



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002171

SÄHKÖTIE 3-7, TAMMISTO 50



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002171. Kaavoitus on tullut vireille 16.03.2015.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 50004 kaupunginosassa 50, Tammisto

(Kumoutuva asemakaava: koskee osaa korttelista 50004 kaupunginosassa 50, Tammisto.)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Sähkötien ja Tuusulanväylän välissä osoitteessa Sähkötie 3-7. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-50-4-18 ja 92-50-4-1. Kiinteistöä rajaavat pohjoisessa Sähkötie, idässä Tuusulanväylä sekä etelässä ja lännessä kiinteistö 92-50-4-20 .



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti ilmakuvalla 2013.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Sähkötie 3-7 asemakaavamuutos, kaavanro. 002171. Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaavamuutoksella asemakaavaa poikkeuslupien ja kaavamuutoshakemuksen pohjalta.

Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisenlaisen, yleiskaavan mukaisen toiminnan jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet Tammiston kaupunginosassa. Tämä toteutetaan päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Poikkeusluvalla on sallittu Sähkötie 3-5:lle asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennuksen korkeuden ylittäminen sekä muita järjestelyitä tontilla. Poikkeamispäätöstä täydentäen asemakaavassa tutkitaan lopullisen rakentamistilanteen kaupunkikuva, toimintojen sijoittaminen ja pysäköintipaikkojen sijoittaminen. Kaavamuutoshakemuksen pohjalta on lisätty rakennusoikeutta Sähkötie 7:lle.

Asemakaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) sekä autopaikkojen pysäköintialueeksi (LPA) merkitty alue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään kaavamääräyksiä vastaamaan nykyvaatimuksia ja kehitetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Kaavan rakenne.....	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet	31

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake 17.08.2015
2. Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 17.08.2015
3. Asemakaavamerkinnät ja määräykset 17.08.2015

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Poikkeamislupa nro 50-0007-13-POP, 18.03.2013.
- Poikkeamislupa nro 50-0079-10-POP, 09.12.2010.
- Vantaa alueittain. Vantaan kaupunki, 2013.
- Tikkurilan kehityskuva. Vantaan kaupunki, 2006.
- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.
- Autolla kauppaan, kävellen ostoksille. Valimotien kaupunkikuvaselvitys. Horo Anne, Niva Seppo, Bremer Marika/Vantaan kaupunkisuunnittelu, 2008.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet vuodelle 2030. Strafica Oy, 2005.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventointi 1930-1979. Vantaan kaupunki, Amanda Eskola, 2006.
- Saastuneiden maa-alueiden kunnostus. Kunnostustyön loppuraportti. Suomen IP-Tekniikka Oy, 27.4.2000

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Sähkötie 3-5 maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 16.03.2012, jotta poikkeamisluvan mukainen rakentaminen päivitetäisiin asemakaavalle. Työ on mukana vuoden 2015 työohjelmassa.
- Sähkötie 7:n omistaja toimitti kaavamuutoshakemuksen 25.3.2015.
- Sähkötie 3-7:n asemakaavamuutostyö käynnistyi helmikuussa 2015 työnumerolla 002171. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 14.03.2015 sekä 12.03.2015 kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpito pyydettiin 20.04.2015 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien kanssa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 17.08.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha (28 399 m²). Suunnittelualue koostuu kahdesta kiinteistöstä, joilla eteläisemmällä sijaitsee kaksi liikerakennusta (rakennettu v. 1999 ja 2014) ja pohjoisemmalla pysäköintialuetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Sähkötie 3-5 rakennusoikeus on yhteensä 11 550 k-m², Sähkötie 7:llä ei ole rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen myötä kohteen rakennusoikeus kasvaa. Sähkötie 3-5 rakennusoikeus on kasvanut poikkeamispäätöksen myötä 836 k-m². Sähkötie 7:n rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoshakemuksen myötä 2300 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 14 686 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siis kaavamuutoksella yhteensä 3136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuudeksi tulee kaavamuutoksen myötä $e=0,45$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennukset on jo rakennettu poikkeamispäätösten (09.12.2010 ja 18.03.2013) ja ehdollisina myönnettyjen rakennuslupien (14.12.2010 ja 16.4.2013) perusteella. Sähkötie 3-5:n osalta maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä. Sähkötie 7:n maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tammistossa, Tuusulanväylän varrella, alle kahden kilometrin päässä kauppakeskus Jumbosta ja vapaa-ajankeskus Flamingosta. Valimotien tuntumassa sijaitsee runsaasti liike- ja teollisuusrakennuksia. Lähistöllä sijaitsee myös Tammiston asuinalueita sekä virkistys- ja luonnonsuojelualueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Tammisto on tasaista Keravan- ja Vantaanjoen suistoaluetta. Tammiston laajat savikot olivat pitkään viljeltyjä, kunnes uudet asuinalueet valtasivat pellot. Kohteessa pohjoispuolella on avoimena säilytettävät Isopelto ja siitä Valimotien länsipuolella jatkuva Tilkkupelto.

Luonnonolot ja –arvot

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Tilkkupellon eteläpuolella sijaitsee Tammiston suojeltu tammi- ja pähkinäpensaslehto.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen valuma-alueella. Lähimpiä pintavesialueita ovat Krakanoja noin kilometrin päässä sekä Keravanjoki Tuusulanväylän toisella puolella. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaavamuutosalue maasto viettää loivasti Tuusulanväylälle päin koron vaihdellessa välillä +16,5...+13,9 metriä merenpinnasta. Sähkötie 3-5 piha ja pysäköintialueet ovat tasossa

+14...14,5. Rakentamisen maamassoista koostettu maavalli erottaa Sähkötie 3-5:n aluetta Tuusulanväylästä.



Kaavamuuotoskohde maaperäkartalla.

Kaavamuuotosalueen maaperä koostuu pääosin savesta, osa pysäköintialueesta on täytemaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammimäentien omakotialue on rakennettu Tammiston pelloille 1950- ja 1960-luvuilla. Tammiston pientaloasutus on tiivistynyt vähä vähältä vuosikymmenien varrella. 2000-luvulla pientaloasutus laajentui merkittävästi. Silloin rakennettiin myös Tammiston moderni yli 1 000 asunnon kerrostaloalue sekä Kartanonkosken alue. Lisäksi asutusta on Tuusulanväylän vastakkaisella puolella.



Kuva: Viistoilma kuva vuodelta 2014. Vantaan kaupunki.

Tammiston asukasluku kasvoi 300 asukkaasta vuonna 2000 ja yli 3 000 asukkaalla vuoteen 2014. Väestömäärä on lisääntynyt sekä muuttoliikkeen että syntyvyyden johdosta. Tammiston ikärakenne on varsin poikkeava muihin kaupunginosiin nähden. Alueella asuu erityisen paljon päivähoitoikäisiä ja työikäisiä, mutta vähän kouluikäisiä ja vanhuksia.

Valimotien ja Tuusulanväylän välissä eikä kaava-alueella ole asuinrakentamista.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Helsingin rajan tuntumassa, keskellä suurimittakaavaista teollisuus- ja liikerakentamista. Leveät autoväylät Valimotie ja Tuusulanväylä erottavat Tammiston teollisuuden ja kaupan alueen pienimittakaavaisesta rivi- ja omakotiloasutuksesta.

Tammiston läpi kulkeva Valimotie rakennettiin 1960-luvulla ja se johti aikanaan Bera -nimiselle valimolle. Lentokenttä ja lentomelu vaikuttivat alueen suunnitteluun ja Valimotien varren alueet kaavoitettiin teollisuus- ja varastokäyttöön. Tammiston ja Pakkalan asuinalueet eivät tuolloin olleet suunnitelmassa. Nykyisin lentomelualueita on saatu pienenemään.

Tammiston edullinen liikenteellinen sijainti Tuusulanväylän varressa on houkuttellut alueelle yritystoimintaa. Tammiston työpaikka-alue alkoi rakentua 1980-luvulla, yhä 2000-luvulla sinne on valmistunut runsaasti uusia toimitiloja. Nykyisin Tammisto on osa laajaa Aviapolis-alueita ja on yksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista kaupan alueista. Vuodesta 2000 vuoteen 2007 vähittäiskaupan ja sen yhteydessä olevien kaupan varastojen määrä on noussut noin 40 000 kerrosneliömetristä noin 115 000 kerrosneliömetriin.

Kaavamuutosalueella sijaitsee vuosina 1999 ja 2014 rakennetut kaksi liike-, toimisto- ja varistorakennusta, joista uudemman alle on sijoitettu pysäköintitilaa. Rakennusten välinen alue on varattu pysäköinnille. Myymälöiden pysäköintiä on myös kaavamuutosalueeseen kuuluvalla pohjoisella kiinteistöllä.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti Tuusulanväylän vaikutuspiirissä, samalla rajautuen muuhun teollisuuden ja kaupan alueeseen. Valimotien aluetta hallitsevat suuret rakennukset ja voimalinjat pylväineen ovat merkittävä osa alueen omaleimaisuutta ja identiteettiä. Voimalinja suurine konstruktiivisine pylväineen luo suurimittakaavaisen miltei futuristisen vaikutelman, mikä soveltuu hyvin kaupan alueen imagoon. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylälle. Valimotien Tuusulanväylälle näkyvää katuulkisivua voidaan pitää ”porttina” pääkaupunkiseudulle.

Matalan rakentamisen keskellä Valimotien varressa kulkevat voimalinjat ovat alueen keskeinen maamerkki. Kauempana pohjoisessa erottuu Flamingon 84 metrin korkeuteen kohoava torni sekä sähköaseman punatiilinen nostotorni. Alueen mittakaava on pääosin rakentunut hyvin massiiviseksi ja laajojen pysäköintialueiden vuoksi väljäksi. Siten se eroaa huomattavasti viereisten asuinalueiden mittakaavasta.

Kaavamuutosalueella rakennusten julkisivut ovat selkeät, tosin hyvin umpinaiset myös Sähkötien suuntaan. Päälimmäisenä katukuvaan erottuu keltainen lastausaluetta rajaava seinämä, autojen täyttämä piha sekä korkeusero Sähkötie 1:n pysäköintialueeseen. Pohjoispuolelle, uudisrakennuksen taakse sijoittuva väliaikaisen näköinen pysäköintialue on rajattu verkkoaidalla ja merkitty kaava-alueelle sijoittuneen myymälän opastein. Ajantasakaavassa istutettavaksi tarkoitetut alueet rajaavat kiinteistöjä. Kaikkia istutuksia ei ole toteutettu.

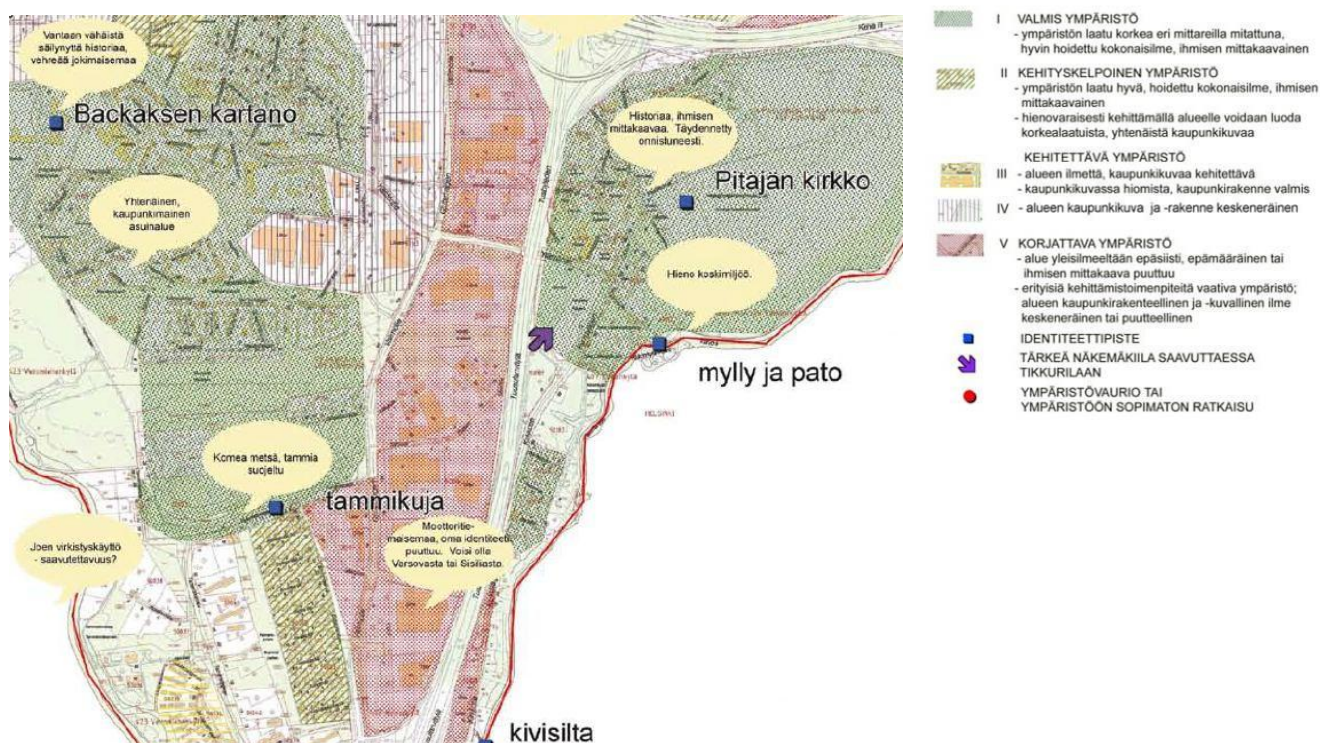


Kuvia kaava-alueesta ja lähiympäristöstä talvella 2014 ja 2015.

Kaavamuutosalueen pysäköintialueet näkyvät nykyisellään Tuusulanväylän kulkijoille melko avoimesti. Sähkötie 3-5:ssä Tuusulanväylän suuntaan sijoitetut istutukset eivät ole vielä kasvaneet täyteen mittaansa eivätkä tule lajinsa puolesta (vuorimänty, iso-orapihlaja) kasvamaan kookkaiksi. Sähkötie 7 ei ole haettu rakennuslupia, joten sen istutuksia ole toteutettu asemakaavan mukaisiksi.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan suuralueta osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueen ympäristössä suurten ajoväylien varret määriteltiin korjattavaksi ympäristöksi.

Valimotien alueen nopea ja alussa ennakoimatonkin kasvu merkittäväksi kaupan alueeksi on tuonut myös ympäristöllisiä ja toiminnallisia haasteita. Alue on rakentunut nopeasti yksittäisten hankkeiden myötä, vailla selkeää kokonaissuunnitelmaa. Tämä näkyy ympäristössä. Alue on kaupunkikuvaltaan sekava ja epätasainen: ympäristö on paikoin viimeistelty, paikoin se muistuttaa teollisuusaluetta. Yhtenäistä, rajattua katutilaa on vähän.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006.

Tikkurilan alueen kaupunkikuvaselvityksessä kaupunkikuvan kehittämistoimenpiteiksi on suositeltu kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoja. Alueen suunnittelussa keskeistä on myös huomioida, että aluetta tarkastellaan eri nopeuksista, niin 100 km/h:sta kuin 5 km/h:sta. Yhtenäisillä, korkeilla tontin rajaan sijoitetuilla pensasvyöhykkeillä rajatulla kiinteistöllä rakennukset ja yritysten mainokset erottuvat selkeimmin. Aviapoliksen kaupunkikuvaselvityksessä yritystonteille suositeltiin täydennysistutuksia (tiheet ja moniriviset jaksotetut puurivit sekä niitty tai nurmi), kasvillisuuden siistimistä, maarakentamista sekä kalusteiden ja rakenteiden kunnostusta/uusimista.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuinrakentamista. Lähin asutus on 350 m päässä Tammistossa sekä Tuusulanväylän vastakkaisella puolella.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Tammistolla oli vuonna 2008 kaupunginosassa oli tarjolla töitä yli 1 400 työntekijälle. Lähes 70 prosenttia Tammiston työpaikoista on kaupan alalla.

Tammistoon on keskittynyt suuria tavarataloja ja kaupan erikoisliikkeitä, on myös yksittäisiä päivittäistavaramyymälöitä. Monipuolisesta kauppavalikoimasta löytyy lähes joka alan liikkeitä urheilukaupasta lelukauppaan ja kodinkonekaupasta sisustusliikkeisiin. Valimotien alueelle on tyypillistä, että liikkeitä ei niinkään yhdistä tietty toimiala tai tuoteryhmä, vaan enemmänkin monipuolisuus, keskittyen vapaa-aikaan ja viihteseen.

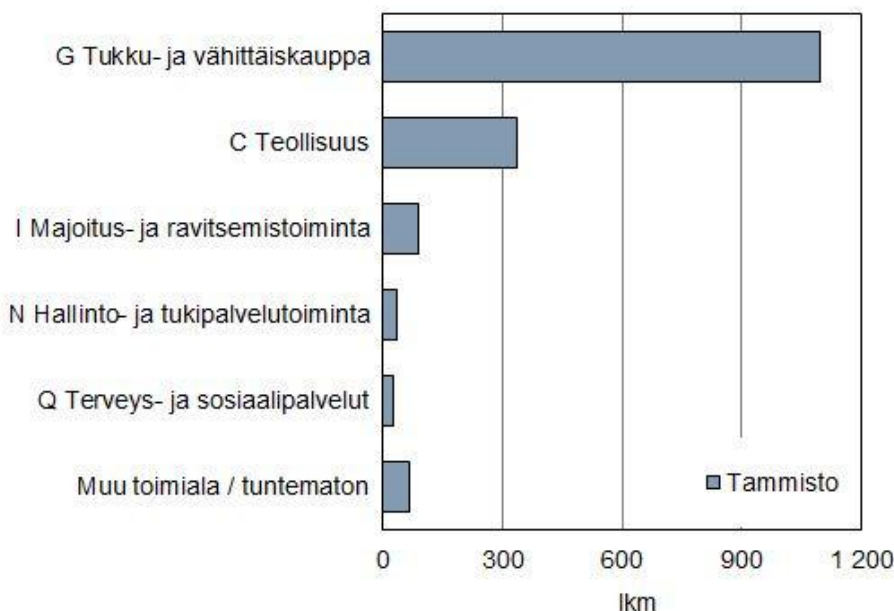
Kaavamuutosalueelle on sijoittunut urheiluväline ja -vaatekauppa XXL:n sekä kodinkonekauppa Gigantin myymälöiden osalta useamman kymmentä työpaikkaa.

Väestön lisääntymisen myötä Tammiston alueen peruspalvelut ovat lisääntyneet. Kunkin lähimmän asuinalueen (Tammiston, Kartanonkosken ja Helsingin pitäjän kirkonkylän) yhteydessä

on päiväkodit ja koulut. Kartanonkoskella sijaitsee Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo Pointin kansainvälinen koulu, jonka yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkotikoulu, kirjasto ja yhteis- palvelupiste. Pakkalassa Jumbon tuntumassa sijaitsee yrityspalvelukeskus Leija, joka tarjoaa vantaalaisille yrityksille palveluita yrityksen elinkaaren eri vaiheisiin, kuten yrityksen perustami- seen, sijoittumiseen ja laajentumiseen.

Työpaikkojen määrä toimialoittain 31.12.2012

(lähde: Tilastokeskus)



Tammiston työpaikat toimialan mukaan. Vantaa alueittain, 2010 (taulukot päivitetty vuonna 2013).

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähintä virkistysaluetta ovat Tammiston asutukseen liittyvät Isopelto, Tilk- kupelto ja Tammistonmäen luonnonsuojelualue 200-300 metrin päässä. Noin kilometrin pääs- sä sijaitsevaa Vantaanjoen varren ulkoilureittiä pitkin on yhteys laajempiin seudullisiin virkis- tysalueisiin.

Tilkunpelto ja Isopelto yhdistävät alueen maisemallisesti arvokkaisiin laajempiin peltoalueisiin, Kartanonkosken asuinalueelle ja kyläkuvalle arvokkaaseen Helsingin pitäjän kirkonkylään. Yleiskaavaan on merkitty Tilkunpellon ja Isopellon läpi kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisen Tuusulanväylän tuntumassa. Kaavamuutosalueelta on noin neljä kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentälle.

Tuusulanväylä on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Tuusulanväylä on merkittävä yhteys len- toaseman ja Helsingin keskustan välillä (yli 84 000 ajon./arkivrk). Tuusulanväylän kautta lii- kennettä ohjautuu myös kaava-alueeseen rajautuvalle Valimotielle. Tuusulanväylän muutta- mista maankäytöltään tehostetummaksi kaupunkibulevardiksi on tutkittu Helsingin puolella yleiskaavatyön yhteydessä.

Tasetie ja Valimotie ohjaavat liikennettä alueen kaupallisiin palveluihin. Liikennemäärät ovat Valimotiellä noin 18 000 ajon./arkivrk. Sesonkiaikana ja viikonloppuisin autoliikenne saattaa olla hyvinkin vilkasta.

Liikennemäärien hallinta ja liikenteen sujuvuus ovat tärkeitä alueen toimivuudelle ja vetovoimaisuudelle. Valimotien rakentuminen ns. kauppa kerrallaan on johtanut siihen, että kadulla on tonttiliittymiä ja risteyksiä tiheästi. Tämä ruuhkauttaa kadun, jolla on läpiajoliikennettä ja kulkua asuinalueille.

Kiinteistöille ajetaan Sähkötieltä. Nykyinen liittymäratkaisu Sähkötie 3-5:n kohdalla on ahdas ja hankala. Saman liittymän kautta on asiakasliikennettä, huoltoajoa sekä ajoyhteys Sähkötie 1:een.

Joukkoliikenne

Alueella asioidaan pitkälti autolla.

Lähimmältä joukkoliikenteen pysäkillä Sähkötien kulmasta pääsee linja-autolla Kylmäojaan, Simonsiltaan, Hyrylään ja lentoasemalle. Näillä seutulinjoilla pääsee myös Helsingin keskustaan, Westendiin ja Itä-Helsinkiin. Kaiken kaikkiaan vuoroväli on kuitenkin vähintään 20 minuuttia. Muut pysäkit ovat yli 500 m päässä kaavamuuotosalueesta. Ylästöntien kohdalta kulkevat linja-autot Varistoon, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan. Tuusulanväylää pitkin kulkee monia seutulinjoja mm. lentokentälle, Keravalle, Rekolaan ja Helsinkiin sekä Kehä III:n risteyksestä Vantaan sisäisiä linjoja. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle.

Kesällä 2015 käyttöön otettu Kehärata avasi noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevalta Aviapoliksen asemalta raideyhteyden lentokentän kautta Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskustaan.

Kaava-alue sijoittuu noin kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Jumbon tuntumasta. Linjaus yhdistäisi Aviapoliksen ja Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitti kulkee Valimotiellä molemmin puolin leveänä ja Sähkötiellä eteläreunaa pitkin kapeana. Tuusulanväylän moottoritien varressa oleva kevyen liikenteen reitti sijoittuu Valimokujan pohjoispuolelle. Kaupan alueen piha- ja pysäköintialueilla kevyelle liikenteelle varatut reitit ovat epäselvät.

Kiinteistöillä on toteutettu kävelyreitti Sähkötieltä myymälöiden oville. Lisäksi rakennusten pääovien välillä pysäköintialueen halki kulkee suojatie. Pohjoisemman rakennuksen alla olevan pysäköintihallin kautta pystyy myös kävelemään. Merkitty kävely-yhteys puuttuu Sähkötien liittymän yli sekä kiinteistöjen väliltä. Tuusulanväylän puolella varaueloskäynnin poistumisportaiden luona istutetun alueen vieressä kulkee polku.

Aviapoliksen kasvaessa ja joukkoliikennedyhteyksien vahvistuessa Jumbon ympäristöä on tarkoitus kehittää houkuttelevammaksi reitiksi myös pyöräilijöille ja kävelijöille. Lisääntyvä kevyen liikenteen kulkijoiden määrä saattaa säteillä myös Valimotielle.



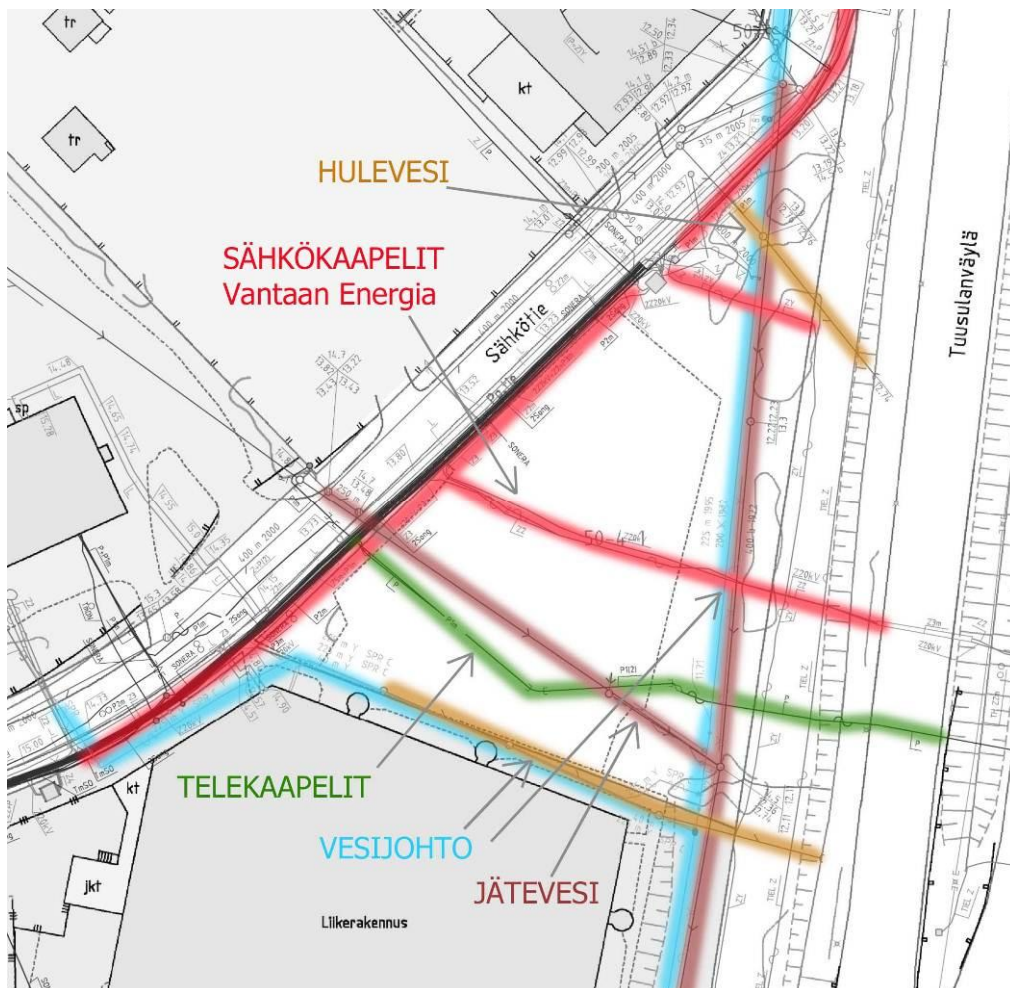
Valokuvia kaava-alueen liikennejärjestelyistä keväällä 2015.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita, mutta naapuritonttien rakennuksia on mainittu inventoinnissa. Tammistontie – Sähkötien linjaus on Vantaan rakennusperinnön kannalta, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä kohde (suojeluluokka A). Mm. Senaatin kartoissa v. 1872 ja pitäjänkartassa vuonna 1933 kuvattu tie on rakennettu 1600-1700-luvuilla. Sen alkuperäinen, lievästi mutkitteleva linjaus on edelleen nähtävissä samoilla kohdin.

Kaavamuutosalueella ei ole tehty havaintoja muinaismuistoista.

Tekninen huolto



Kuva: Johtokartasta korostettuna Sähkötie 7:n kohdalla kulkevat johdot.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Pohjoisemman kiinteistön halki kulkee keskivaiheilta jätevesiputki, jonka mahdollisesta siirtämisestä vastaa maanomistaja. Kaavamuutosalueen kiinteistöjen välisen rajan tienoilla yksityinen vesiputki, jolle on olemassa kiinteistörekisterissä rasite.

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Tuusulanväylän varressa kaava-alueen itäreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +89.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Jätevesiviemäri sijaitsee Tuusulanväylän varressa kaava-alueen itäreunalla. Alueen jätevedet johdetaan Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevedet

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Tuusulanväylän varren avo-ojaan sekä Sähkötien hulevesiviemäriin. Hulevedet päätyvät Vantaanjokeen Tammistonrannassa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Sähkötiele. Sähkötie 3-5 rakennukset on liitetty kaukolämpöverkkoon.

Sähkö

Pohjoisemman kiinteistön, nykyisen pysäköintialueen halki kulkevat 20 kV ja 0,4 kV maakaapelit. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsevat 0,4 kV verkon jakokaappi nro 4136 ja puistomuuntamo M2302. Nämä on huomioitava istutusten sijoittamisessa ja kaivutöissä. Vantaan Energian ohjeiden mukaan puita ei saa istuttaa 3 m lähemmäksi puistomuuntamoa. Muuntamoon on käyntiovet huoltotoimenpiteitä varten jokaisella sivulla ja 2 m etäisyydellä muuntamon ulkoseinistä sijaitsee maadoitusrengas. Puistomuuntamolta on oltava rakennusosalalle 5 m suojaetäisyys. Maanomistaja vastaa mahdollisista kaapeleiden siirroista.

Sähkönsiirtoon tarkoitettu Vantaan Energian 110 kV:n suurjänniteilmajohto suoja-alueineen kulkee Valimotien varressa.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tuusulanväylän ja Valimotien autoliikenteen päästöillä on vaikutusta ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Mikäli oleskeluun liittyviä toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaosan pihan puolelle. Lisäksi tiheä kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättävät tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia.

Tieliikenteen melu

Suunnittelualue on Tuusulanväylän tieliikenteen melualueella. Tieliikenteen keskiäänitaso LAeq meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan klo 7-22 ovat Tuusulanväylän puolella 75-80 dB. Alueen keskivaihe kuuluu 75-70 dB:n, alueen länsiosa 70-65 dB:n ja pieni alue eteläisen liikerakennuksen takana 60-65 dB:n vyöhykkeeseen. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) kaavamuuotosalue on 60-100 dB:n alueella.

Kaava-alueella on suhteessa vähän toimintoja, joiden yhteydessä melusta aiheutuu pitkäaikaista haittaa. Sisätilojen meluarvoihin voidaan vaikuttaa rakennustekniikalla ja toimintojen sijoittelulla. Melun pääsyä pihalle voidaan estää esimerkiksi istutuksin.

Lentomelu

Kaava-alueelle ei ulotu lentoliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

Kiinteistöllä on havaittu akkutehtaan jäljiltä pilaantuneita maita.

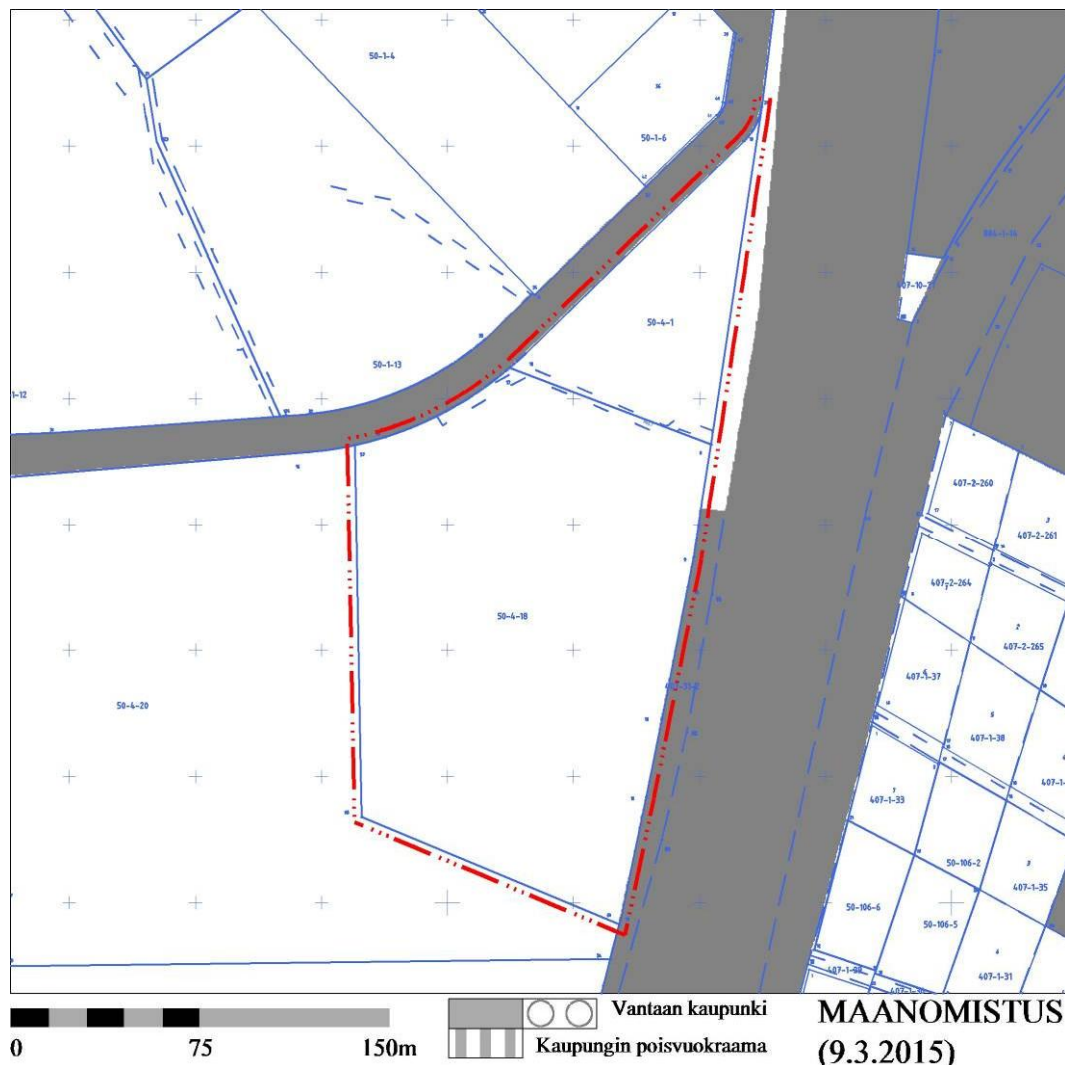
Myymälän rakennushankkeen yhteydessä puhdistettiin Sähkötie 5:n maaperä.

Sosiaalinen ympäristö

Tammiston palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Tammistossa toiminnot ovat toisistaan vahvasti eriytyneet: asumisen ja kaupan/työpaikkojen alueet vuorottelevat ja niitä rajaavat isot väylät. Autoliikenne rajaa huomattavasti sosiaalista kanssakäymistä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa keskenään eri omistajilla.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin ja valtion maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.10.2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat kaava-alueen osalta erityisesti eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Kaava-aluetta koskettavia keskeisiä tavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Jalan- kulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

- Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.
- Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.
-

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. 16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuuotoshank-
keessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

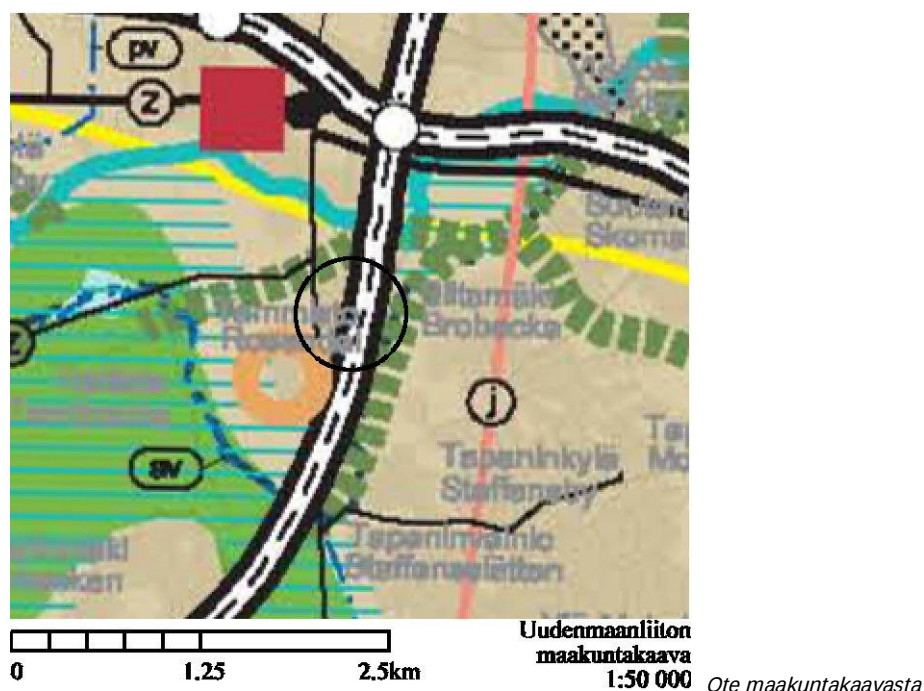
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Muusta kaupasta poiketen paljon tilaa vievä kauppa (esim. huonekalu- ja rautakauppa) on laadultaan sellaista, että se voi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Kaavahanke on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

Kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tammiston alueella on merkiltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön salliva merkintä, länsi-itäsuuntainen viheryhteystarve sekä Valimotien varressa kulkeva 110 kV:n voimajohto. Ylästöntie (Kuninkaantie) on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi.



Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 30.10.2014.

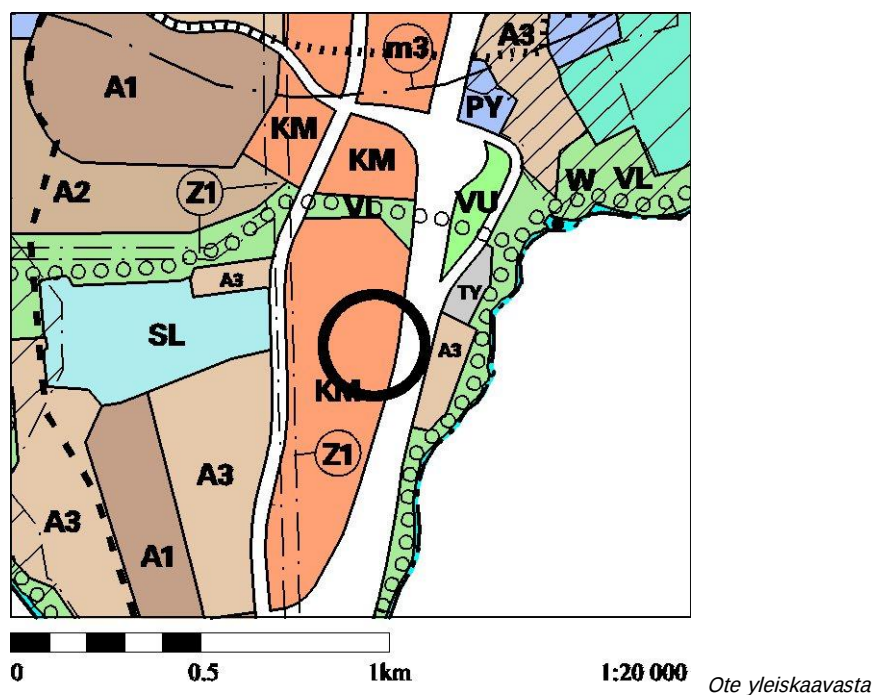
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Alue on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palvelujen alueeksi (KM): "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksilöitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppia, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksilöitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja."

Valimotien varressa kulkee 110 kV:n voimansiirtolinja (Z 1). Alueen pohjoispuolelta Isopellon kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

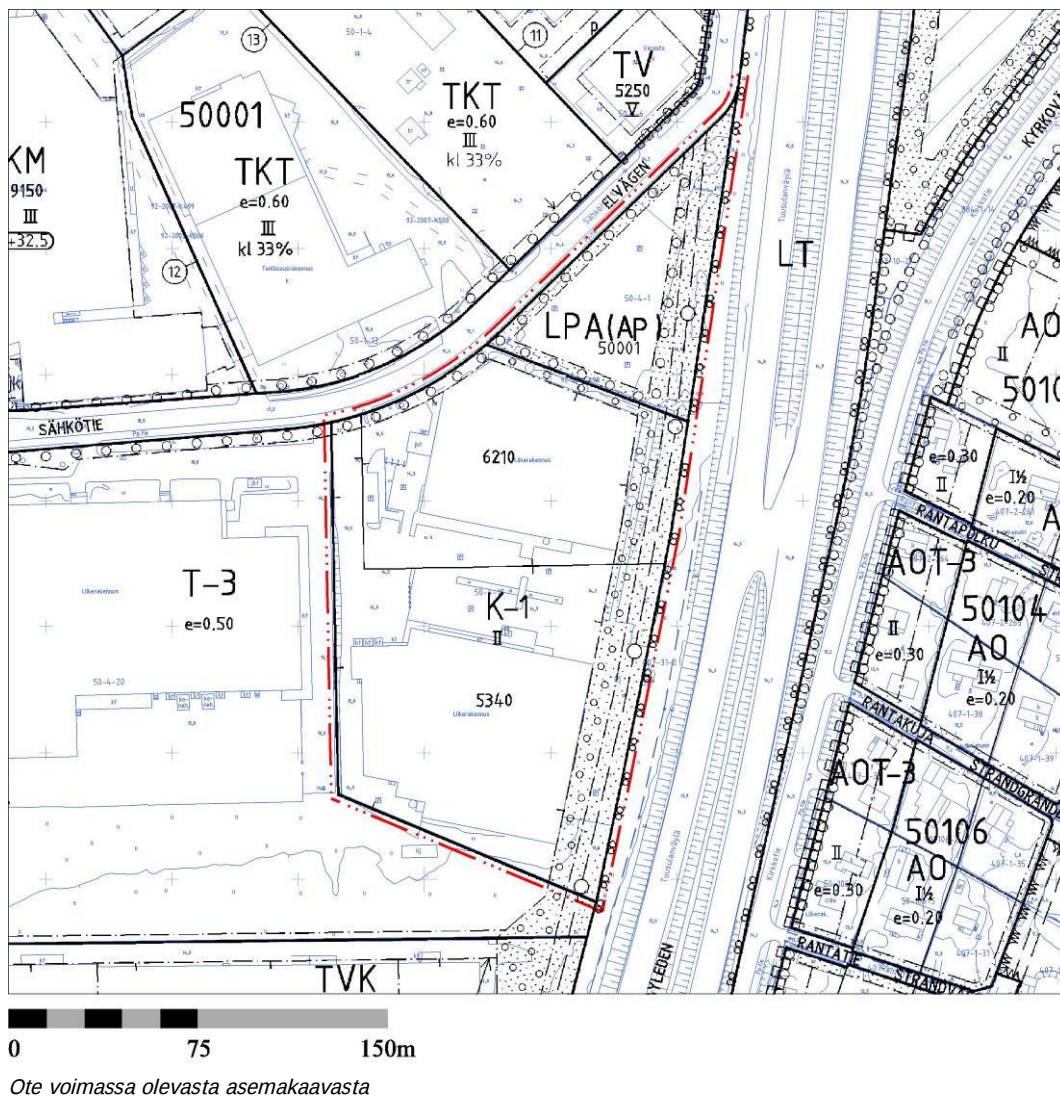
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (15.9.1999)

Alue on merkitty asemakaavaan (nro. 001485) liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä korttelille 50001 tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA, entinen AP). Korttelialueella sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen. Tuusulanväylän varressa on istutettava alueen osa. Rakennusoikeus on kaava-alueella yhteensä 11550 k-m².

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupallisten toimintojen (K, KLTY, KM), teollisuuden (TVK, TKT, TV, T-3) sekä asutuksen (AO ja A) ja vilkkaiden liikenne-alueiden lähiympäristöön.



Poikkeamisluvalla (v.2013) on sallittu poikkeamia voimassa olevan kaavan määräyksiin:

- rakennusoikeuden kerrosala ylittyy 836 k-m²
- rakennusala ylittyy tontin koillisosassa
- poistumisportaat sijoittuvat istutettavalle tontin osalle
- III-kerroksinen rakentaminen
- julkisivun korkeudesta on poikettu + 500 mm

Poikkeamispäätöksen yhteydessä rakentamiselle on määritelty seuraavat ehdot

- korttelialueelle tulee laatia yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma.
- pysäköintialueet rajataan istutusvyöhykkeellä Tuusulanväylän suuntaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Istutusten tulee sisältää ikivihreitä lajeja.
- istutusvyöhykkeiden tulee luoda mielenkiintoinen ja kaupunkikuvallisesti ehyt kokonaisuus
- alueen julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti
- mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat
- liikkeen pääsisäänkäynniltä tulee olla suora ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.
- rakennusluvan yhteydessä esitetään suunnitelma alueen hulevesien hallinnasta.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaava-alueen molemmat kiinteistöt 92-50-4-18 ja 92-50-4-1 ovat tontteina kiinteistörekisterissä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee näkyvällä paikalla Tuusulanväylän varrella Valimotien ympäristössä.

Eteläisemmän kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta, jotta asemakaava päivitetäisiin vastaamaan poikkeamispäätöksiä. Pohjoisempi kiinteistö on hakenut pääkäyttötarkoituksen muutosta ja rakennusoikeutta nykyiselle pysäköintialueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Eteläisemmän kiinteistön kaavamuutoshakemus saapui 16.3.2012. Pohjoisemman kiinteistön kaavamuutoshakemus kirjattu saapuneeksi 25.3.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- 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, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 16.03.2015 työnumerolla 002171.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 14.03.2015 sekä 12.03.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002171 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.03.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 20.04.2015 mennessä yksi mielipide. Mielipiteen jättäneellä Vantaan kaupunginmuseolla (15.4.2015) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallisten tavoitteista lisää kohdassa 4.4.3.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Maanomistajien konsulttina on ollut Innovarch Oy. Suunnittelutahot on kirjattu kohtaan 6.1.

Kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tuusulanväylän länsipuolella Sähkötien varrella Valimotien ympäristössä, Tammistossa. Kaavamuutosalueen nykyinen sekä kaavamutoksen mukainen käyttö vastaavat yleiskaavan tavoitteita.

4.4.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva yleiskaava (2007) tukee alueen kehittämistä kaupan alueena (KM). Kaavamuutoksen tavoitteena on kaava-alueen maankäytön tehostaminen.

Asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaava vastaamaan kohteeseen hyväksyttyjä poikkeuslupia. Poikkeamispäätösten pohjalta liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) sekä kaavahakemuksen pohjalta autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Lisäksi asemakaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.05.2015):

- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Kannustamme omatoimisuuteen ja kaupunkitilan luovaan käyttöön.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa. Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa.
- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Otamme yrittäjät ja toimijat mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

Joukkoliikenne Vantaa -selvitys (2014)

- Tarpeen parantaa Valimotien alueen saavutettavuutta kestäville kulkumuodoilla sillä kyseessä on seudullisen kaupan keskittymä

4.4.2. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen suunnittelussa huomioidaan varsinkin sijoittuminen näkyvälle paikalle vilkkaalle kaupalliselle alueelle sekä Tuusulanväylän tuntumaan ja asutuksen läheisyyteen sekä kulkuyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus kaikilla liikennemuodoilla.

4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteina

Etelän puoleinen kiinteistö, Sähkötie 3-5 (92-50-4-18)

- asemakaavan päivittäminen vastaamaan nykyistä käyttöä sekä poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista.
- kiinteistön toimijoilla on pulaa pysäköintipaikoista varsinkin ruuhka-aikaan.
- nykyinen liittymäratkaisu Sähkötielle on ahdas ja hankala. Saman liittymän kautta on asiakasliikennettä, huoltoajoa sekä ajoyhteys Sähkötie 1:een.

Pohjoisen puoleinen kiinteistö, Sähkötie 7 (92-50-4-1)

- rakennusoikeutta nykyiselle pysäköintialueelle kiinteistökehittämistä varten. Asemakaavamuutoksen vaiheessa kiinteistölle ei ole vielä tiedossa erityistä hanketta tai toimijaa.

Molemmilla kiinteistöillä kaavaan toivotaan joustavuutta tulevaisuuden tarpeita varten.

Osallisten tavoitteet

Naapurikiinteistöllä, Sähkötie 1:ssä on myös meneillään kaavamuutos. Kaavahankkeessa on tutkittu tonttien välisten jalankulkuyhteyksien kehittämismahdollisuuksia.

Kaavaprosessin aikana ei ole tullut esiin muita osallisten tavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelualueen rajaus

Kaavamuutosalue on rajattu kaavahakemusten mukaisesti.

Kaavamuutosalueen autopaikkojen korttelialue (LPA) on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu ajantasakaavassa korttelin 50004 käyttöön. Korttelin 50004 kiinteistöllä asemakaavaa on kuitenkin päivitetty vuonna 1981 vahvistuneen asemakaavan jälkeen. Kaavamuutoksissa tarvittava autopaikoitus on mitoitettu kiinteistöjen rajojen sisäpuolelle. Kortteli 50004 jätettiin tällä perusteella kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin poikkeamispäätöksiä, rakennuslupia ja niihin liittyviä suunnitelmia sekä Innovarch Oy:n Sähkötie 7:ää koskevaa viitesuunnitelmaa. Lisäksi kaavahankkeen aikana on huomioitu suunnitelmien eteneminen naapurikiinteistöllä Sähkötie 1:ssä.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle aivan Tuusulanväylän varteen, osaksi Valimotien liikennevirtoja sekä asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa nykyisen, poikkeamispäätöksen mukaisen toiminnan jatkamisen sekä rakennusoikeuden lisäämisen niin, että myös kaupunkikuvalliset ja ympäristön tarpeet on huomioitu. Lisäksi se mahdollistaa maankäytöltään tehokkaampaa pysäköintiä ja pysäköinnin yhteiskäyttöä.

Liikenteen osalta selvitettiin kolme vaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa jalankulkuun ja pyöräilyyn tarvitaan nykyistä selkeämmät ja jatkuvammat yhteydet.

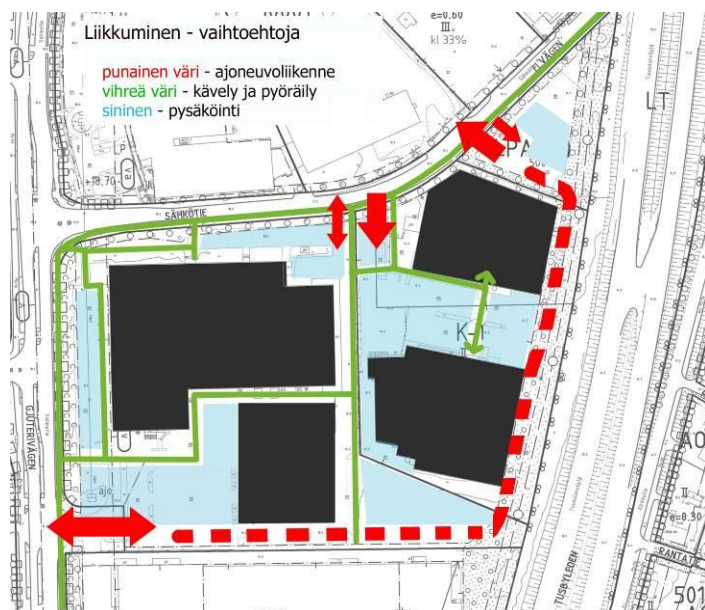
VE 1: Nykytila jatkuu



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 1.

VE 2: yksisuuntainen ajoyhteys kiinteistön pohjoisemman rakennuksen (XXL) ympäri.

Yksisuuntainen ajoväylä ohjaa Sähkötie 3-5:n poistuvaa liikennettä Sähkötielle pohjoiskautta XXL:n ympäri, rakennuksen ja Tuusulanväylän välistä. Sähkötie 7:n ajoyhteys on kannattavaa yhdistää tähän reittiin. Haittapuolena on, että johtorasitteen takia kohdalle ei mahdu puuriviä.



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 2.

VE3: alueen yhteinen yksisuuntainen ajoyhteys.

Koko alueen (kiinteistöt Sähkötie 1-7) halki kulkeva yksisuuntainen ajoväylä ohjaa alueilta poistuvaa liikennettä Sähkötielle. Kaikkien kolmen kiinteistön yhteinen ajoyhteys helpottaisi kiinteistöjen pysäköinnin yhteiskäyttöä ja huoltoreittejä. Tilantarve kaikilla kiinteistöillä helpottuisi. Tämä vaihtoehto helpottaisi huomattavasti alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantamista ja mahdollistaisi Sähkötien kahden vierekkäisen ajoliittymän keventämisen toimivammaksi kokonaisuudeksi. Naapurin kiinteistön kautta ajo vaatii rasite- ja huoltosopimuksen kiinteistön omistajien välille. Ajoyhteys voitaisiin merkitä asemakaavaan kuten pohjoisessa korttelissa 50001.



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 3.

Lopulta vaihtoehtoja rajasivat Tuusulanväylän puolella sijaitsevat teknisen huollon johdot, Sähkötien 1 ja 3-5 välinen maaston korkeusero, arviot läpiajavan liikenteen määrästä ja näihin liittyvät huoltoliikenteen järjestämisen ja ajoyhteysrasituksen haasteet. Sähkötie 1:n ja 3-5:n liittymän aluetta kuitenkin todettiin olevan tarpeen kehittää.

Asemakaavaratkaisussa sijoitettiin jalankulkureitti kulkemaan siten, että molempien kiinteistöjen on mahdollista hyödyntää samaa reittiä. Jalankulkijoille reitti on selkeämpi ja kiinteistöille se voi helpottaa pysäköintipaikkojen mahdollistamista. Kaavassa jää mahdolliseksi toteuttaa ajoyhteys Sähkötie 3-5 ja 7 välille.

4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Alueen asukkaiden mielenpitoita kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 20.04.2015 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli yksi mielenpidettä (ks. kohta 4.3.3.). Mielenpide ei edellyttänyt toimenpiteitä.

Kaavamuutoksen liikennepaikkaisua on hahmoteltu yhdessä kaupungin asiantuntijoiden, Sähkötie 1-7 maanomistajien ja näiden konsulttien kanssa.

5 Asemakaavan kuvaus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan samaa pääkäyttötarkoitusta. Ajo kaavamuutosalueelle on Sähkötien kautta. Kiinteistöjen välille on ohjattu sijoittamaan kävely-yhteydet. Pysäköintiä on sallittu rakennusten alle ja maantasoon.

5.1 Kaavan mitoitus

Alueen pinta-ala on 2,8 ha (28 399 m²). Korttelialueen tuleva kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 14 686 k-m². Rakennusoikeus ajantasakaavaan nähden kasvaa yhteensä 3136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuus $e=0,41$ kasvaa tehokkuuteen $e=0,45$.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat 1 pp/ 50 k-m²
- Teollisuus ja varastot 0,4 pp/työntekijä
- Toimistot 1pp/80 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat 1ap/30 k-m²
- Teollisuus 1 ap/100 k-m²
- Toimistot 1ap/50 k-m²
- Varastot 1 ap/150 k-m²

Alueen rakennuksiin saa rakentaa enintään kaksi kerrosta. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja voi rakentaa rakennuksen alle maantasoon tai maanalaisiin tiloihin. Katolle rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien hulevesiä ja kevyttä liikennettä sekä tarkennettu määräyksiä koskien kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa.

Rakennuksilta julkisivuineen ja niitä täydentävine rakenteineen, katoksineen ja aitoineen edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria ja materiaaleja sekä yhtenäistä rakennustapaa. Mahdolliset katolle sijoittuvat tekniset tilat laitteineen tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi. Kaavamääräyksissä on ohjeistettu ensimmäisen kerroksen julkisivukäsittelyä jalankulkijoille ja pyöräilijöille vaihtelevaksi ja mielenkiintoiseksi kulkuympäristöksi. Lisäksi rakennukset on ohjattu sijoittumaan kiinni Sähkötien puoleiseen rakennusalan rajaan. Jalankululle osoitettujen yhteyksien tulee erottua värein ja materiaalein. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Kaavamääräyksissä edellytetään pysäköintipaikkojen jaottelua korkeintaan 40 auton kokonaisuuksiksi sekä polkupyörille asianmukaisia säilytyspaikkoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-

kaupan myymälätiloja. Ulkovarastointia ja korkeavarastoja ei sallita, yleisiin alueisiin rajautuva lastausalue tulee rajata. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on myymälärakennuksia eikä sinne sijoitu asumista. Tilanne oli yhtä uutta myymälää lukuun ottamatta sama ennen poikkeamispäätöksiä (v. 2010 ja 2013). Lähin asuinalue sijaitsee noin 200 m päässä.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaava sallii huoltoasunnon rakentamisen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Sähkötie 3-5 osalta rakennusoikeus on kokonaisuudessaan jo käytetty, joten työpaikkojen määrä riippuu yritysten omasta toiminnasta. Sähkötie 7:lle on mahdollista vielä rakentaa työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista. Ennen poikkeamispäätöstä rakentaminen kaavamuutosalueella on ollut harvempaa ($e=0,41$). Kaavamuutosalueen maankäyttö on pysäköintipaikkojen vuoksi väljää.

Voimassa olevassa kaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA, entinen AP), $e= 0,41$. Yleiskaavassa kohde on kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

Kaavamuutoksen myötä koko alue muutetaan käyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutos vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita.

Kaavamääräyksiin kohteen kevyen liikenteen saavutettavuutta helpotetaan yhtenäistämällä reittejä keskenään sekä ympäröivään katuverkkoon liittyväksi. Ratkaisu täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia julkisia investointeja infrastruktuuriin eikä arvokkaiden luontokohteiden hävittämistä. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää kaupungin olemassa olevaa liikenneverkkoa ja nykyisiä palveluja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa kohde on kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti on keskeneräinen. Kaava-alue on määritelty kaupunkikuvaltaan korjattavaksi ympäristöksi, jonka haasteina on lisäksi epäsiisteyttä, epämääräisyyttä tai ihmisen mittakaavan puutetta.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueen eteläpuoleiselle kiinteistölle voi rakentaa II –kerroksisia on liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Pohjoisen puoleisella kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta. Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia kaupunkikuvalle, kevyelle liikenteelle eikä hulevesien hallinnalle. Kaavaan on merkitty istutettavia alueita.

Kaavamuutoksen myötä alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäis-kaupan suuryksikön (KM) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksessa rakentaminen on sovitettu paremmin ympäristöönsä, ks. kohta 5.2. Kaavaan on lisätty ja tarkennettu määräyksiä koskien rakennusten julkisivuja ja niitä täydentäviä rakenteita, katoksia ja aitoja. Mainoslaitteiden sijoittelua, valaistusta ja rakenteita koskien on lisätty vaatimus kaupunkikuvan huomioimisesta. Rakentamisen metrimääräistä korkeutta ei ole enää rajattu.

Näkymien osalta istutuksia on vaadittu kooltaan kookkaammiksi sekä vähintään osittain ikivihreiksi. Puiden sijoittumisessa on huomioitu aiempaa paremmin niiden kasvuun tarvittava mitoitus.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on asumatonta.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan kiinteistönhuollon kannalta välttämätön asunto.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on urheiluvälineliike XXL:n ja kodinkone- ja elektroniikkamyymälä Gigantin myymälärakennukset. Myymälät tarjoavat kohteessa useamman kymmentä kaupan työpaikkaa.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueelle sallitaan liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varastorakentaminen sekä pysäköinti korttelille 50004.

Kaavamuutoksen myötä pohjoisella kiinteistöllä Sähkötie 7:ssä on mahdollista rakentaa uusia toimitiloja. Sähkötie 3-5:ssä rakennusoikeus on käytetty, joten siltä osalta työpaikkojen määrä riippuu yritysten omasta toiminnasta.

Kaavamuutosalueelle ei tule asutusta, joten se ei edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistykseen toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat Tammiston asutukseen liittyvät Isopelto, Tilkkupelto ja Tammistonmäen luonnonsuojelualue 200-300 metrin päässä kaavamuutosalueesta.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistysalueiden toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrää ei vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheralueita. Kevyen liikenteen reittien selkeyttäminen helpottaa kulkua kaava-alueen ja virkistysalueiden välillä.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Tuusulanväylän ja Valimotien tuntumassa. Kaavamuutosalueelle on ajoyhteys Sähkötien kautta. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Valimotien varressa. Myymälöistä on kävely-yhteys kevyen liikenteen reitille.

Voimassa olevassa kaavassa mainitaan pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät. Muutoin liikenteelle ja pysäköinnille ei ole erillisiä määräyksiä tai kaavamerkintöjä.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Kävely-yhteyksiä on lisätty ja muutettu, pyöräpaikkojen määräyksiä tarkennettu. Autopaikkojen mitoitus ei muuteta, sillä nykyisellään kiinteistöillä on pulaa autopaikoista. Kaupunkikuvallisilla muutoksilla tuetaan kevyen liikenteen houkuttelevuutta lähiympäristössä.

Tekninen huolto (sis. vesihuolto)

Nykytilanteessa kohteessa on riittävä vesihuollon verkosto ja kaava-alueen rakentaminen on kytketty olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole maanalaisen johdon lisäksi muita tekniseen huoltoon liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Sähkötie 7:n rakennusalan kohdalle sijoittuu teknisiä johtoja, jotka maanomistaja joutuu kustannuksellaan siirtämään mahdollisen rakentamisen alta. Kaava ei aiheuta uusia tarpeita vesihuollon rakentamiselle. Mahdollinen uudisrakentaminen liitetään olemassa olevaan verkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa ei ole todettu arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen melualueella. Kohteen pääkäyttötarkoitus (liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, K-1) eikä poikkeamispäätöksen mukainen myymälärakentaminen edellytä melunsuojausta.

Voimassa olevassa kaavassa on asuin- ja työhuoneita koskevia melumääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä melua koskevia määräyksiä tarvitaan enää mahdollisille pääkäyttötarkoituksen mukaisille neuvottelu- tai työtiloille. Viihtyvyyden puolesta melua ja pienhiukkaspäästöjä torjutaan istutuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa on kaksi myymälärakennusta ja niihin sijoittuvia työpaikkoja. Lähiympäristö on kaupallisten palveluiden ja teollisuuden aluetta ja asutusta on noin 200 m päässä kaavamuutosalueesta. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiympäristön massiivinen mittakaava vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen elävää.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan kiinteistöhuoltoa varten asunto oleskelu- ja leikkitiloineen sekä liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varastotoiminnot. Kaavassa ei ole muita sosiaalista ympäristöä suoranaisesti tukevia kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kohteeseen voi sijoittua kaupan toimintoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja. Asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon kaupunkikuvallisen liittymisen lähiympäristöön ja voi näin tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan ainoastaan 2,8 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Ennen poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista kaavamuutosalue on ollut osa myymälä-, teollisuus-, toimisto- ja varastotoiminnoille varatun alueen pihaa.

Voimassa olevassa kaavassa korttelin reunoille on osoitettu suojavihervyöhyke, istutettavia alueita ja puurivi. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa tai muita luonnonympäristöä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan sekä istutuksiin ja puustoon liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten kulkuväylien risteyskohdan tuntumassa. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja kevyen liikenteen reitit.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 1999) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta. Kaavamuutosalueen eteläpuoleisen kiinteistön (Sähkötie 3-5) pääkäyttötarkoitus, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) on yleiskaavan (kaupallisten palvelujen alue, KM) mukainen.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja tukee kohteen nykyistä käyttöä ja yleiskaavan tavoitetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja julkisen liikenteen reitteihin. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa ja kevyen liikenteen reittejä tukevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan autoliikenne- ja melun ääneneristävyys (30 dB) on määritelty Toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen osalta. Ulko-alueet tulee rajata Tuusulanväylän ja Sähkötien liikenteen melulta ja pienhiukkasilta istutuksin.

Kaavamuutosalueelta on havaittu pilaantuneita maita. Ennen uusiin rakentamishankkeisiin ryhtymistä tulee puhdistamattomien alueiden maaperä tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja on jo rakentanut uudisrakennukset poikkeamispäätösten ja rakennuslupien perusteella vuosina 1999 ja 2014.

Rakennuslupiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma. Sähkötie 3 ja Sähkötie 7:n osalta puuttuu pilaantuneiden maiden selvitys. Sähkötie 7:n rakennusalan kohdalle sijoittuu teknisiä johtoja, jotka maanomistaja joutuu kustannuksellaan siirtämään mahdollisen rakentamisen alta.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Kaava-alueen maanomistajat

Sähkötie 3-5 (Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3)

Sanna Reunanen	Lähitapiola Oyj
Arja Linnankoski	Lähitapiola Oyj

Sähkötie 7

Heikki Soini	H. Soini-Yhtiöt Oy
--------------	--------------------

Muita kohteen toimijoita

Sähkötie 3-7

Jani Hämäläinen	Innovarch Oy, konsultti Sähköt.3-7
Toni Stigzelius	XXL Sports & Outdoor
Irmeli Rytönen	Gigantti Oy Ab

Sähkötie 1

Jukka Teerimäki	Sampo Oyj, maanomistaja
Kim Westberg	Sampo Oyj, maanomistaja
Marjaana Harjapää	Optiplan Oy, konsultti Sähkötie 1

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunn. (Sähkötie 3-7)
Minna Koskinen	asemakaavasuunn. (Sähkötie 1)
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Sari Simonen	suunnitteluavustaja
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Liikenteen ja vesihuollon suunnittelu

Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
Jarmo Pajunen	liikenneins.
Teppo Pasanen	liikenneins.

Rakennusvalvonta

Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
-----------------	-----------------

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

Maankäyttösopimus

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö, yrityspalvelut
Mika Vähämaa	kehitysinsinööri, kuntatekn. keskus

VANTAA KAUPUNKI

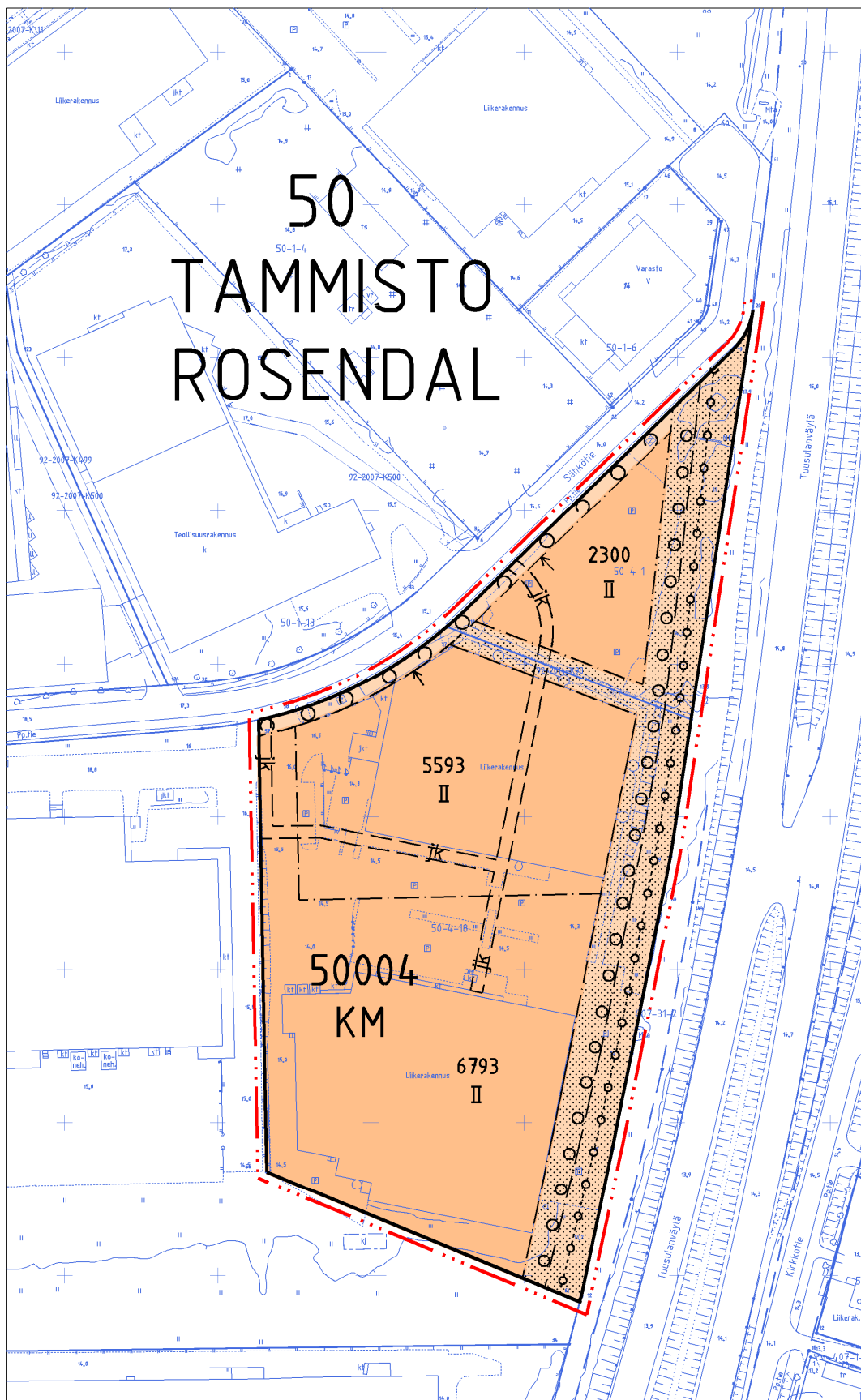
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 17.8.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

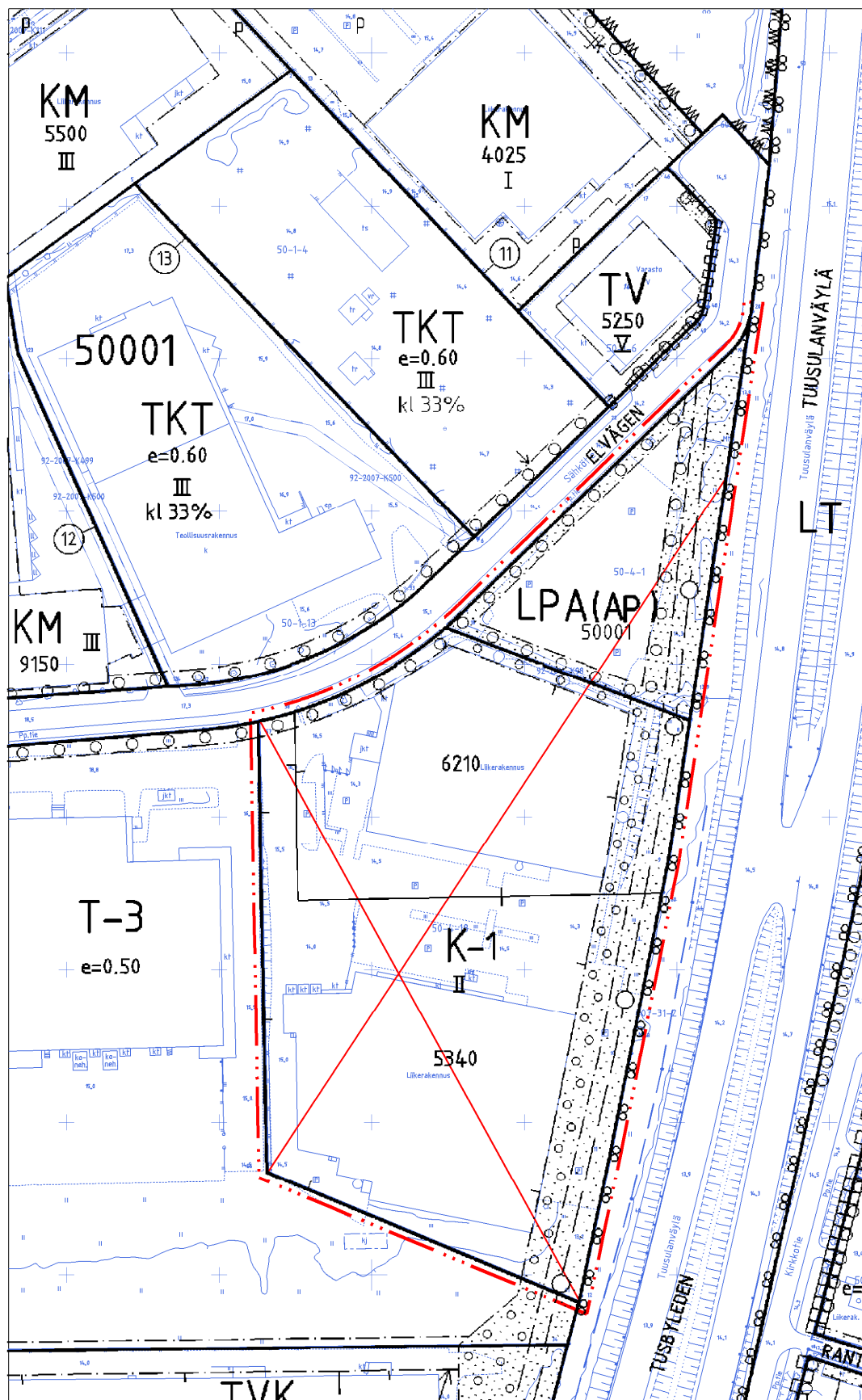


Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002171	17.8.2015	684498, 685498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 50

TAMMISTO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50004.



Vanda stad
Stadsdel 50

ROSENDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50004.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- KM** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laadun huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa.
- Alueelle saa rakentaa autojen säilytykseen tarkoitettuja maanalaisia tiloja.
- Aluetta ei saa käyttää ulkoavaroitukseen.
- Alueelle ei saa rakentaa korkeavaroja.
- Mainoslaitteiden sijoittelussa, rakenteissa sekä valaistuksessa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.
- Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osallaan.
- Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.
- Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.
- Rakennukset**
Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.
- Rakennuksen alle, maantasoon saa sijoittaa pysäköintitiloja. Nämä pysäköintitilat saa rakentaa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.
- Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Erityisesti ensimmäisen kerroksen osalta tulee julkisivukäsittelyssä kiinnittää huomiota siihen, että rakennus liittyy ympäristöönsä ja tarjoaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille vaihtelevan ja mielenkiintoisen kulkuympäristön.
- Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.
- Melun torjunta**
Toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan liikenteen keskiäänitason ero tulee olla vähintään 30 dB.
- Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet**
Rakennusten sisäänkäynniltä tulee olla sujuvat ja turvalliset jalankulkyhteydet kevyen liikenteen reiteille, bussipysäkeille ja naapurikiinteistöille. Lisäksi tulee mahdollistaa kiinteistön sisäiset turvalliset ja sujuvat jalankulkyhteydet pysäköintialueen ja eri sisäänkäyntien välille.
- Alueen sisäiset jalankululle osoitetut yhteydet tulee selvästi osoittaa värein ja materiaalein.
- Pysäköinti**
Alueelle rakennettavat pysäköintipaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksen enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

1:2000

DETALJPLANEKETTINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för affärsbyggnader** där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
- På området får placeras storenheter för detaljhandel, av sådant slag som med beaktande av affärernas art av motiverade skäl kan placeras även utom centrumområden.
- I området får ingen dagligvaruaffär placeras.
- På området får placeras sådana industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen.
- I området får byggas underjordiska utrymmen avsedda för uppbavering av bilar.
- Området får inte användas för upplagring utomhus.
- I området får inte byggas några höga lagerbyggnader.
- Vid placeringen av reklamanslagningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbildaaspekter.
- Den del av tomten som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.
- De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förläggs utanför byggnaden ska placeras i skärmtak eller byggnader.
- Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmänen undersökas och förenade markområden vid behov renas.
- Byggnader**
Byggnaderna skall hålla hög arkitektonisk klass.
- Parkeringsutrymmen får placeras under byggnaden, i markplanet. Dessa parkeringsutrymmen får byggas ut över det våningstal och den byggrätt som anges.
- Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.
- Särskilt med avseende på det första våningsplanet måste i fasadens artikulering fästas uppmärksamhet vid att byggnaden anknyter till sin omgivning och erbjuder en omväxlande och intressant miljö för fotgängare och cyklister.
- På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.
- Bekämpning av buller**
Differensen mellan den genomsnittliga ljudnivån i kontors-, affärs- och övriga motsvarande arbetslokaler och den genomsnittliga ljudnivån utomhus ska vara minst 30 dB.
- Fotgångar- och cykelförbindelser**
Från huvudingången ska det finnas smidiga och trygga fotgångarförbindelser till gång- och cykelvägar, busshållplatser samt grannfastigheter. Dessutom ska smidiga och trygga intern fotgångarförbindelser mellan de olika parkeringsområdena och byggnadernas entréerna i området möjliggöras.
- De förbindelser inom området som anvisats för fotgängare ska tydligt markeras genom färg- och materialval.
- Parkering**
De parkeringsplatser som byggs i området ska delas in med träd och buskar i enheter som omfattar högst 40 parkeringsplatser.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava polkupyöräpaikkoja, joissa pyörän lukitseminen rungosta kiinteään rakenteeseen on mahdollista.

Työntekijöille on tarjottava säältä suojattuja ja valvotussa tai lukitussa tilassa olevia polkupyöräpaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 pp/ 50 k-m ²
Teollisuus ja varastot	0,4 pp/ työntekijä
Toimistot	1 pp/ 80 k-m ²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap/ 30 k-m ²
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²
Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä. Poistumisportaat voi sijoittaa istutettavalle tontin osalle.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Tuusulanväylän viereiselle istutusvyöhykkeelle on istutettava kookkaiksi kasvavia puita. Puiden valinnassa tulee suosia jaloja lehtipuulajeja.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Reitin sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

I anslutning till huvudentréerna ska cykelplatser placeras med möjlighet att låsa fast cykelramen vid en fast konstruktion.

De anställda ska erbjudas väderskyddade cykelplatser i övervakat eller låst utrymme.

Minimiantalet cykelplatser är:

Affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy
Industri och lager	0,4 cp/ anställd
Kontor	1 cp/ 80 m ² -vy

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/ 30 m ² -vy
Industri	1 bp/ 100 m ² -vy
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Lager	1 bp/ 150 m ² -vy

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som bör planteras. På den del av området som ska planteras ska finnas buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. Utrymnings-trappor kan placeras på den tomtid som ska planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

I planteringszonen intill Tusbyleden ska träd som blir storvuxna planteras. I trädvalet ska ädla lövträd prioriteras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar. På den del av området som ska planteras ska finnas buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Placeringen av rutten är riktgivande, men förbindelsebehovet bindande.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__/20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväsytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.07.2015
Kaavan nimi	002171 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002171
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8397	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8397

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	2,8397	100,0	14686	0,52	0,0000	3136
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,5299	3136
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5299	0
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,0000	3136
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,5299	3136
KM	2,8397	100,0	14686	0,52	2,8397	14686
KL-1	0,0000		0		-2,3098	-11550
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5299	0
LPA	0,0000		0		-0,5299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						