

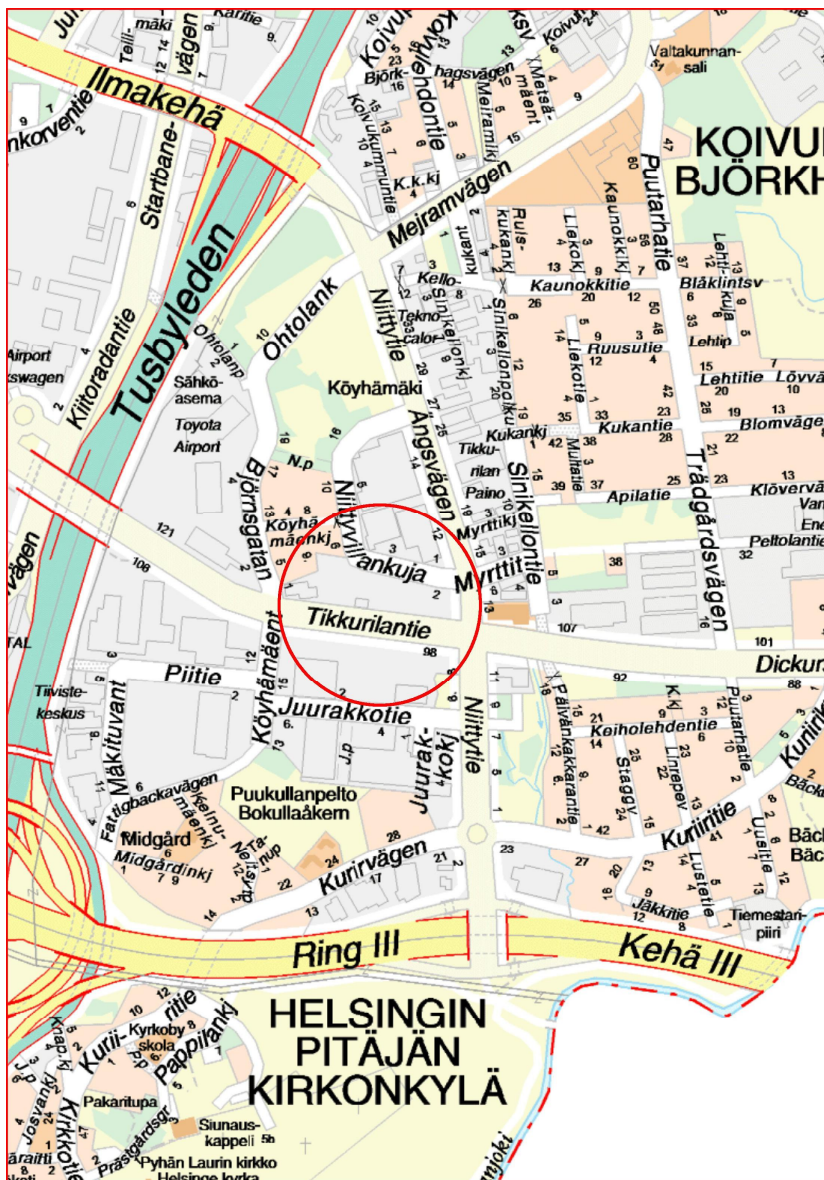


Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginosa 68 Koivuhaka

Onvest Oy

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002240



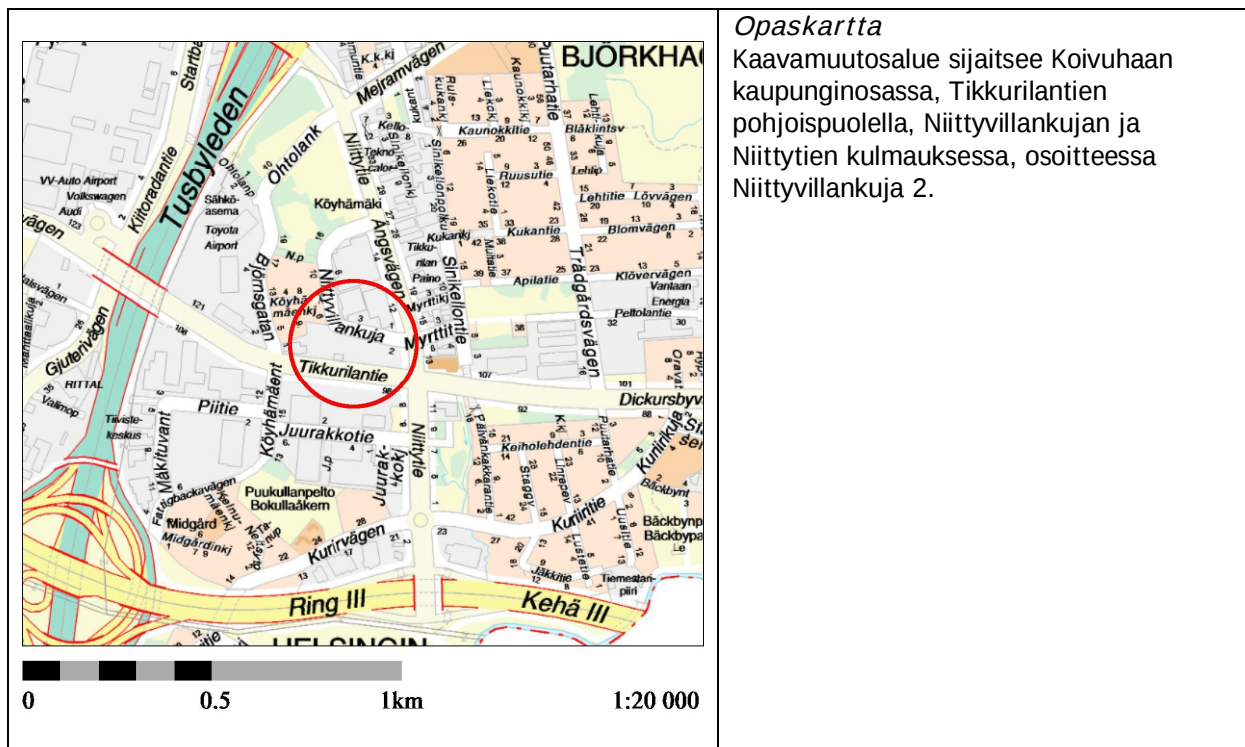
SIJAINTIKARTTA

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	Kaupunginosa 68 Koivuhaka Osa korttelia 68010
Vireille tulo	1.4.2014
Kaupunkisuunnittelu- lautakunta	13.10.2014
Kaupunginhallitus	

1.2 Kaava-alueen sijainti



1.3 Voimassa oleva asemakaava ja kaavamuutoksen tarkoitus

Voimassa olevassa kaavassa tonttien käyttötarkoitukset ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1). Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitukset on tarkoitettu yhtenäistää siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Hanke ei ylitä nykyisen kaavan sallimaa kerrosalaa eikä myymälätilojen määrää.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

VANTAAN KAUPUNKI	1
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA JA KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset.....	12
4.3.2 Vireille tulo ja osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1 Mitoitus.....	14
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	15
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET.....	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomakkeet
2. Asemakaavanmuutos 1:2000 / Asemakaavamerkinnät ja –määräykset
3. Mielenpitojen luettelo

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Onvest Oy on hakenut kaavamuutosta 17.2.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.4.2014 ja kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin nettisivuilla ja asukaslehdessä. Mielipiteet tuli jättää viimeistään 29.4.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta, lausuntojen pyytämisestä sekä maksuluokasta.

Kaavamuutoksen nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen edelleen kaupunginhallitukselle kaavamuutoksen hyväksymistä varten.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus.

Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteesta <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

Kaavan käsittelyvaiheet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014

2.2 Asemakaavan muutos

Alueen käyttötarkoitukset on yhtenäistetty siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Nykyisen kaavan sallima kerrosala, kerrosluku sekä myymälätilojen sallittu määrä pysyvät samoina.

Alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Uuden tontin nro 23 pinta-ala on noin 1.35 ha.

Rakennusoikeus on 9800 k-m², jolloin tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 0,72$.

Liiketiloja varten saa käyttää 62 % (kl) sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää.

Tontille on merkitty rakennusala, joka kattaa pääosan tontista. Tontin pohjoisosassa on merkintä p (pysäköimispaikka).

Tonttijako

Asemakaavan muutos sisältää tonttijaon muutoksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Tonttijaolla muodostuu uusi tontti nro 68-10-23.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hanke on tarkoitus toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee lentokentän läheisyydessä, jonka vuoksi suunnittelualue on monelle yritykselle mieluinen sijoittumispaikka.

Alueelta on lentoyhteyksien lisäksi hyvät maaliikenneyhteydet koko maahan ja päätieverkkoon. Kehä III on alueen eteläpuolella ja sille on ajoyhteys Niittytien eritasoristeyksen kautta.

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Niittytien risteyksessä risteyksen luoteispuolella.

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

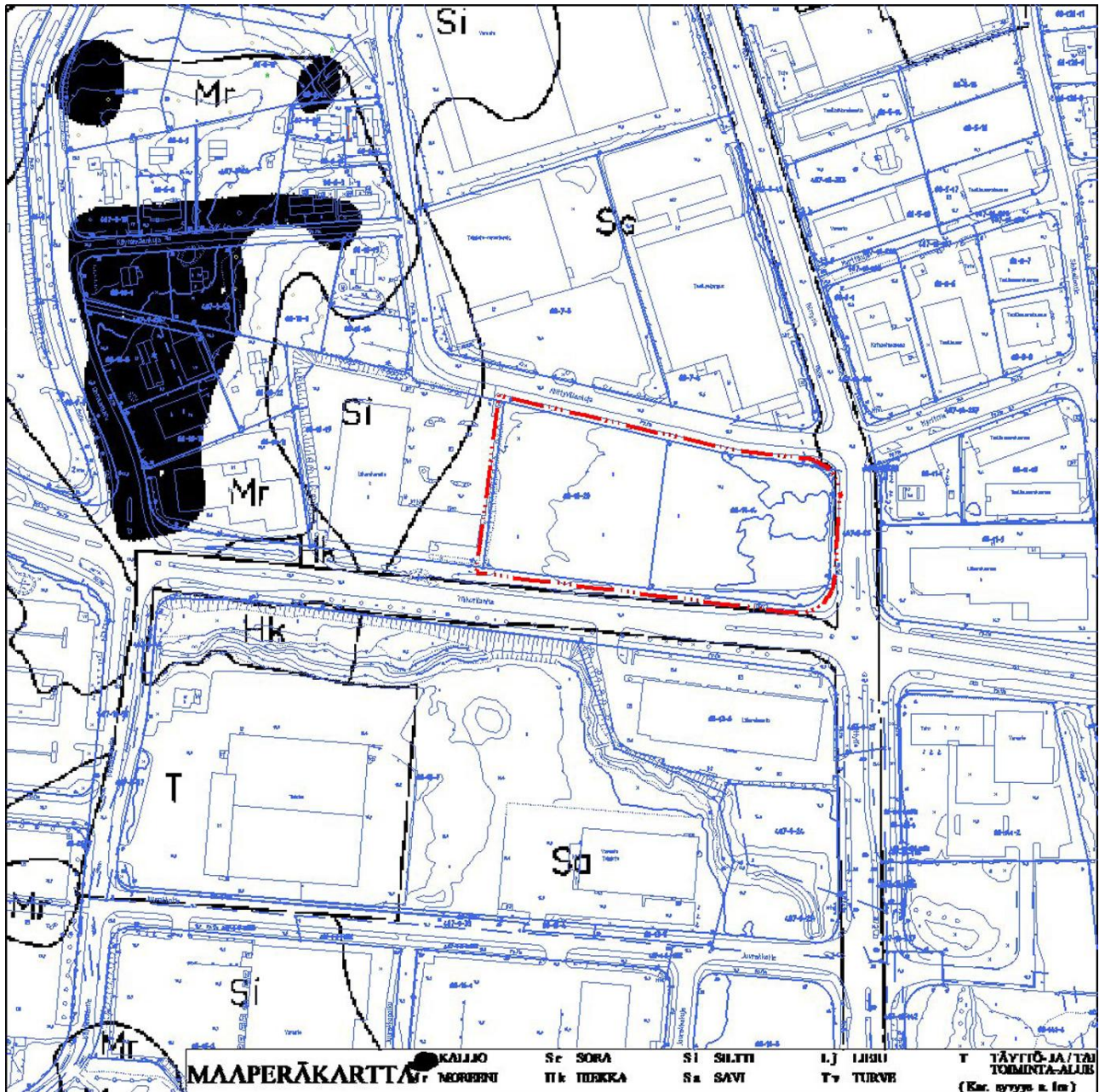
Kaavamuutosalueen ympäristössä on varasto-, toimisto- ja liikerakennuksia.

Rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan hyvin erilaisia, joten alueella ei ole mitään yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä kaupunkikuvaa.



3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on pinnanmuodoltaan tasainen. Maaperä on savea ja savikerros voi olla yli kymmenen metriä. Tonteilla on harvakseltaan puita ja pensaita. Kaavamuutosalueen/Tikkurilantien eteläpuolella on Kirkonkylänojan purokäytävä, joka on virtavesien arvokas luontokohde.



3.1.3 Rakennettu ympäristö Koivuhaan kaupunginosassa

Koivuhaka on kaupunkirakenteeltaan "seka-alue", koska siellä asumis- ja työpaikkatontit sijaitsevat vierekkäin. Niittytien itäpuolella on kuitenkin laajoja yhtenäisiä asuntoalueita.

Koivuhaassa on teollisuus- ja varastoalueita, joilla on sallittu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa.

Koivuhakaa kehitetään sekä tuotannollisen toiminnan että autokaupan alueena.

Pienyritystoiminnalle soveltuvat Koivuhaan itä- ja pohjoisosat.

Niittytien varsi Tikkurilantien ja Kehä III:n välillä sekä vastaavasti Tikkurilantien varsi Niittytien ja Puutarhatien välillä on varattu työvoimavaltaisia työpaikkatoimintoja varten. Niittytie ja Tikkurilantie ovat sisäänkäyntejä Koivuhakaan/Tikkurilaan. Kaavamuutosalue on näkyvällä ja vilkkaasti liikennöidyllä paikalla.

Palvelut

Julkisen puolen palveluja Koivuhaassa on vähän.

Virkistys

Lähimmät lähivirkistysalueet sijoittuvat Keravanjoen ja Vantaajoen rantojen lähivirkistysalueille.

Liikenne

Alueelle ajetaan Niittytieta sekä Kehä III:n eritasoliittymän suunnasta että Tuusulanväylän eritasoliittymän kautta. Tikkurilantie on Kehä III:n rinnakkaisväylä ja sitä pitkin pääsee nykyisin aina Hämeenlinnanväylälle saakka.

Niittytiellä ja Tikkurilantiellä kulkee noin 10.000 autoja vuorokaudessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Kaavamuuotosalueen hulevedet

Hulevedet imeytyvät maanperään siten kuin se on savimaaperällä mahdollista sekä kulkeutuvat Kirkonkylänojaan.

Vesihuolto

Kaava-alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alueella palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu Niittyvillankujalle (Vj100). Verkosto kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu Niittyvillankujalle (Jv250) Jätevedet johdetaan Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

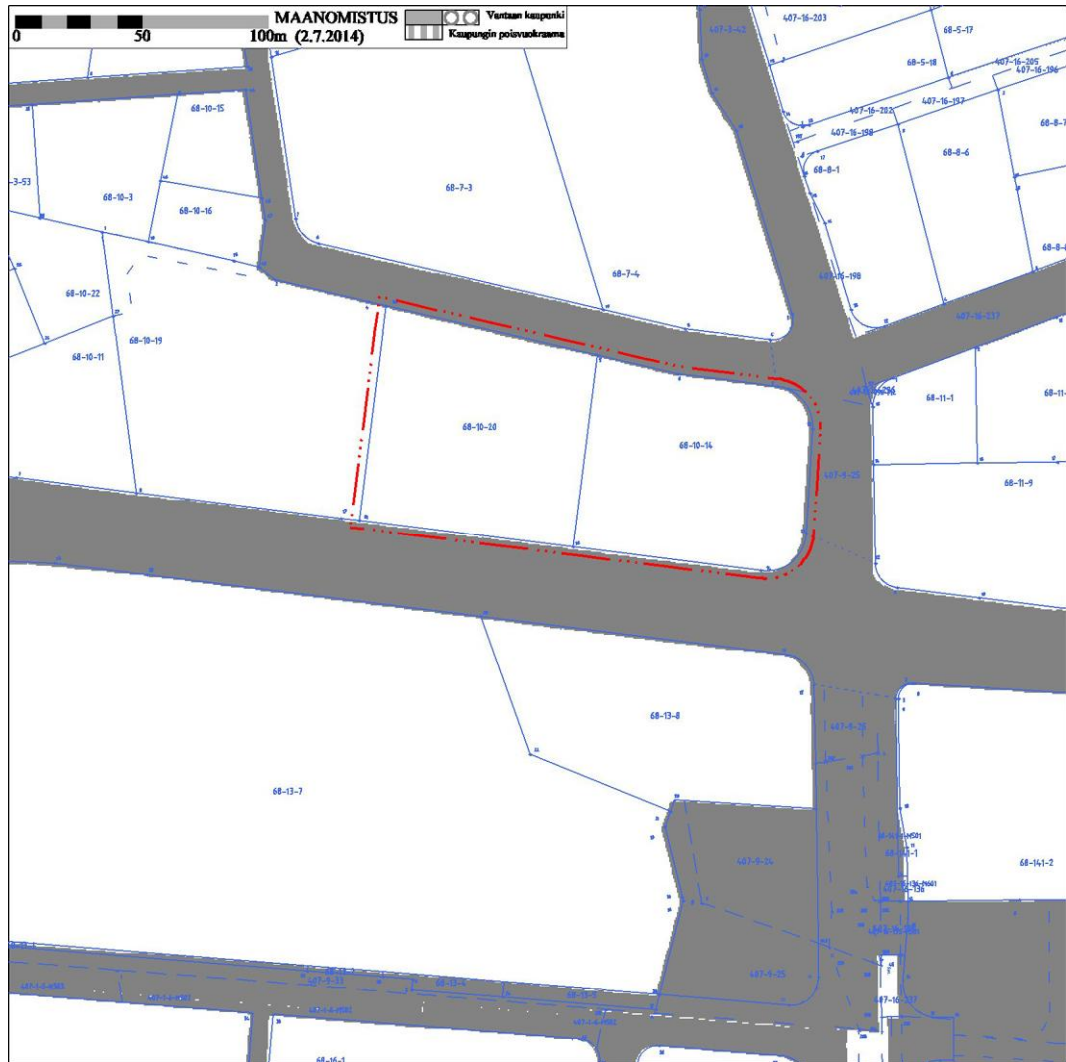
Sadevesiviemärointi

Alueen hulevedet johdetaan Kattilaojaan ja edelleen Keravanjokeen laskevaan Kirkonkylänojaan.

3.1.4 Maanomistus

Onvest Oy omistaa kaavamuuotosalueen.

Alla olevassa maanomistuskartassa näkyy Vantaan kaupungin maanomistus tummalla.



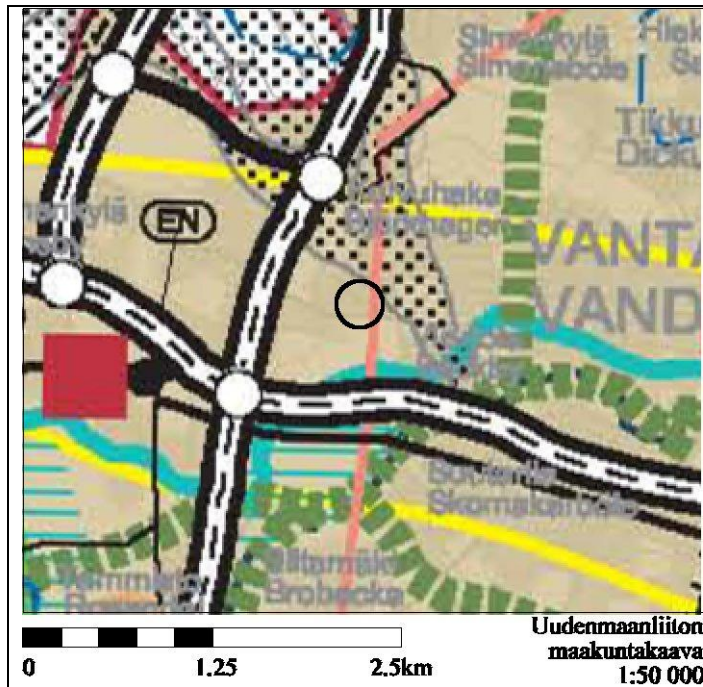
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

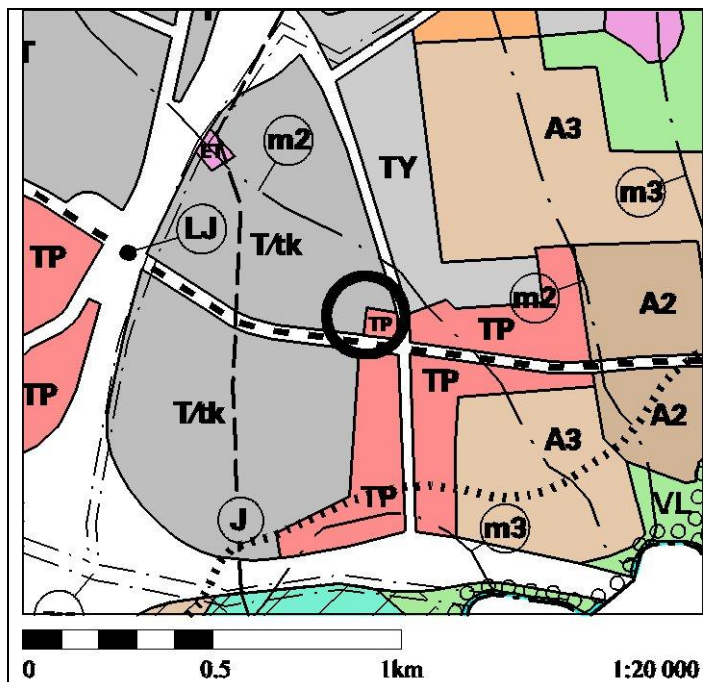
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät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

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006)
Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaan on merkitty kaava-alueen vieritse kulkeva Keski-Uudenmaan merivesijärjestelmään kuuluva jätevesitunneli sekä pääkaupunkiseudun jätevesipuhdistamoiden purkutunnelit merkintä.

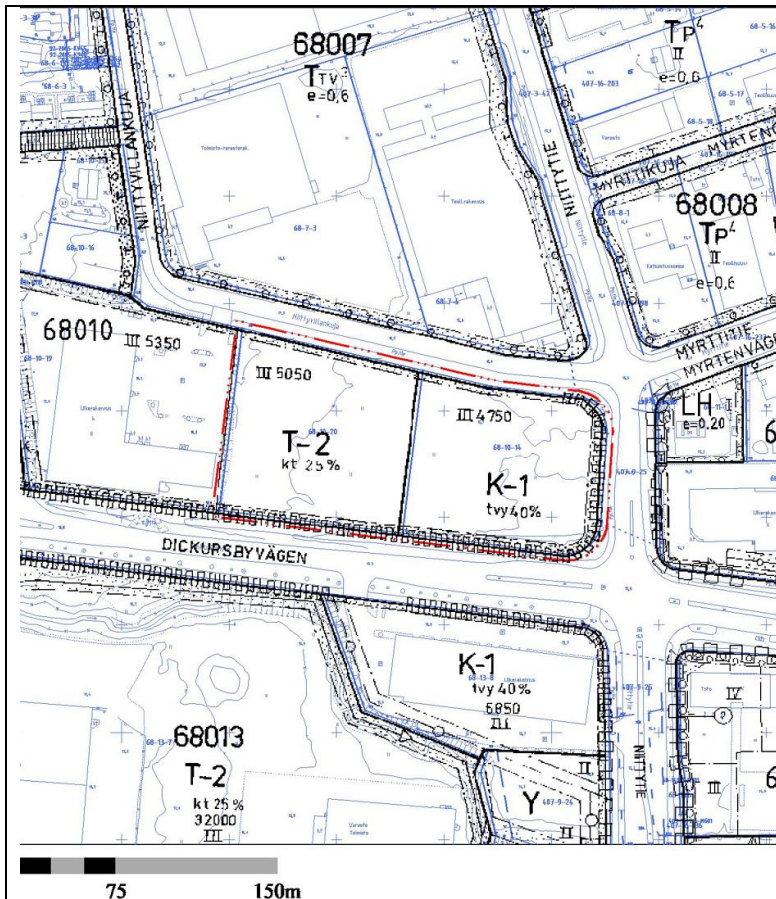
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007)
Alue on yleiskaavassa teollisuus ja varastoaluetta (T/tk) sekä työpaikkaaluetta (TP). Alueelle (tk) voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Alue on yleiskaavan lentomelualuetta 3.

Tikkurilantiellä alueen eteläpuolella on yleiskaavassa ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys –merkitä.



Asemakaavatilanne

Alueen ensimmäinen asemakaava on Koivuhaka 1, joka on vahvistettu sisäasiain ministeriössä 13.6.1978. Nykyisin voimassa oleva asemakaava on asemakaavamuutos nro 000472, joka on hyväksytty ympäristöministeriössä 15.1.1986.

Kiinteistön 68-10-20 käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2), rakennusoikeus on 5050 k-m², josta liike ja toimistotiloja saa olla 25%. Rakennukset saavat olla III-kerroksisia.

Kiinteistön 68-10-14 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1), rakennusoikeus on 4750 k-m², josta saa 40% olla ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennukset saavat olla III-kerroksisia. Tikkurilantieltä ja Niittytieltä on alueelle liittymäkielto.

Kaavamuutosalueella katualueiden reunoilla on 3-5 m leveä istutettava alueenosa merkintä.

SUUREMPI KUVA ON LIITTEENÄ

Päätökset

Työ on kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa.

Esisuunnitelmat

Design Team arkkitehtitoimisto on laatinut alustavia suunnitelmia hankkeesta.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on käynnistynyt Onvest Oy:n kaavamuuotoshakemuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuuotoksen hakija
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo ja osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.4.2014. Vireille tulosta ja kaavamuuotostyön alkamisesta ilmoitettiin jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin Asukas-lehdessä, internetissä sekä 2014 kevään työohjelmissa. Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta ilmoitettiin tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla. Mieliipiteet tuli jättää 29.4.2014 mennessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on toteuttaa kaavamuuotosalueelle rakennus, jossa varastoidaan ja myydään LVI-tarvikkeita.

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi.

Vantaan tukee rakennushankkeiden toteutumista, koska rakentaminen tuottaa aina lisäarvoa ja sen myötä taloudellisia edellytyksiä hyvinvoinnin säilyttämiselle.

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuuotoksen valmistelussa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.
Tikkurilantien varren rakennukset täydentävät Tikkurilantien katutilaa sekä liittyvät alueella olemassa oleviin rakennuksiin.

Mielipiteissä käy ilmi osallisten tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 4 kpl.

Saaduissa mielipiteissä kaavamuutosta ei vastustettu.

Naapuritontin omistaja (yhtiö) ei näe estettä tonttien yhdistämiselle, mutta pitää kuitenkin erittäin tärkeänä sitä, että liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan mahdollisten tulevien rakennustöiden aikana. Yhtiön omistaman kiinteistön vuokralaiselle on hyvin tärkeää se, että tieyhteydet Niittyvillankujalla säilyvät ennallaan myös mahdollisten tulevien rakennustöiden aikana.

Mielipiteiden huomioon ottaminen kaavassa.

Tällä hetkellä ei ole tiedossa rakentamisen kaavamuutosalueella edellyttävän muutostoimenpiteitä katualueilla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Alueen asemakaavan rakenne ei merkittävästi muutu.

Alueelle ei ole ajoneuvoliittymiä Tikkurilantieltä eikä Niittytieltä. Ajo tontille tapahtuu Niittyvillankujan kautta. Liittyminen tontille Niittyvillankujalta on tarkoituksenmukaista järjestää liikenteen sujuvoittamiseksi kahden tonttiliittymän kautta.

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Rakennukset ovat sijoitettava kaupunkikuvallisista syistä Tikkurilantien varteen täydentämään katutilaa. Lisäksi tontti on aidattava Tikkurilantien suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla umpiaidalla niiltä osin tontin rajaa, jolla rakennukset eivät peitä näkyvyyttä.

Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tontilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen (tontti nro 23) pinta-ala on noin 1,35 ha.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeus on 9800 k-m²

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Yleistä

Asemakaava muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan nähden, koska koko kaavamuuotosalue on ollut rakentamiselle varattua aluetta ja koska rakennusoikeus ei nouse eikä alueen käyttö muutu.

Kaavamuuotosta laadittaessa on tarkasteltu MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuuotoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

Palveluihin

Kaavaratkaisu lisää palveluita Vantaalla.

Väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta väestörakenteeseen eikä kehitykseen.

Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavamuuotos mahdollistaa alueen työpaikkojen ja palveluiden lisääntymisen. Rakentaminen edistää elinkeinoelämää sekä uusi liiketoiminta parantaa Koivuhaan kilpailukykyä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen nähden asemakaavan muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö täydentyy ja kaupunkikuva eheytyy. Kulttuuriperintöön asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Ei vaikutuksia.

Vaikutukset katuverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Liikenneturvallisuustilanne ei huonone. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta katuverkkoon.

Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset työllisyyteen

Negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia ei uskota olevan. Ympäristö paranee kun hoitamaton alue poistuu.

Työpaikkoja syntyy lisää, mikä edistää elinkeinoelämää sekä lisää Vantaan työpaikkaomavaraisuutta.

Työpaikan saavalle henkilölle vaikutus on positiivinen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

(maaperään, vesiin, ilmaan, ilmastoon, kasvillisuuteen, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen)

Ei vaikutuksia, kun verrataan tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden.

Vesihuolto

Asemakaavan muutoksen johdosta nykyiseen vesihuoltoverkoston ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisellään.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman periaatteita.

Hulevesilaskelman mukaan kaavailtu rakentamishanke edellyttää hulevesien hallinnan osalta viivytyskapasiteettia seuraavasti:

- 77 m3 viivytysrakenteet (avo-oja/viherpainanne/hulevesikasetti)
- 186 m3 piha-alueen tulvatilavuus

Hulevesien lähtövirtaamaksi tontilla tulisi rajata 30 l/s. Lisäksi on huomioitava, että länsipuolella oleva liikekiinteistö johtaa hulevetensä ko. tontin kautta.

Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuoksessa on määrätty, että toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänieristävyiden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6 Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hanke toteutetaan kaavamuuoksen hakijan oman uusia tiloja koskevan tarpeen mukaan.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti
Kaavoitusteknikko
Suunnitteluavustaja
Liikenneinsinööri
Suunnitteluinsinööri
Asemakaavasunnittelija

Asta Tirkkonen
Anna-Liisa Vanhala
Kimmo Kangas
Jarmo Pajunen
Antti Auvinen
Teuvo kuparinen

Hakijan edustaja:

Arkkitehtitoimisto Design Team Oy

Vantaalla 13.10.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

sivu

17 ja 18	TILASTOLOMAKKEET
19 - 20	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
21	ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUS/POISTETTAVATMERKINNÄT
22	TONKINKÄYTTÖSUUNNITELMA
23	NÄKYMÄ TIKKURILANTIelta
24	NÄKYMÄ KOILLISESTA
25	HULEVESIEN HALLINNAN MITOITTAMINEN TONTILLA
26	OTE AJANTASAKAAVASTA
27	VIISTOILMAKUVA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.07.2014
Kaavan nimi	002240 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002240
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3546	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3546

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3546	100,0	9800	0,72	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3546	100,0	9800	0,72	0,6988	5050
T yhteensä	0,0000		0		-0,6988	-5050
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3546	100,0	9800	0,72	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3546	100,0	9800	0,72	0,6988	5050
KTY	1,3546	100,0	9800	0,72	1,3546	9800
KL-1	0,0000		0		-0,6558	-4750
T yhteensä	0,0000		0		-0,6988	-5050
T-1	0,0000		0		-0,6988	-5050
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002240

Päiväys
Datum

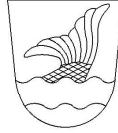
13.10.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

686499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68**KOIVUHAKA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68010.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 68010.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68**BJÖRKHAGEN**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68010.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 68010.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontti on aidattava Tikkurilantien suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla umpiaidalla niiltä osin tontin rajaa, joilla rakennukset eivät peitä näkyvyyttä.

Rakennuksen ja niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennuksen julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin. Katujen puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunapintaa.

Mainoslaiteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Tontille tulee laatia yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma.

Tikkurilantien puoleisten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja niiden tulee olla pääosin valoaläpäiseviä.

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lento-toimintaa haittaavaa linnustoa.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytys-altailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Pysäköintialue tulee jakaa kiveyksiin pienempiin osiin.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Tonttia ei saa käyttää ulko-varastointiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Myymälä- ja palvelitilat	1 ap/ 35 krs-m ²
Teollisuustilat	1 ap/ 80 krs-m ²
Toimistotilat	1 ap/ 50 krs-m ²

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Dagligvaruaffär får inte placeras på området.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

Tomten ska till de delar av tomtgränsen, där byggnaderna inte skymmer utsikten, ingärdas med ett minst två meter högt slutet staket mot Dickursbyvägen.

Byggnaderna samt konstruktioner, stängsel och murar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier. Fasaderna mot gatorna skall förses med fönsterpartier.

I fråga om placeringen och konstruktionerna hos reklamordningar ska man ta särskild hänsyn till stadsbildsmässiga perspektiv.

För tomt skall en enhetlig plan för gårdar och beslysning utarbetas.

Till sin arkitektur skall fasaderna mot Dickursbyvägen vara av hög klass och till huvuddelen släppa igenom ljus.

Till bygglovet ska bifogas en av Vanda stads kommunalteknikcentral godkänd plan för dagvattenhantering.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av dagvattenfördröjande bassänger ovan och/eller under jord.

Ska det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområdena via ett olje avskiljningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

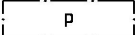
Parkeringsområdet skall med stenläggningar delas in i mindre delar.

Fotgångarområdena skall stenläggas och avgränsas med kantstenar från parkerings- och planteringsområdena.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Minimiantalet bilplatser:

Affärs- och service lokaler	1 bp/ 35 m ² -vy
Industrilokaler	1 bp/ 80 m ² -vy
Kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy

	Varastotilat	1 ap/ 150 krs-m ²	Lagerlokaler	1 bp/ 150 m ² -vy	2 / 2
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.		
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.		
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.		
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.		
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.		
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.		
9800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.		
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.		
kl 62%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.		Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.		
	Rakennusala.		Byggnadsyta.		
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		
	Istutettava alueen osa.		Del av område som bör planteras.		
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.		Trädrad som skall bevaras / planteras.		
	Pysäköimispaikka.		Parkeringsplats.		
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		
	TONTTIJAKO		TOMTINDELNING		
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.		

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

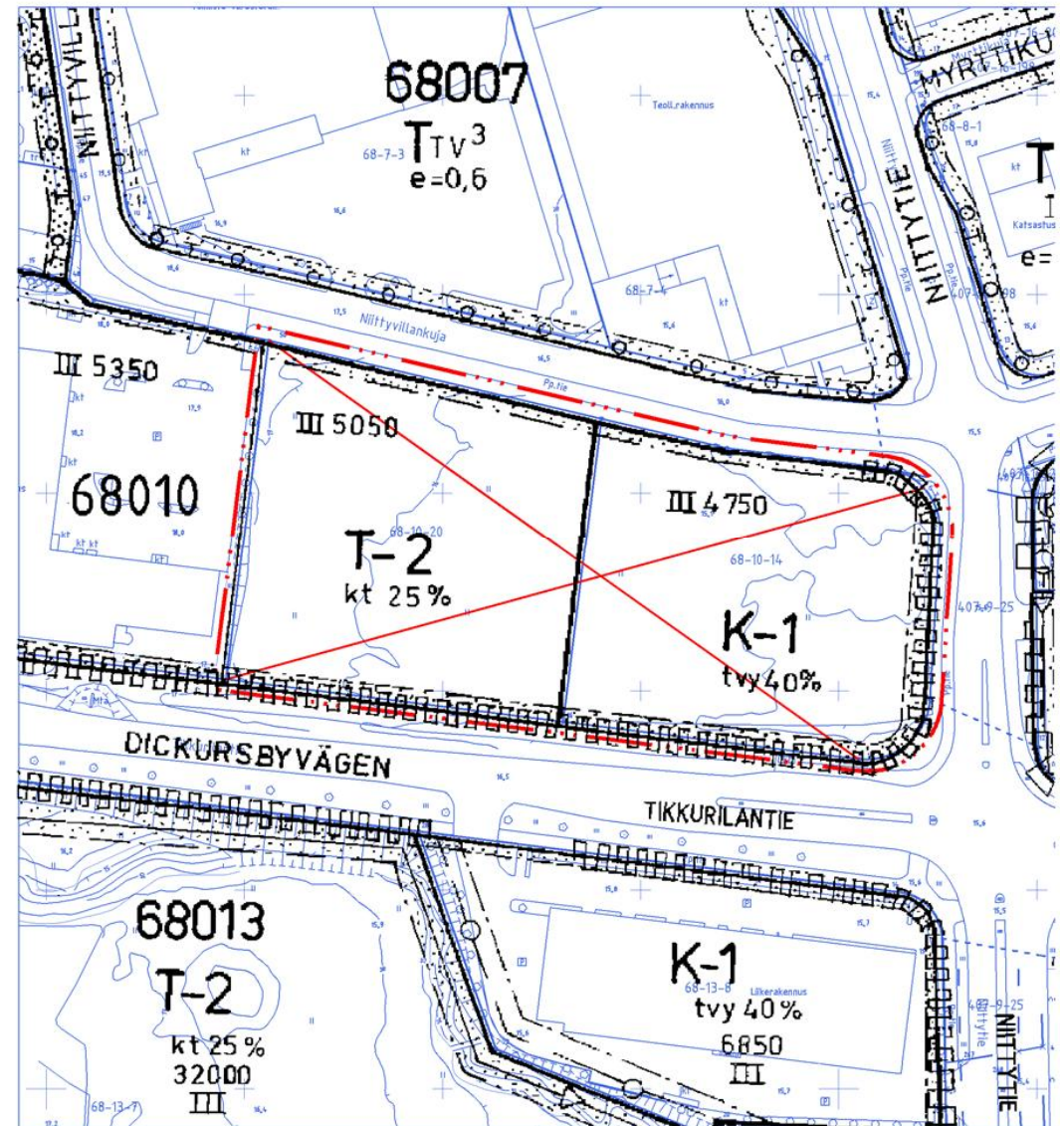
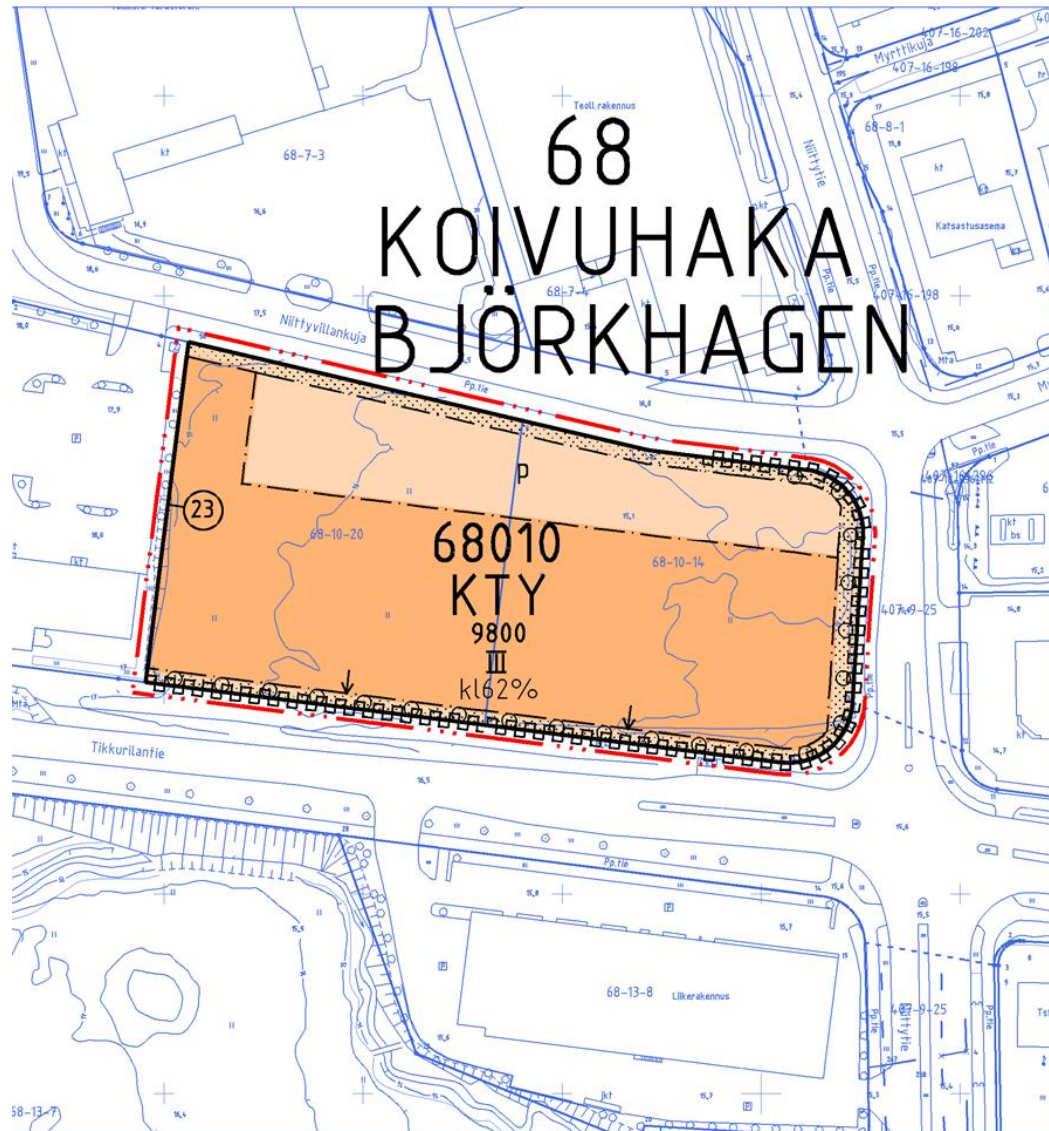
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

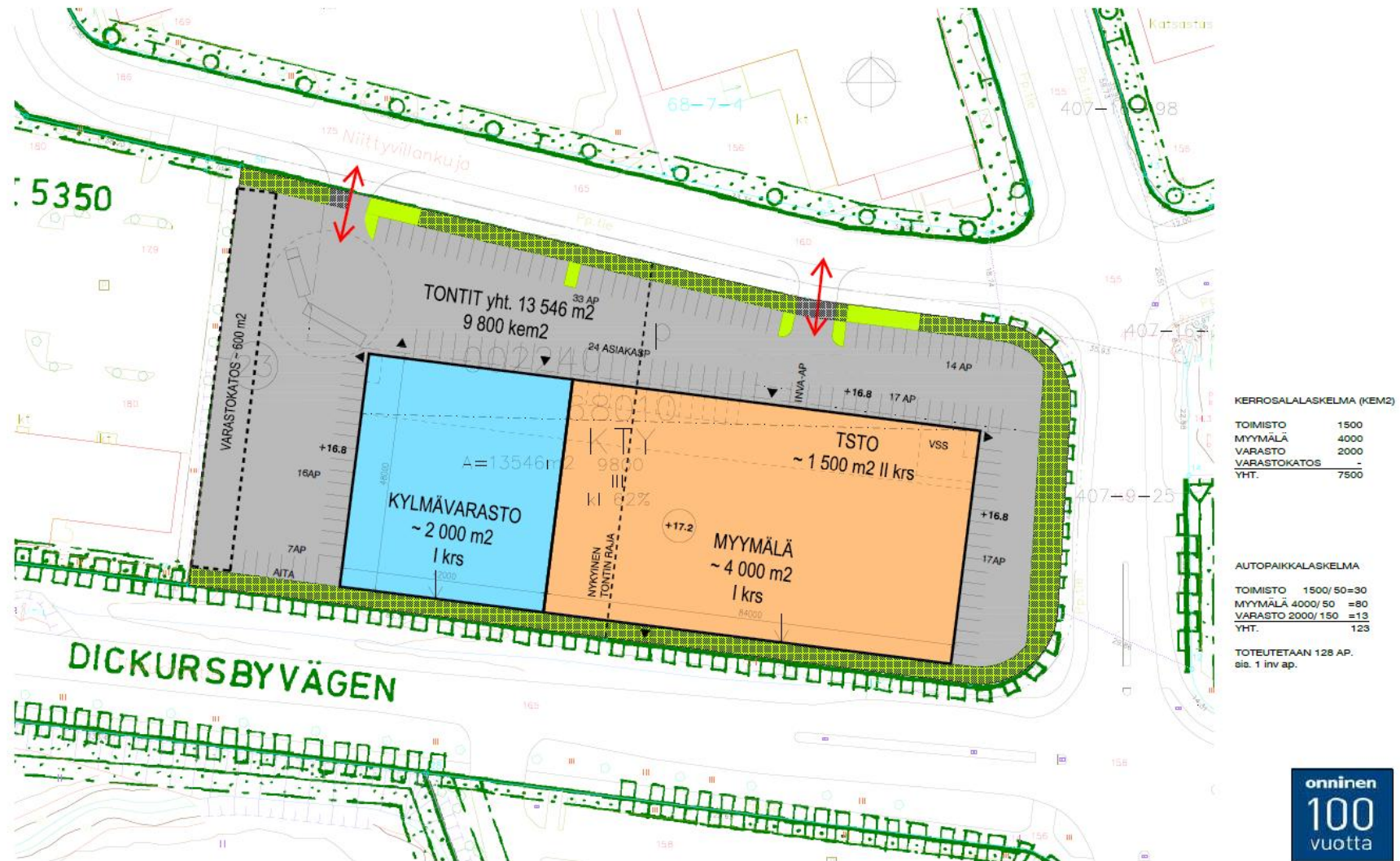
0

50

100m

POISTETTAVAT MERKINNAT





ONVEST NIITTYVILLANKUJA 2a JA 2b, KOIVUHAKA VANTAA



ONVEST NIITTYVILLANKUJA 2a JA 2b, KOIVUHAKA VANTAA

DESIGN TEAM **DT**
Arkkitehtitoimisto Design Team Oy

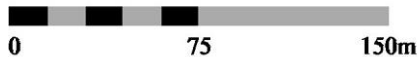
NÄKYMÄ TIKKURILANTIETÄ

NÄKYMÄ TIKKURILANTIETÄ 26.09.2014
Arkkitehtitoimisto Design Team Oy, Pöytäkirja Helsingin kaupungin 7.00206 kokouksen 1 pöytäkirja 7.00-448 560 toimisto@designteam.fi



ONVEST NIITTYVILLANKUJA 2a JA 2b, KOIVUHAKA VANTAA

NÄKYMÄ KOILLISESTA



OTE AJANTASAKAAVASTA



VIISTOILMAKUVA