

### Muut päätökset ja suunnitelmat



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013):

Kaavarunko on laadittu alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, juridinen kaava.

Korttelin 66205 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten (TKT) enimmäiskorkeusasema on +65. Tummanharmaa alue soveltuu muuta ympäristöä korkeammille rakennuksille, jotka toteutetaan kaupunkikivallisesti korkealaatuisena. Rakennukset, rakennelmat, valaistus yms. on toteutettava siten, että Hanabölen kulttuurimaiseman arvot huomioidaan. Korttelin länsiosan rakennusten enimmäiskorkeusasema on kaavarungon liiteaineistoissa n. +60.

Hulevesien alueellisen hallinnan rakenteet, paikat ja järjestelmän mitoitus sekä hulevesien johtamisreitit (wr) ja allasvaraukset vesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle (wh) on määritetty alustavasti. Rusokallion virkistysalue (VL) on maisemallisesti arvokas (sal), jonka puusto tulee säilyttää. Virkistysalueella on yhteystarpeet ulkoilu- ja ratsastusreiteille.

### Poikkeamispäätökset ja myönnetyt rakennusluvut

1. rakennus; Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Poikkeaminen länsi-/lounaisosaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +61.42).
2. rakennus; Poikkeamispäätös 66-66-16-POP (22.11.2016) sekä rakennuslupa 66-1212-16-A (20.1.2017): Poikkeaminen koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).
3. rakennus; Poikkeamispäätös 66-29-18-POP (6.6.2018) sekä rakennuslupa 66-0480-18-A (29.6.2018): Poikkeaminen itäosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +60.8)

4. ja 5. rakennus; Poikkeamispäätös, lupatunnus LP-092-2018-07409 (26.2.2019): Poikkeaminen korttelin 66205 uuden pohjoisreunan alueelle sijoittuvien rakennusten kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).

Poikkeamispäätöksiin ja rakennuslupiin sisältyy mm. oheisia ehtoja:

- kiinteistön valaistus on toteutettava siten, ettei se suuntaa valoa tai valaise julkisivuja yms. rakenteita siten, että ne näkyvät haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan
- luoteenpuoleisen julkisivun tulee olla mattapintainen ja tumma
- tontin jatkosuunnittelussa tulee huomioida Vanhan Porvoontien liikennejärjestelyjen muuttuminen sekä hulevesien viivyttäminen tontilla
- rakennuspaikan hulevesien tulvareitit järjestetään siten, ettei niistä aiheudu selkeää haittaa rakennuspaikan ulkopuolisille kiinteistöille ja että rakentamisen vaikutuksia pohjavedenpinnan korkeustasoon ja pohjaveden laatuun seurataan erikseen tehtävän pohjavesien ja hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti
- Vanhaa Porvoontietä vasten oleva tontin osalla tulee säilyttää noin 10 metrin levyinen istutusvyöhyke olemassa olevine puineen
- Vanhaa Porvoontietä reunustavien rakennusten, rakennelmien, aitojen, pihojen yms. tulee muodostaa hyvää kaupunkikuvaa.
- Rakennus 2: Kemikaalit ja nestemäiset vaaralliset jätteet on varastoitava joko suoja-altaissa tai varastossa, jonka lattia on tiivis ja toimii suoja-altaana. Kemikaali-/vaarallisten jätteiden varastosta ei saa olla yhteyttä viemäriin. Sisätiloissa, joissa käsitellään kemikaaleja, tulee lattioiden pinnoitteiden olla käytettäviä kemikaaleja kestäviä. Huolto- ja korjaamotilojen lattiakaivojen viemäriin tulee sijoittaa öljyn- ja hiekanerotuskaivo sekä sen jälkeen sulkuventtiili. Mahdollisen pesuhallin vedet on johdettava erillisen öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Öljynerottimen jälkeen viemäriinjassa tulee olla sulkuventtiili. Osienpesukoneen vesiä ei saa johtaa viemäriin. Öljynerottimen hälytykset on johdettava paikkaan, jossa on valvonta 24 h/vrk.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

GC Vantaa Logistics Oy:n (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.8.2015. Kaavamuutokselle on työohjelmassa annettu numero 002280. Koska muutoksen laadintaan liittyy asemakaavoittamattomia alueita, sitä laaditaan asemakaavana nro 660900, joka on tullut vireille 27.10.2015.

#### 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: kaupungin museo, kaupunkisuunnittelu, kiinteistöt ja asuminen, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 7.11.2015, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 27.10.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (27.10.- 11.12.2015) yhteydessä saatiin 8 viranomaiskannanottoa sekä 3 mielipidettä (14 allekirjoittanutta). Kaavoittajan keskeisimmät huomiot on osoitettu (→ *kursiivilla*).

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Fingrid Oyj: Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Caruna: Carunan voimajohdot ja uusien johtojen linjavaraukset eivät sijoitu kaava-alueelle.

Vantaan Energia Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjasta molemmille puolille. Lisäksi alueelle tarvitaan puistomuuntamo. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja määräykset.*)

Museovirasto: Kaavamutoksesta lausuu rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo (1.11.2015 alkaen yhteistyösopimus on laajentunut koskemaan myös arkeologista kulttuuriperintöä).

Vantaan kaupunginmuseo: Asemakaavan oleelliset tavoitteet liittyvät maisemallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Keravanjoen laakso, Hanabölen kylä) huomioimiseen suunnittelussa. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.*)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Kaava-alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja maankäytön kehittäminen niiden varrella on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueella on huolehdittava toimivista kulkuyhteyksistä pysäkeille. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on kulkuyhteyksiä koskevat kaavamääräykset.*)

Vantaan kaupunki viheralueyksikkö: Maastonmuodot alueella ovat paikoin jyrkkiä ja kallioisia, joten yleiskaavan mukaisen pääulkoilureitin toteutumisen mahdollisuudet on tutkittava riittävästi. (→ *Asia on tutkittu Vantaan Akselin kaavarunko 2 (062400) -työssä ja kaupungin viheralueyksikön kanssa.*)

Päiväkummun Omakotiyhdistys ry: Rakennusten enimmäiskorkeusaseman nosto tasolle +60 aiheuttaisi maisemallista haittaa Hanabölen alueen kulttuurihistorialliselle maisemalle.

Hanabölen kylä (12 allekirjoittajaa): Rusokallion louhiminen aiheuttaisi riskin alueen pohjavesille ja Hanabölen kylän porakaivoille. Rakennusten katot näkyisivät +60 korkeustasolla laajalti Hanabölen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Hanabölen peltolaakson nykyiset ojat, tierummut ja viemärit eivät ole kapasiteetiltaan riittäviä korttelin 66205 hulevesien lisäkuormituksen hallitsemiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset peltolaakson ja Rusokallion rinteiden vaihtumisvyöhykkeellä haittaavat sille sijoittuvan mansikkatilan toimintaa ja elintarviketurvallisuutta. (→ *Poikkeamispäätösten yhteydessä on laadittu selvityksiä tulevien rakennusten enimmäiskorkeuksista, joiden mukaan myös asemakaava 660900 on laadittu. Selvitykset osoittavat, etteivät uudet rakennukset näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.*)

*Hulevesien hallinta on jo toteutuneiden rakennusten osalta toteutettu Vantaan kaupungin edellyttämien vaatimusten mukaisesti. Myös asemakaavan 660900 kaavamääräykset sisältävät em. vaatimukset. Vanhan Porvoontien pohjoisosaan ja Koivukylänväylän reunaan on v. 2015 jälkeen toteutettu rakenteita peltolaakson kautta Keravanjokeen johtavien hulevesien äärivirtaamien tasaimiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset ovat Vantaan yleiskaavassa ja asemakaavan 660900 alueella ne sijoittuvat VL-lähivirkistysalueelle.)*

Kuninkaanmäen oky: Kannattaa rakennusten enimmäiskorkeuden nostoa ja siihen liittyvää mahdollisimman vähäistä louhintaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

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

### 3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja veto-voimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä veto-voimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunki-strategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketään laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

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.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumisesta edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

## 3.3.2 Muut tavoitteet

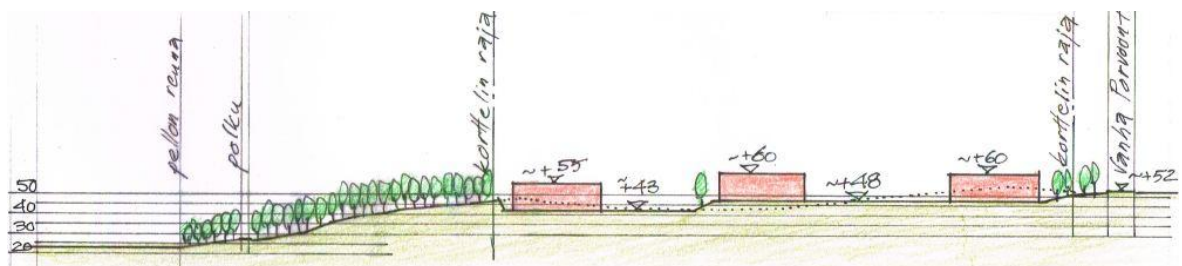
Kaava-alueen korkeat kalliot ovat enimmäkseen samalla korkeusasematasolla kuin kumoutuvassa asemakaavassa rakennuksille sallittu enimmäiskorkeus. Se johtaisi korttelin mittaviin louhintoihin. Kaava-alue on pohjavesialuetta. Rakennusten sallittua enimmäiskorkeutta halutaan nostaa nykyisestä korkeusasemasta noin kuudella metrillä, jotta tontin louhinnat voitaisiin minimoida.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

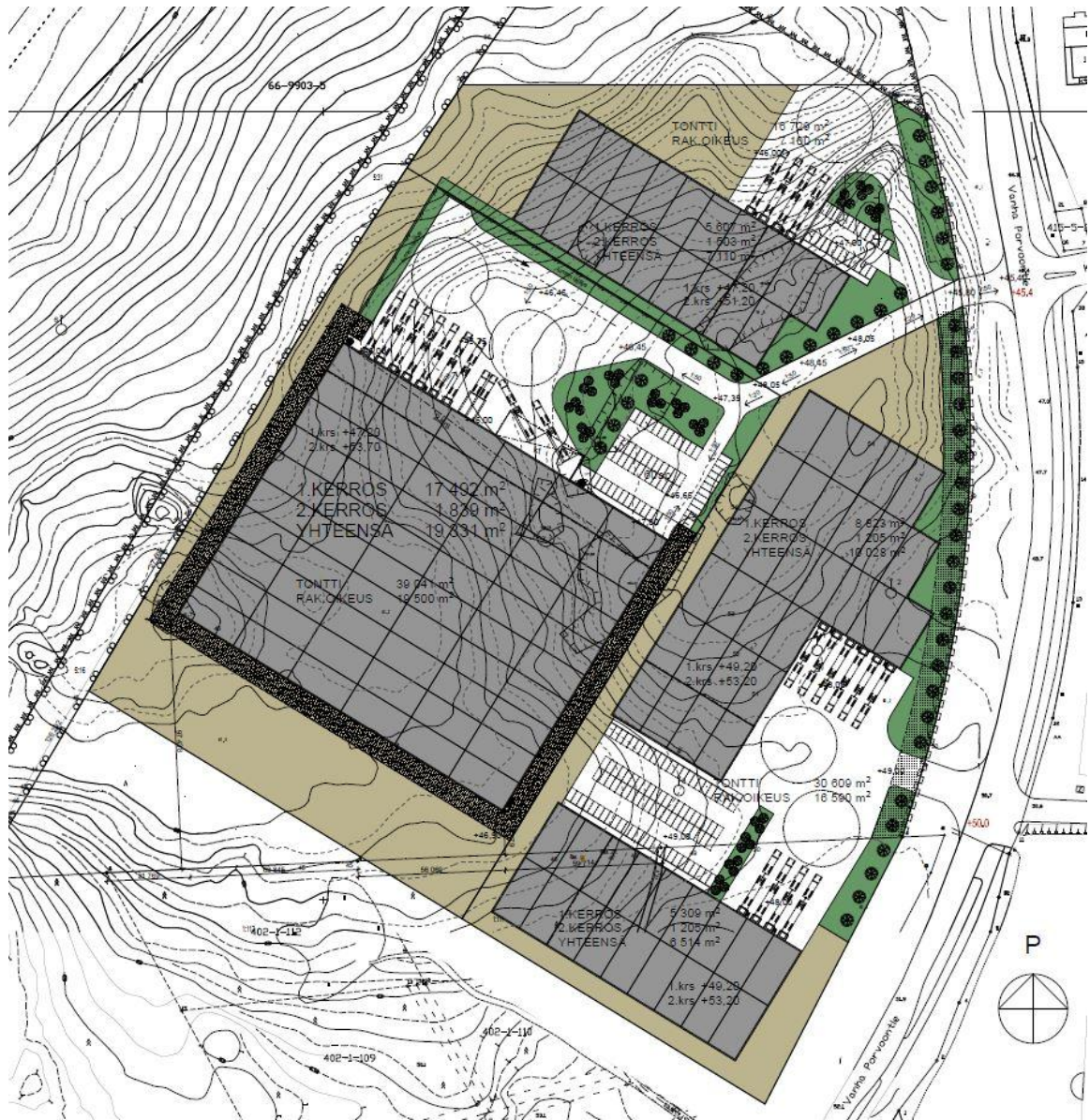
Asemakaavaratkaisun lähtökohtina ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400, asemakaavamuutoksen hakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma sekä korttelia 66205 koskevat poikkeamispäätökset ja rakennusluvat.



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013): Korttelin 66205 maankäyttövaihtoehdot perustuvat varasto-, logistiikka- ja toimitilarakennuksiin. Lopullinen rakentamisen tehokkuus ja kaupunkikuvallinen hahmo ratkeavat alueelle sijoittuvien toimintojen ja niiden tarvitsemien rakennusvolyymien perusteella. Korttelin 66205 rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määritetty +60...+65. Koivukylänväylän eteläpuolelle sekä Vanhan Porvoontien länsipuolelle on esitetty allasvaraukset hulevesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle.

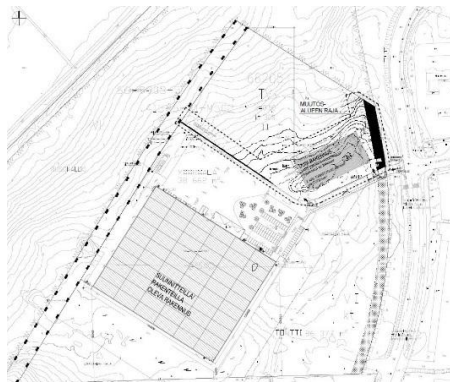


Asemakaavamuutoshakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma (27.4.2013): Kortteli 66205 muodostuu kahdesta eri korkeuksilla olevista pihatasoista ja niille johtavista tonttiliittymistä. Alemman (länsiosa) tason pihat eivät ole tilavarauksiltaan logistiikkatoiminnoille ja yhdistelmäajoneuvoille optimaaliset. Rakennukset ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2:a pienempiä yksiköitä. rakennusten kattokorkeudet ovat tasoilla noin +55...+60.

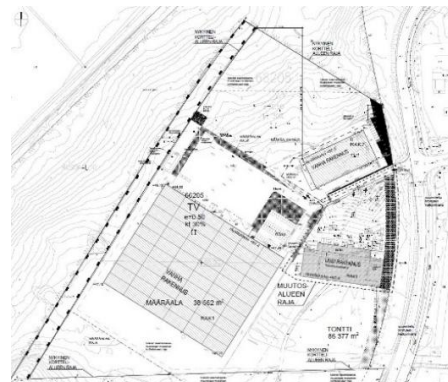


Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Korttelin 66205 rakentaminen on aloitettu sen länsi-/lounaisosasta (1. rakennus). Tontinkäyttö perustuu kahteen pihatasoon, jotka ovat eri korkeustasoilla, ja kaavamuutoshakemusvaiheen ajatuksia isompiin rakennuksiin. 1. rakennuksen enimmäiskorkeus on erillisen maisemaselvityksen perusteella noin +61.5.

Korttelin rakentaminen on jatkunut vaiheittain (2. ja 3. rakennus) perustuen Vanhan Porvoontietä vasten sijoittuviin I-vaiheen logistiikkarakennusta pienempiin yksiköihin, joiden päädyt suuntautuvat kadulle:

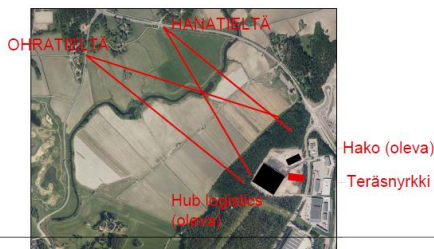
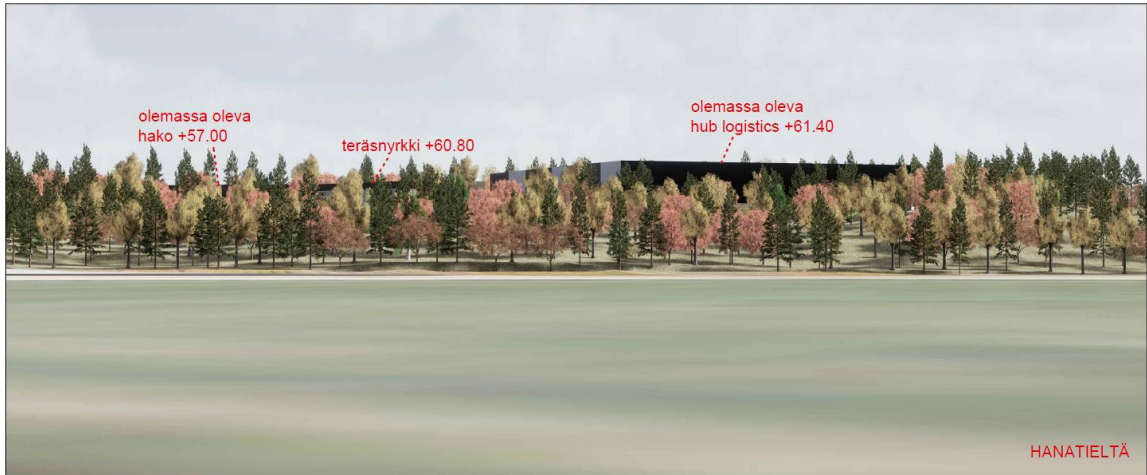


1. ja 2. rakennus



3. rakennusvaihe





Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy  
 Asemakaava: 38.D.03.03-14/2018, p. 09.4203.390  
 eturimi.sukunimi@tamenlaakso.fi

TERÄSNYRKKI  
 Vanha Porvoontie 256, 01380 Vantaa  
 näkymä jokilaaksosta, 03.05.2018

*Ylempi kuva: Rakennusten näkyminen Hanabölen kulttuurimaisemaan, 3. rakennusvaihe.*

*Alempi kuva: Havainnekuva 3. rakennusvaiheesta (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy)*



### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät mahdollista toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista kortteliin. Nykyaikaiset logistiikkarakennukset ovat keskimäärin noin 15 m korkeita. Nykyinen asemakaava sallii korttelin rakennuksille enimmäiskorkeusasemaksi +55 (N43-

korkeusjärjestelmä, vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä tasoa noin +55,3), mikä edellyttäisi tontin mittavaa louhimista keskimäärin tasolle +40. Korkeimmillaan korttelin maanpinta on kuitenkin tasolla +55 ja pohjaveden pinnankorkeus paikoin tasolla +48,89. Mittavat louhinnat johtaisivat myös maa-ainesten kuljettamiseen pois tontilta, mistä aiheutuisi runsaasti ylimääräisiä kustannuksia ja ympäristövaikutuksia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on järjestää korttelin maankäyttö pohjavesiä vaarantamatta mittavia louhintoja välttämällä ja minimoimalla rakennusten näkyminen Keravanjokilaaksossa sijaitsevaan Hanabölen kulttuurimaisemaan siten, että rakennusten kattojen enimmäiskorkeus nostettaisiin enimmillään tasolle +61.5. Korttelin pohjoisosassa kattokorkeus olisi tasolla +57. Korttelia on ryhdytty rakentamaan v. 2016 alkaen poikkeamispäätöksillä, joilla rakennusten enimmäiskorkeuden nostoon on suostuttu. Poikkeamispäätöksiin on liittynyt maisemaselvityksiä, joiden perusteella em. korkeuden nosto ei johda rakennusten haitalliseen näkymiseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Vanha Porvoontietä reunustava Hakkilanharjun ja Rusokallion selänteen laen puusto latvuksineen muodostaa Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaiseman itäisen maisemarajan. Sen säilyminen on alueen maisemakuvan ja maisemarakenteen kannalta tärkeää. Uusi asemakaava on em. tavoitteiden ja poikkeamispäätösten myötä muodostuneen ja muodostumassa olevan kokonaisratkaisun mukainen.

Korttelia laajennetaan hieman kaakkoon, jolloin sen muoto selkiytyisi, mikä mahdollistaisi nykyistä järkevemmän tontinkäytön. Nykyisen asemakaavan kokonaisrakennusoikeus n. 43 188 k-m<sup>2</sup> säilyisi lähes ennallaan (+ 45 k-m<sup>2</sup>). Korttelin lounaiskulma, länsipuoleinen rautatiealue sekä itä-länsisuuntaista 110 kV:n voimajohtoa myötäilevä alue liitettäisiin Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Myös peltolaaksoon rajautuvia kaupungin omistamia rinnealueita asemakaavoitettaisiin virkistysalueeksi.



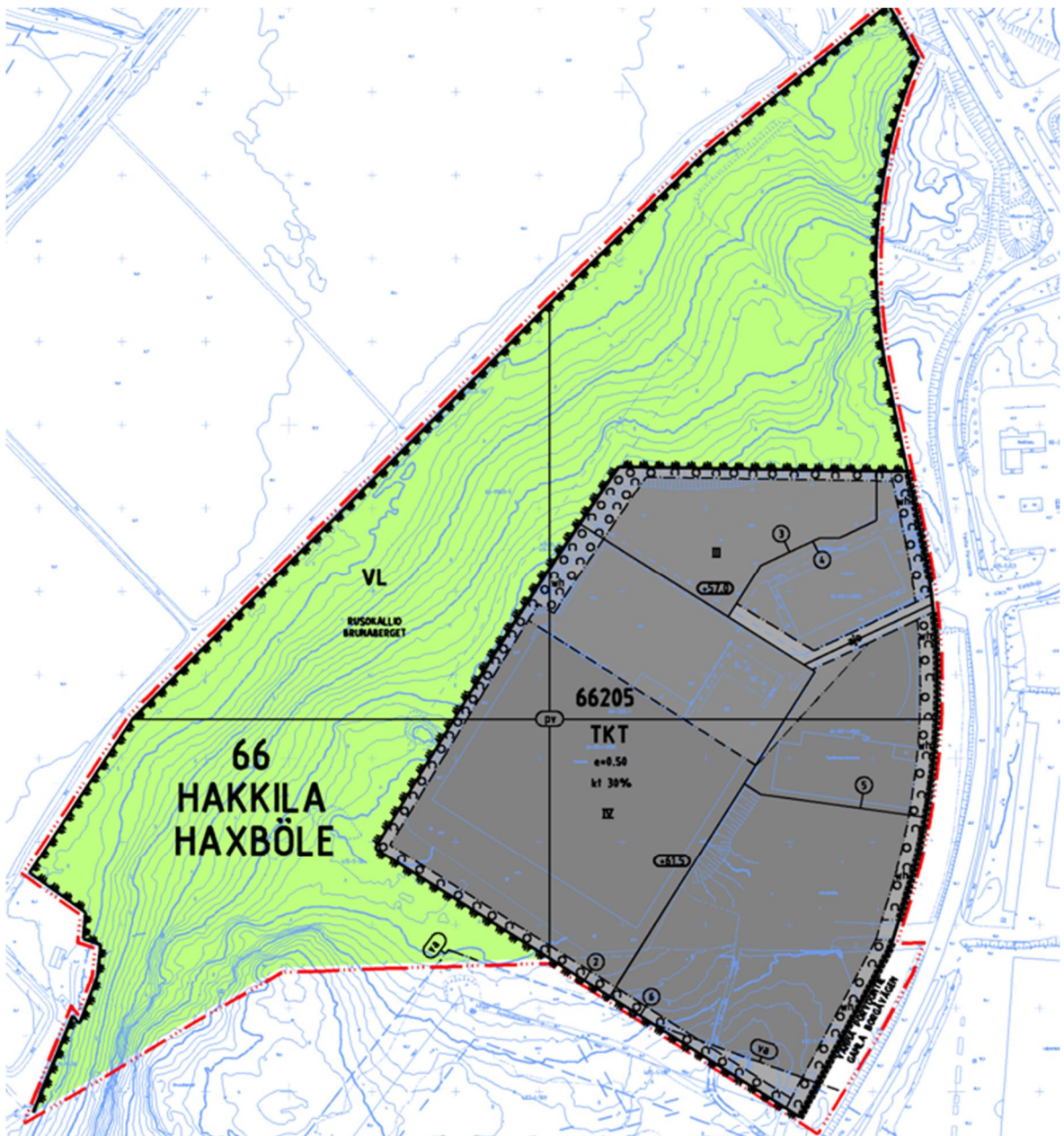
Alustava suunnitelma korttelista 66205 (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy). Suunnitelman rakennusvaiheiden järjestys poikkeaa toteutuneesta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin 66205 pääkäyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 45 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rakentamaton rautatiealue (LR) ja metsärinteiden alaosan ja peltolaakson välinen kaistale muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen (VL) osaksi. Korttelia hieman laajennetaan kaakkoiskulmastaan. Korttelialueelle muodostetaan tonttijaon ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6).

Korttelin tonteille ajetaan niiden itäpuolella olevalta Vanhalta Porvoontieltä kahden ajoneuvoliittymän kautta. Muita ajoneuvoliittymiä ei sallita.



#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19,39 ha ja aluetehokkuus on noin  $e=0,22$ .

Korttelin 66205 pinta-ala säilyy kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna lähes ennallaan ja on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on

43 188 k-m<sup>2</sup>. Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,5 on 43 233 k-m<sup>2</sup>.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot ja liiketilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>, 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, 1 pp / 160 k-m<sup>2</sup>
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>, 1 pp / 240 k-m<sup>2</sup>

Vanhan Porvoontien katualueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 713 m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalueiden pinta-ala kasvaa 26 074 m<sup>2</sup>, jolloin niiden uusi kokonaispinta-ala on 105 716 m<sup>2</sup>.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluovia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kortteli 66205 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT). Sen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL). Korttelin itäpuoli on Vanhan Porvoontien katualuetta.

### 4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6). Korttelialue sijaitsee pohjavesialueella, mille saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusrakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Aluetta ei ole Vantaan yleiskaavassa eikä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelmassa 2040 tarkoitettu vähittäiskaupan alueeksi. Siksi vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismääräksi korttelialueella sallitaan enintään 500 k-m<sup>2</sup> eikä kortteliin 66205 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,5 on 45 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa. Toimistotilojen määrä säilyy kumoutuvan asemakaavan mukaisena. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä valaistuksessa on huolehdittava kiinteistölle Vanhalta Porvoontieltä sekä Keravanjokilaaksosta ja Hanabölen kulttuurimaisemasta avautuvista kaupunki- ja maisemakuvan kannalta merkittävistä näkymistä. Rakennusten kattojen enimmäiskorkeudet on rajoitettu (+57.0 ja +61.5) siten, että ne eivät näy Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan haitallisesti. Rakennusten näkymistä vähennetään myös sillä, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Istutuksissa käytetään alueen valtapuulajia ja ikivihreää mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita. Avovarastointia pihoidilla ei sallita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Pohjavesialue on osoitettu kaavamerkinnällä. Pohjaveden määrää ja laatua ylläpidetään edellyttämällä, että moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Hulevesien hyvä hallinta on osa em. kokonaisuutta. Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttää ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää

pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Hulevesien hallinnalle on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset aluevaraukset korttelialueen reunojen istutusvyöhykkeille.

Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa edistetään myös viherkerrointa koskevilla kaavamääräyksillä. Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Ympäristön kannalta kestävien liikkumuotojen käyttöä kannustetaan. Kustakin rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Vanha Porvoontie on suunniteltu tulevaisuudessa levennettävän 2+2-kaistaiseksi, joten korttelialueelle voidaan järjestää Vanhalta Porvoontieltä enintään kaksi tonttiliittymää.

Korttelin etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n sähkölinja, joka on osoitettu vaara-alueeksi. Siihen liittyvä voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Johtoaukean rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Korttelialueelle tulee myös varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kersalan lisäksi.

#### 4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Korttelin 66205 länsi- ja pohjoispuoleiset osat kaava-alueesta ovat lähivirkistysaluetta (*Rusokallio – Brunaberget*).

Katualueet

Korttelin 66205 kaakkoispuolella asemakaavoittamattomalla alueella sijaitseva alue on osoitettu Vanhan Porvoontien katualueen osaksi. Tällä varaudutaan siihen, että Vanha Porvoontie on suunniteltu levennettäväksi 2+2-kaistaiseksi tulevaisuudessa.

Pohjavesialue

Kaava-alue (kortteli 66205, Rusokallion lähivirkistysalue, Vanhan Porvoontien katualue) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnot ja -määräykset.

#### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset rakennusten enimmäiskorkeuksien maisemavaikutuksista ja Rusokallion pohjavesistä sekä myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä hulevesien hallinnasta.

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

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön

ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

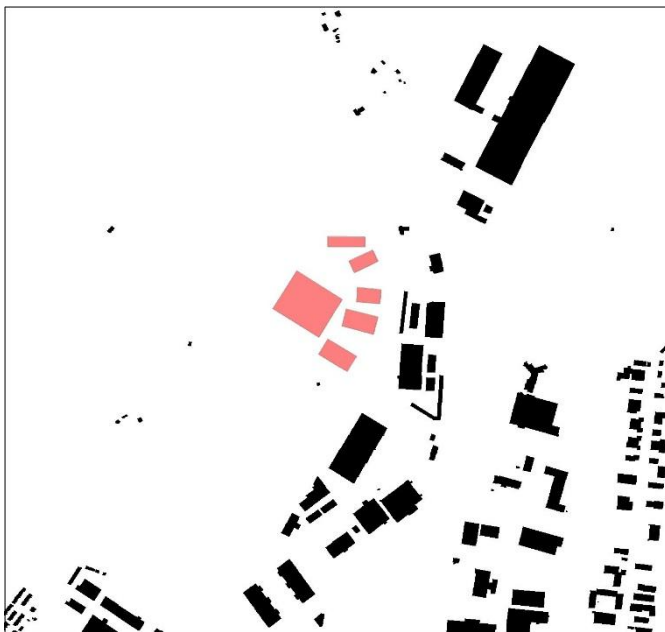
Mikäli korttelin 66205 asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus, kokonaisrakennusoikeus ja rakennusten enimmäiskorkeus (+55.0) säilyisivät ennallaan. Jotta rakennukset eivät ylittäisi kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeutta, tontti tulisi louhia keskimäärin korkeustasolle +40.0. Tontin itäisen puoliskon maanpinnan kalliot kohoavat enimmillään tasolle +55, joten kumoutuva asemakaava johtaisi pohjavesialueella sijaitsevat tontin mittaviin louhintoihin ja maa-ainesten kuljettamiseen muualle. Louhinnat aiheuttaisivat pohjavesille riskin, johtaisivat huomattaviin kustannuksiin ja maa-ainesten kuljetuksista syntyviin päästöihin ja tieverkon kulumiseen.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Väestön rakenne ja kehitys

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä asuinrakennusoikeutta, joten sillä ei ole suoria vaikutuksia väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

##### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Lahdenväylän länsipuolelle Koivukylänväylän ja Vanhan Porvoontien liittymän tuntumaan olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue ympäristöineen on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

##### Kaupunkikuva

Kortteli 66205 on louhittu ja sille on toteutettu kolme rakennusta. Uusi asemakaava mahdollistaa korttelin rakentamisen valmiiksi, jolloin alueen vielä keskeneräinen kaupunkikuva kohentuu ja jäsentyy.

Uusi asemakaava mahdollistaa rakennuksille enimmäiskorkeustason +61.5 (N2000-korkeusjärjestelmä). Kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeustaso +55.0 (N43-korkeusjärjestelmä) vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä noin +55.3 tasoa. Uusi asemakaava mahdollistaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna enimmillään noin 6,2 metriä korkeammat rakennukset. Poikkeamispäätöksellä ja siihen liittyvällä rakennusluvalla on korttelin 66205 lounaisosaan toteutettu kattokorkeudeltaan tasolle +61.415 kohoava rakennus. Rakennus näkyy hieman puiden latvojen ja metsän yli Keravanjoen peltolaakson maisemaan mutta sen vaikutukset Keravanjoen ja Hanabölen arvokkaaseen maisemaan eivät ole haitalliset. Uusi asemakaava ei muuta alueelle jo rakentunutta tilannetta. Uuden asemakaavan kaavamääräykset edellyttävät, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Sen lisäksi korttelin 66205 valaistus on toteutettava ja suunnattava

siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Uudessa asemakaavassa edellytetään korttelin 66205 itäreunaan Vanhaa Porvoontietä vasten noin 10 m leveää vyöhykettä, jolle on istutettava puita ja pensaita. Se tukee selänteen korkeimmalla kohdalla olevan puuston ja niiden latvusten muodostaman maisemarakenteen säilymistä. Korttelin 66205 istutuksissa on käytettävä mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.



*Alustavia havainnekuvia korttelista 66205 Vanhan Porvoontien suunnasta katsottuna (Arkkitehti-toimisto Siltanen ja Laakso Oy).*



#### Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole asumista.

Lähin yksittäinen asuinrakennus sijaitsee noin 200 m etäisyydellä korttelin 66205 uuden lounaiskulman rajasta. Korttelin 66205 ja asuinrakennuksen väli on metsäistä rinteitä ja kortteli 66205 on noin 22 m korkeammalla kuin asuinrakennuksen piha. Asuinrakennuksen tilanne kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna ei muutu.

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä rakennusoikeutta.

#### Palvelut ja työpaikat

Korttelia 66205 ei ole ollut mahdollista toteuttaa kumoutuvan asemakaavan rajoitteiden perusteella. Uuden asemakaavan ja korttelin rakentamisen myötä alueen erityisesti varastointiin ja logistiikkaan liittyvien työpaikkojen ja palveluiden määrä kasvaa. Varastoissa arvioidaan työskentelevän samanaikaisesti noin 180 työntekijää. Niiden lisäksi rakennuksissa on myös toimistotyöntekijöitä yms.

Uusi asemakaava sallii korttelin 66205 pääkäyttötarkoituksen lisäksi niihin liittyvien liike- ja näyttelytilojen sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen rakentamisen. Vähittäiskaupan liiketiloja saa kortteliin 66205 toteuttaa yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan liiketiloja ei kuitenkaan sallita. Uudella asemakaavalla ei ole vaikutuksia vähittäiskaupan palveluverkkoon. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja esimerkiksi polkupyörillä.

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Uuteen kortteliin 66205 rakentuva kokonaisuus hyödyntää alueella olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa eikä kaupungille aiheudu uusien kunnallistekniikan verkostojen ja katujen tai katujärjestelyiden rakentamistarvetta.

Korttelin 66205 rakentamisesta ja liittämisestä alueella olevaan yhdyskuntatekniikkaan aiheutuvi- ta kustannuksista vastaavat korttelin maanomistajat.

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) omistaa kumoutuvan asemakaavan teollisuusraidealueet (n. 6 601 m<sup>2</sup>), jotka uudessa asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Uuden korttelin 66205 ja lähivirkistysalueiden välisiin aluemuutoksiin liittyy myös muita kiinteistöjen ja määrärajojen vaihtoja yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin kesken. Asiakokonaisuuteen liittyvän esisopimuksen mukaan em. vaihdettavien maa-alueiden rahalliset arvot vastaavat toisiaan eivätkä osapuolet maksa toisilleen rahakorvauksia.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

#### Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue ei ole Jokiniemen, Hakkilan, Päiväkummun ja Kuninkaanmäen asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

#### Virkistys

Yleis- ja asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi tarkoitettulle Rusokallion alueelle ei ole toteutettu ulkoilureittejä ja alue sijaitsee suhteellisen kaukana asuntoalueista. Alue ei ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä.

Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Asemakaavoitetun lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavan verrattuna noin 2,62 ha.

Uusi asemakaava ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Uuden asemakaavan korttelin 66205 kokonaisrakennusoikeus on vain 45 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa eikä uusi käyttötarkoitukseen poikkea kumoutuvan asemakaavan tilanteesta oleellisesti. Korttelin käyttötarkoituksen ja kokonaisrakennusoikeuden perusteella muodostuvat laskennalliset liikennemäärät eivät muutu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi.



Poikkeamispäätöksillä rakennettujen kolmen rakennuksen kerrosala on yhteensä 25 107 k-m<sup>2</sup>, mikä on noin 58,1 % kortteliin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Toteutettujen rakennusten autopaikkavelvoitteiden myötä kortteliin on tähän mennessä rakennettu yhteensä 90 henkilöauto-paikkaa. Uuden korttelin rakennettujen kiinteistöjen toimintaan sisältyvästä liikenteestä ja liikennemääristä valtaosa on jo alueella ja katuverkolla olemassa eikä uuden asemakaavan mahdollistama lopputilanne siten aiheuta merkittäviä muutoksia alueelle muodostuneeseen liikenteeseen. Uusi asemakaava ei aiheuta tarvetta rakentaa uusia liittymä- ja kaistajärjestelyitä jne. Vanhalle Porvoontielle.

Uuden asemakaavan aluevarauksissa on varauduttu Vanhan Porvoontien muuttamiseksi 2+2-kaistaiseksi. Vanhaa Porvoontietä varten on em. perusteella muodostettu uutta katualuetta uuden asemakaava-alueen kaakkoiskulmaan noin 1 713 m<sup>2</sup>.

#### Vesihuolto

Asemakaavamuuotos ei muuta alueen vesihuollon verkostoa yms. (kts. kohdat 2.1.3 Rakennettu ympäristö)

Asemakaavamuuotosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (julkaistu 2014). Korttelin 66205 jo toteutuneiden kolmen rakennusvaiheen hulevesien hallinta noudattaa em. toimintamallia ja niiden rakennuslupiin sisältyvät suunnitellut hulevesien käsittelyt ja viivyttämisestä tonteilla.

Asemakaavamuuotoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuuotosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuuotosalueen hulevesimäärien virtaama korttelin 66205 ulkopuolelle lisäänty eikä äärevöidy nykytilanteesta. Kattovedet on pidettävä erillään muista ns. likaisista hulevesistä ja imeytettävä tontille. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin ennen kuin ne johdetaan pois alueelta tai imeytetään, mikäli sellainen on mahdollista. Imeytys on tehtävä vähintään 0.5 m pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolella. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

#### Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 kahden metrin laskentakorkeudella on korttelin 66205 rakennusalan itä- ja pohjoisosassa enimmillään 60- 65 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo LAeq7-22 on 45 dB. Teollisuus- ja varastorakennusten sisätiloille ei ole asetettu enimmäismelun ohjearvoja. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 65 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyttä DL 20 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyden kannalta Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen melu on korttelissa 66205 kuitenkin mitoitettava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristäysvaatimuksena DL 28 dB. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuuotos ei merkittävästi muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kumoutuvaan asemakaavan kortteli 66205 vastaa nyt asemakaavoitettava kortteli 66205 pinta-alaltaan mutta ne poikkeavat toisistaan muodoiltaan. Kumoutuvaan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Kumoutuvaan asemakaavan korttelin 66205 lounaiskulma on osa Rusokallion korkeinta kohtaa ja sen muuttuminen lähivirkistysalueeksi säilyttää maisemarakenteen

kannalta tärkeän kallion louhinnoilta ja rakentamiselta. Uuden korttelin 66205 alue on kaakkoiskulmaa lukuunottamatta louhittu ja puuton. Uudella asemakaavalla ei ole kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen lähivirkistysalueet metsineen säilyvät. Uusi kortteli 66205 on nykyisin pääosin louhittua ja rakennettua pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentamisen johdosta uuden korttelin 66205 kaakkoisosassa, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy hieman. Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee uusien kaavamääräysten mukaan viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevien hulevesimäärien virtaamat eivät kasva nykytilanteesta. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin, mikä vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti. Kaavamääräykset myös huomioivat pohjavesien suojeluvaatimukset

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentamisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmissa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään korttelin 66205 toteuttamiselta varasto- ja teollisuusrakennusten korttelialueille tarkoitettua viherkerrointa 0,5.

Kaavamääräyksissä myös edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

#### 4.5 NIMISTÖ

Kumoutuvan asemakaavan mukainen lähivirkistysalueen nimi *Rusokallio (Brunaberget)* säilyy ennallaan.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kortteliin 66205 on toteutettu vuodesta 2016 alkaen kolme rakennusvaihetta. Alueen rakentuminen jatkuu nyt laadittavan asemakaavan käsittelyvaiheiden rinnalla ja sen hyväksymisen jälkeen.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija:	GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4)	
Hakijan konsultit:	Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy Rakennusliike Lehto Oy Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy Ramboll Finland Oy	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti (→31.3.2018)
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti (1.4.–31.7.2018)
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti (1.8.2018→)
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Jukka Köykkä  
kaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.02.2019
Kaavan nimi	660900	Rusokallio	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.10.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092660900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,3895	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,1394
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,2501

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

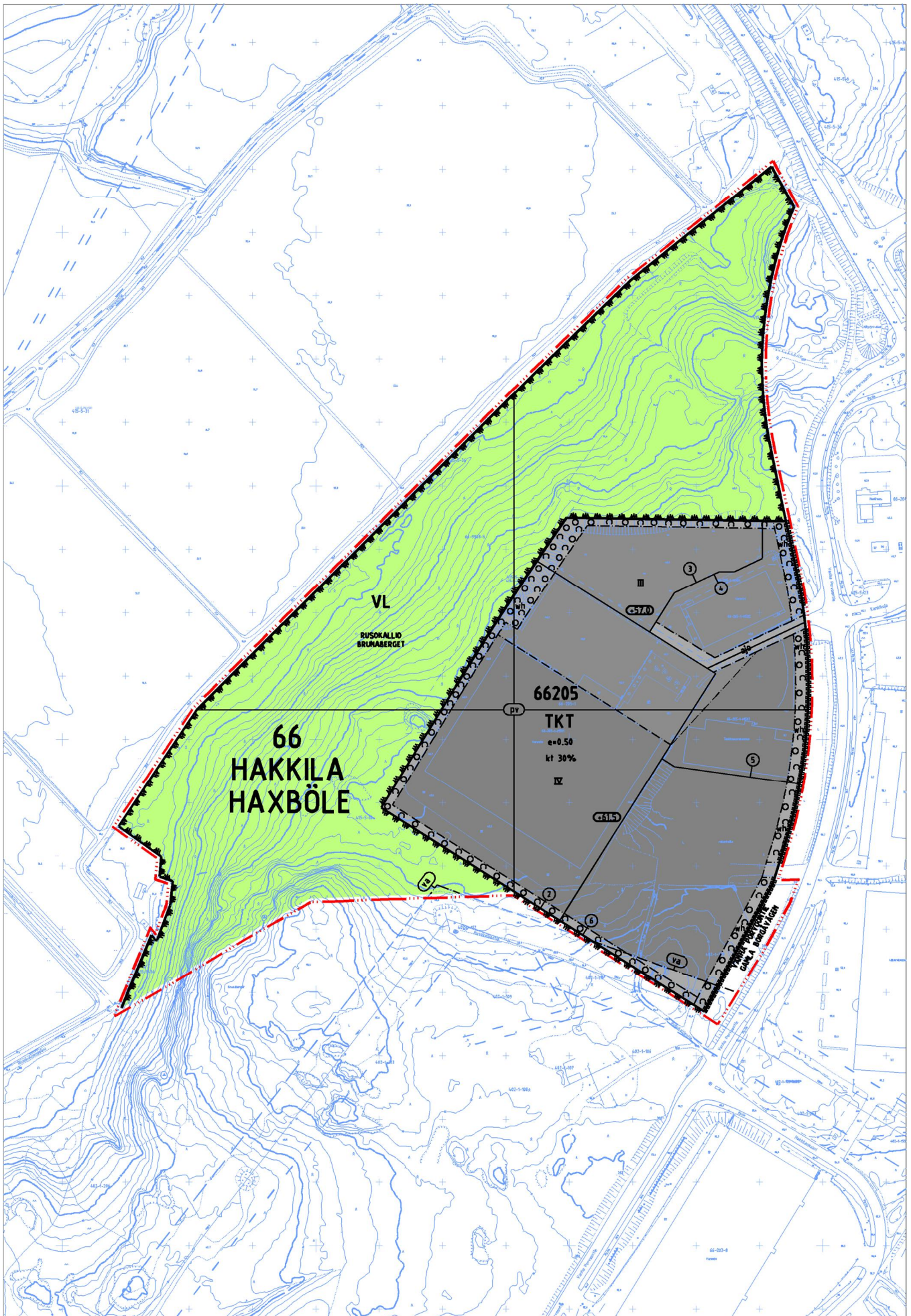
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>19,3895</b>	<b>100,0</b>	<b>43233</b>	<b>0,22</b>	<b>2,1394</b>	<b>45</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,6466	44,6	43233	0,50	0,0089	45
V yhteensä	10,5716	54,5	0		2,6193	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1713	0,9	0		-0,4888	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

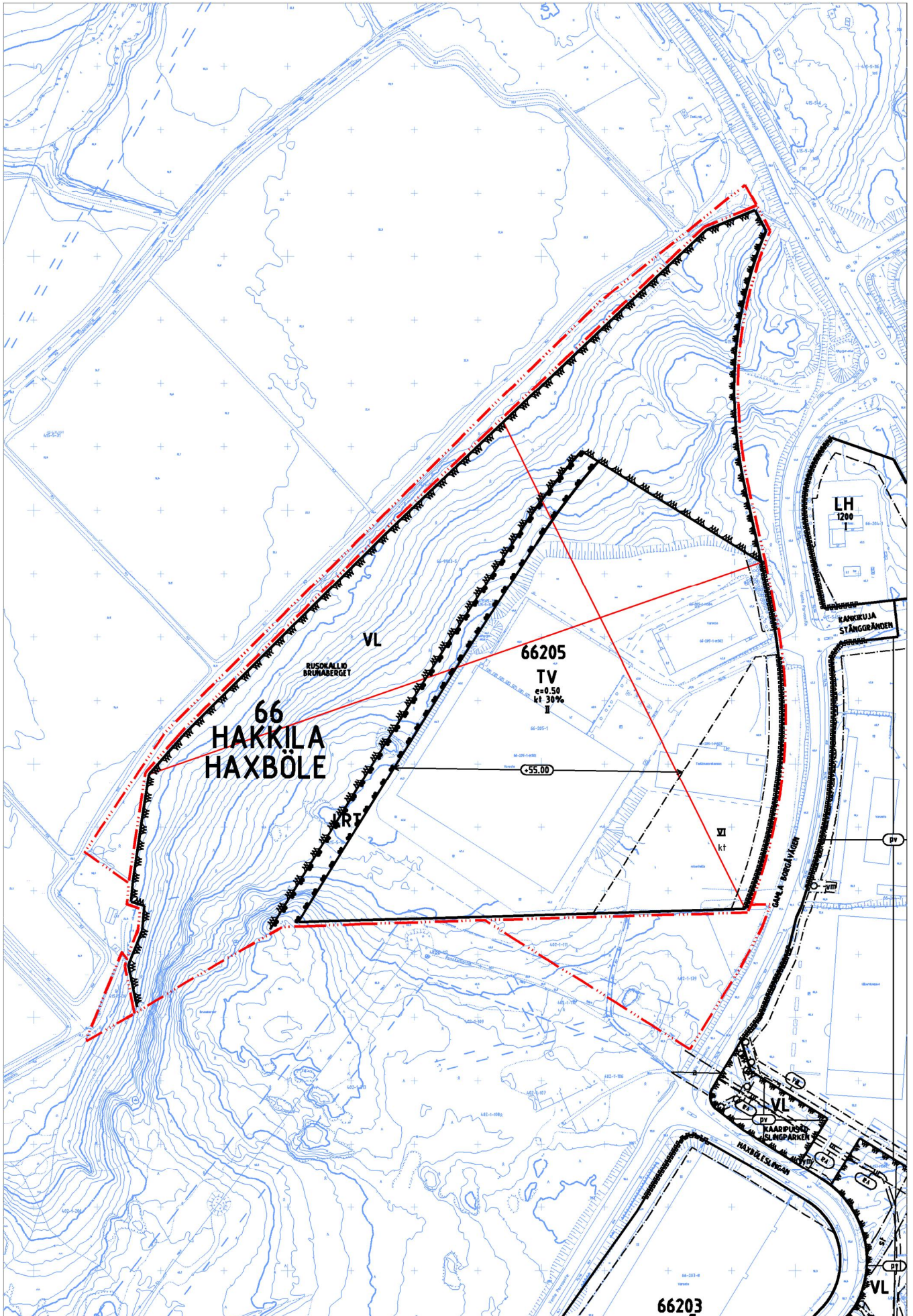
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

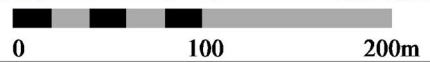
**Alamerkinnot**

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>19,3895</b>	<b>100,0</b>	<b>43233</b>	<b>0,22</b>	<b>2,1394</b>	<b>45</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	8,6466	44,6	43233	0,50	0,0089	45
TV	0,0000		0		-8,6377	-43188
TKT	8,6466	100,0	43233	0,50	8,6466	43233
<b>V yhteensä</b>	10,5716	54,5	0		2,6193	0
VL	10,5716	100,0	0		2,6193	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1713	0,9	0		-0,4888	0
Kadut	0,1713	100,0	0		0,1713	0
LRT	0,0000		0		-0,6601	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



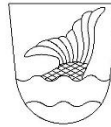


POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakaarttalichtien numerot Baskartbladens nummer
660900	6.5.2019	687504,687505,688504,688505
		1 / 3

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 66, Hakkila



## RUSOKALLIO

Asemakaava  
Osa korttelia 66205 sekä  
virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutos  
Osa korttelia 66205 sekä  
virkistysaluetta.

Tonttijako  
Osa korttelia 66205.  
Tonttijaon muutos  
Osa korttelia 66205.

1:2000

Vanda stad  
Stadsdel 66, Haxböle

## BRUNABERGET

Detaljplan  
Del av kvarteret 66205 samt  
rekreations- och gatuområde.

Ändring av detaljplanen  
Del av kvarteret 66205 samt  
rekreationsområde.

Tomtindelning  
Del av kvarteret 66205.  
Ändring av tomtindelningen  
Del av kvarteret 66205.

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-  
alue.

Korttelialueelle saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto-  
ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusraken-  
nuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdis-  
telmiä.

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä  
liike- ja näyttelytiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistava-  
rakaupan tiloja.

Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella  
saa olla enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus  
koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean  
molemmiin puoliin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä.  
Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voima-  
johdon keskilinjan kummallekin puolelle.

Voimajohtoalueelle sijoituvasta rakentamisesta tulee pyy-  
tää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarasointiin.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle,  
joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa  
osoitetun kerrosalan lisäksi.

Mootoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot  
sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on  
sijoitettava rakennuksiin.

Rakennukset ja palomuurit saavat korttelialueella sijaita  
tonttijaosta riippumatta.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa  
ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida  
näkyvät Vanhan Porvoontien suunnasta.

Länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla  
mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella.

### DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för industri-, lager- och kontors-  
byggnader.

I kvarteretsområdet får det byggas lager-, verksamhets-,  
kontors- och småindustribyggnader som inte orsakar miljö-  
störningar, reparationsverkstads- och underhållslokaler för  
bilar samt kombinationer av dessa.

I kvarteretsområdet får placeras affärs- och utställnings-  
lokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsänd-  
målet. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Den totala storleken på affärslokaler för detaljhandel får  
uppgå till högst 500 m<sup>2</sup>-vy i kvarteretsområdet.

Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastigheternas  
nyttjanderätt omfattar en 25 meter bred ledningsgata och  
10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan.  
Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters  
avstånd om båda sidorna av kraftledningens mittlinje.

Om byggande som föräggas till ett kraftledningsområde  
ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraft-  
ledningsägare.

Kvarteretsområdet får inte användas för öppen lagring.

I kvarteretsområdet ska i markplanet reserveras utrymme för  
transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får  
byggas utöver den anvisade våningsytan.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon  
samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska  
placeras i byggnader.

Byggnader och brandmurar får i kvarteretsområdet placeras  
oberoende av tomtinledningen

Kvarteretsområdet ska byggas så att det byggnadsätt och  
den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna  
från Gamla Borgåvägen ska tas i beaktande.

Fasader mot väst och nordväst ska ha en matt yta och vara  
mörka ovanför höjdläget +55.0.



Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy häiritsevästi Keravanjokilaakson maisemaan.

Korttelialue tulee rajata Vanhan Porvoontien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakenteisiin ja istutuksiin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilöiden rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,5. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Istutuksissa käytetään mäntyjä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakennuslupaa varten on laadittava tontti-kohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttaa ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.

Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilöiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
Toimistot ja liiketilat

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>

Tuotantotilat

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>  
1 pp / 160 k-m<sup>2</sup>

Varastot ja muut

1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>  
1 pp / 240 k-m<sup>2</sup>

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

Autopaikat tulee jäsentää runkopuun ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.



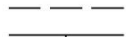
Lähiparkistysalue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



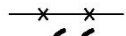
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



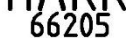
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.

VANHA PORVOONTIE

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

Belysningen i kvartersområdet ska förverkligas och riktas så att byggnader, fasader, konstruktioner o.dyl. inte syns så att de stör landskapet i Kervo ådal.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Gamla Borgåvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

I kvartersområdet ska i kanten av Gamla Borgåvägen planteras träd som blir högväxta så att de bildar en tät randzon som upprätthåller åsens landskapsstruktur.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättnings-tal 0,5. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

I planteringarna används tallar samt sådana buskar och ädla lövträd som passar ihop med tallarna.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Rent (t.ex. takvatten) och orent dagvatten ska hållas isär. Dagvattnet ska fördröjas och takvattnet i första hand infiltreras på tomten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Smutsig dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet.

I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avleda dagvatten får dessa inte försämrats miljös tillstånd.

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

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller i ytterhöjdet vara minst 28 dB.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamlanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor och affärslokaler  
1 bp / 50 m<sup>2</sup>-vy  
1 cp / 80 m<sup>2</sup>-vy

Produktionslokaler

1 bp / 100 m<sup>2</sup>-vy  
1 cp / 160 m<sup>2</sup>-vy

Lager och övrigt

1 bp / 150 m<sup>2</sup>-vy  
1 cp / 240 m<sup>2</sup>-vy

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

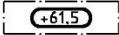
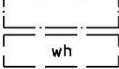
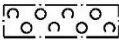
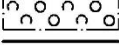
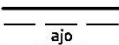


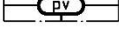
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

<p>kt30%</p> <p>e=0.50</p>        	<p><b>Merkintä</b> osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.</p> <p><b>Tehokkuusluku</b> eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.</p> <p><b>Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.</b></p> <p><b>Rakennusala.</b></p> <p><b>Ohjeellinen hulevesialue.</b></p> <p><b>Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhykettä.</b></p> <p><b>Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.</b></p> <p><b>Katu.</b></p> <p><b>Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.</b></p> <p><b>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</b></p> <p><b>Vaara-alue.</b></p> <p><b>Tärkeä pohjavesialue.</b></p> <p><b>TONTTIJAKO</b> Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.</p> <p>Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.</p> <p>Högsta höjd för byggnads vattentak.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Riktgivande dagvattenområde.</p> <p>Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.</p> <p>Del av område som skall planteras med träd och buskar.</p> <p>Gata.</p> <p>Riktgivande körförbindelse inom området.</p> <p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p> <p>Faroområde.</p> <p>Viktigt grundvattensområde.</p> <p><b>TOMTINDELNING</b> För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
<p>Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu</p>	<p>Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen</p>	

**Kaupunkimittaus**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

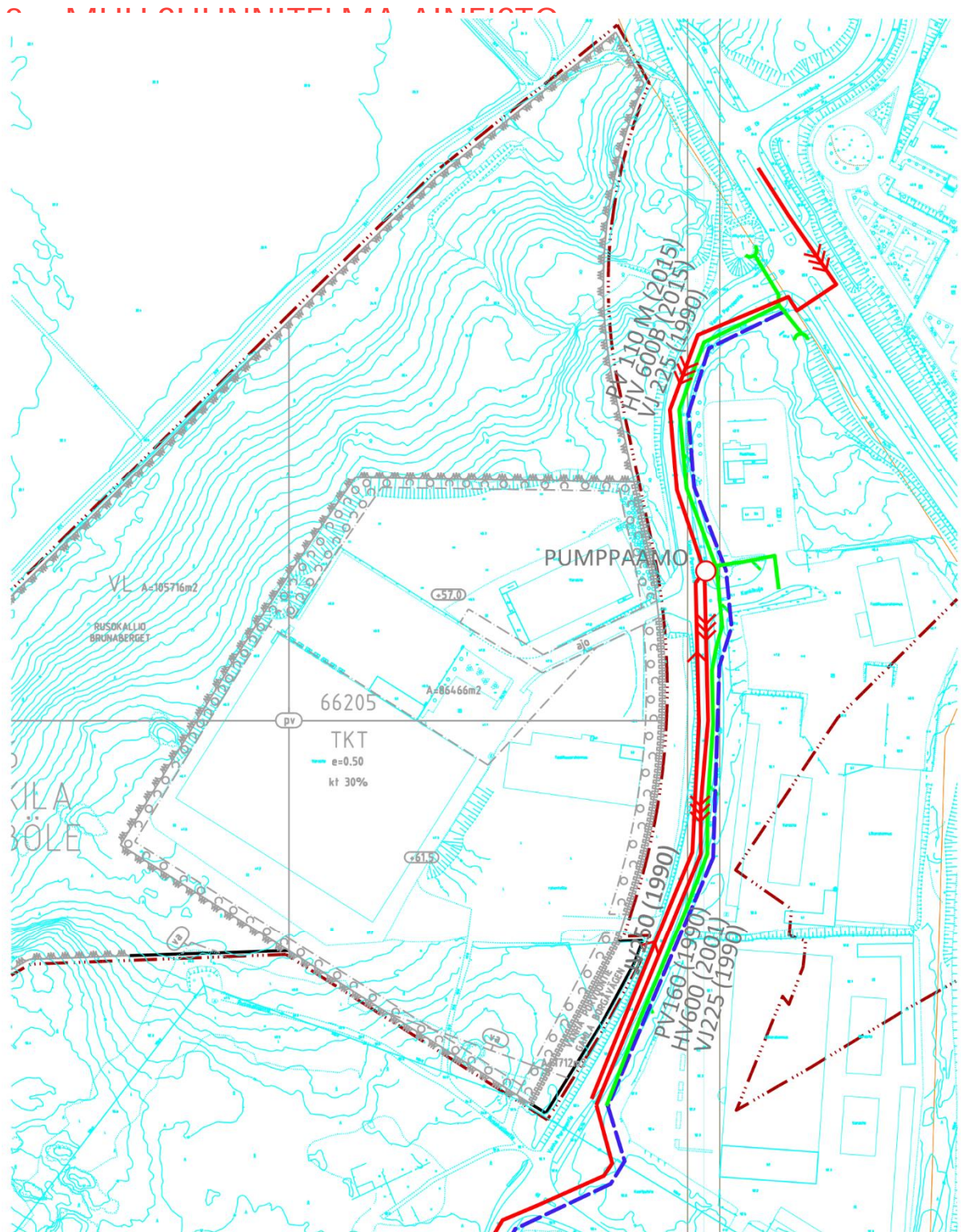
**Stadsmätning**

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

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

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_/\_\_/20\_\_



Vantaan kaupunki  
copyright

Antti Auvinen  
tulosteen laatija

3/19/2019  
päiväys

### Vesihuollon esisuunnitelma

660900 RUSOKALLIO 1

0 60 300 m

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:3000

mittakaava