

Vantaa
Tikkurila

002331 NIITTYTIE 25

KOIVUHAHA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä, 5.2.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002331. Kaavoitus on tullut vireille 22.5.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Niittytie 25 / Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 68005 kaupunginosassa 68, Koivuhaka. (kumoutuvan asemakaavan 680500 osa korttelista 68005, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

Osa korttelista 68005 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Niittytie 25 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontilta purettavan rakennuksen paikalle. Tontin käyttötarkoitus muuttuu TTV7:stä (Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue) TY:ksi (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Tontille kaavoitetaan lisärakennusoikeutta 1266 k-m². Tonttijako ei muutu.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavamuutoksen laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava tontti sijaitsee Koivuhaan teollisuusalueella, Niittytien varren pitkän, yhtenäisen teollisuus- ja varistorakennusten korttelin keskiosassa. Tontti rajautuu länsipuolella Niittytiehen ja itäpuolella Sini-kellontiehen. Tontilta on Tikkurilantielle sekä Tuusulanväylälle muutaman sadan metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontinomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002331.
- Kaavoitus tuli vireille 22.5.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 30.6.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017, kaupunginhallitus 27.11.2017
- Nähtävilläolo 13.12.2017-11.1.2018, ei muistutuksia.
- Lausuntoja ei pyydetty.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3 Asemakaavan tavoitteet	14
3.4 Asemakaavaratkaisu.....	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -määräykset	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5. Asemakaavan toteutus	23
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	24
7. Asemakaavan seurantalomake	25
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	27
9. Muu suunnitelma-aineisto	30

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Hulevesiselvitys, Insinööritoimisto Eurogeo Oy

Alustava selvitys hulevesien hallinnasta, Insinööritoimisto Eurogeo Oy

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos, jossa teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamisen tontille osoitetaan lisärakennusoikeutta, mahdollistaa uuden varasto- ja toimistorakennuksen rakentamisen purettavan rakennuksen paikalle. Tontin rakentamistehokkuus kasvaa aikaisemman asemakaavan määrittämästä 0,6:sta 0,72:ään ja rakennusoikeutta tontilla on tällöin aikaisemman 6084,0 k-m²:n sijaan yhteensä 7350 k-m². Lisärakennusoikeutta kaavamuutos mahdollistaa siten 1266 k-m².

Hanke uudistaa ja ajankohtaistaa alueen kaupunkikuvaa ja tukee tontin sekä alueen toiminnallisuutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kuten aikaisemmassa asemakaavassa. Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus säilyy lähes entisenlaisena ja sallii ympäristöä häiritsemättömän teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamisen. Merkintä muuttuu edellisestä TTV7:stä (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) TY:hyn (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia).

Tontti sijoittuu Koivuhaan teollisuusalueelle, kookkaan korttelin keskiosaan. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tehostaa tontin maankäyttöä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan. Tiivistävä rakentaminen on yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltua.

Pysäköinti järjestetään tontilla. Tontille ajon on tarkoitus tapahtua ensisijaisesti Niittytien kautta. Tontin itäosaan Sinikellontien rajalle on merkitty rakennettava aita. Sinikellontien liittymän tontin kaakkoisosassa on oltava suljettavissa. Sinikellontien pp/t-osalta on ajoneuvoliittymän järjestäminen tontille kielletty (pp/t = yleiselle jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle tarkoitettu katualue, jolla sallitaan myös huoltoajoneuvoliikenne). Huoltoajo koilliskulman rakennukselle on järjestetty tontille sallimalla ajoyhteys rakennuksen ympäri. Tontin kadunvarsia reunustavat istutusvyöhykkeet.



Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen tontille. Uusi rakennus on kuvassa vasemmalla. Kuva Ark Lab Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaan teollisuusalue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella ja Kehä III:n pohjoispuolella. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie. Niittytie 25:n kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Tuusulanväylän läheisyydessä. Teollisuusalue on korkeintaan kaksikerroksisten hallien aluetta. Koivuhaan kaupunginosan itäosa on pääosin pientaloaluetta, johon kaavamuutostonttikin rajautuu.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle, jossa on muutama metsäinen mäki. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen 1980-luvulta alkaen teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Koivuhaan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Kuriiritie. Tällä hetkellä Koivuhaan teollisuusalue on pitkälti matalien hallirakennusten aluetta, mutta osa tonteista on vielä rakentamattomia. Rakentamattomilla tonteilla on luonnontilaista metsää.

Vesistöt ja vesitalous

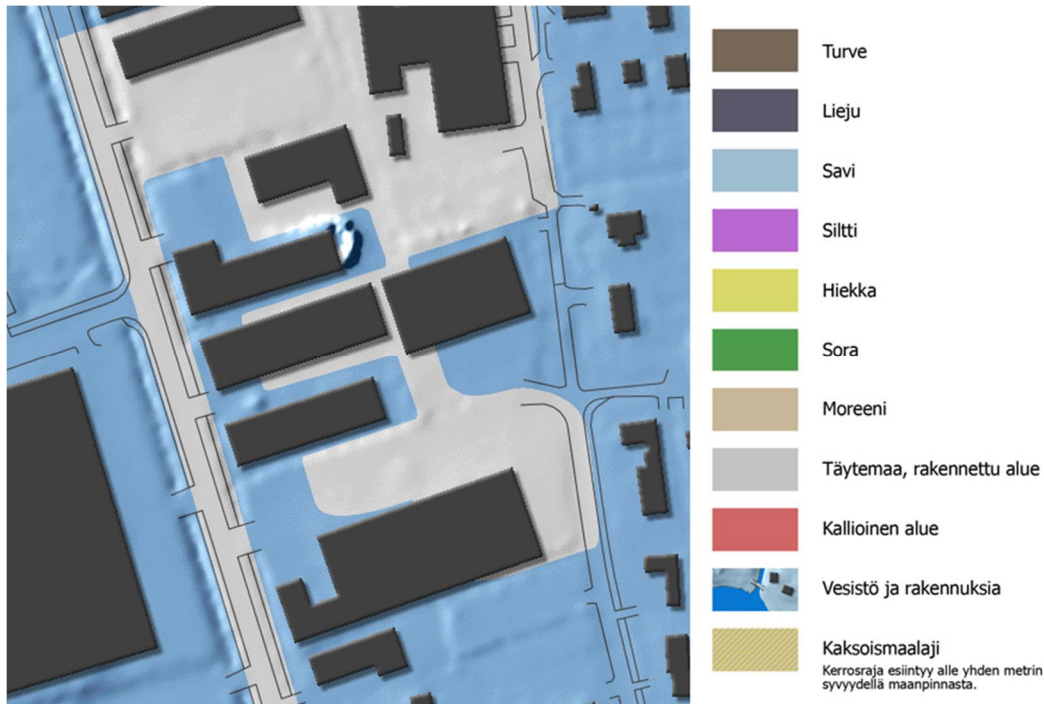
Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuus- ja varistorakennuksia sekä vettä läpäisemätöntä asfalttipintaa. Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat avo-ojiin ja hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue on pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja toiminta-aluetta sekä savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten perusteella savikerroksen paksuus on noin 7-10 metriä. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut heikoimmillaan noin 8 kPa. Saven alapuolella on löyhä kitka-maakerros ennen kairausten päättymistä kiveen tai kallioon noin 9-13 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Tontin itäpuolella sijaitsevassa havaintoputkessa pohjaveden pinta on vaihdellut tasovälillä +14,7...+16,1.

Rakennukset on perustettava paaluttamalla. Liikennöitävät piha-alueet ja kunnallistekniset rakenteet on pohjanvahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Pintamaalajikartta. Kuntek, Vantaa.

Topografia

Kaavamuutosalue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat tontin läheisyydessä +15,7 ja 16,6 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan asukasluku vuonna 2016 oli 2246. Asukasmäärä on kasvanut vähitellen. Erityisesti 2010-luvulla alueelle on muuttanut uusia asukkaita. Asukasmäärän ennustetaan kasvavan tulevina vuosina noin 700 hengellä, erityisesti ajanjaksolla 2016–2020.^{1 2 3}

Asuminen

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuoleltaan pientaloalueeseen. Koivuhaan pientalovaltaiset asuinalueet ovat osin rakentuneet jo 1930-luvulta lähtien, alueen palstoittaminen aloitettiin 1940-luvulla. Sodan jälkeen alueelle rakennettiin edelleen hyvin säilynyt rintamamiestaloalue. Alue on täydentynyt aina 1970-luvulle asti. Tällä hetkellä alue uusiutuu: Osa alueen rakennuskannasta on uutta. Tontteja on jaettu ja uudet rakennukset sijaitsevat vanhemman rakennuskannan lomassa. Pientaloalueiden asemakaavat ovat pääosin 1980- ja 1990-luvuilta. Pienempiä alueita Koivuhaassa on kaavoitettu myös 2000- ja 2010-luvuilla. Alueen rauhallinen kehitys jatkuu yhä.⁴

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

² <http://vampatti.vantaa.fi/>

³ http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126371_Vaestoennuste_2016.pdf

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 koivuhakalaisista 7,8% on alle kouluikäisiä, 9,6% peruskouluikäisiä, 70% 15–64-vuotiaita ja 12,6 eläkeikäisiä. Väestöstä suurin osa on siten työikäisiä ja sen jälkeen tulevat nuoret sekä lapset. Lähes kolmannes asukkaista on syntyperäisiä vantaalaisia. Perheistä 42% on lapsiperheitä. Työttömyysprosentti alueella on 4,5%, mikä on Vantaalla keskimääräistä alhaisempi. ^{4 5 6}

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulantien ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Jokiniemen työpaikkaomavaraisuus oli 92,6% (2013). Alueelle on sijoittunut teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ja se on yksi seudun autokaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta alueella on vähäisempää. ^{5 6}

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on työpaikka- ja teollisuusaluetta, kookkaiden hallien ja pysäköintikenttien aluetta. Niittytie on alueen läpi kulkeva alueellinen kokoojakatu, jonka varsi on osin rakennettua teollisuusrakennusten ympäristöä, osin vielä rakentamatonta aluetta. Suunniteltavan tontin toisella puolella sijaitsevat Koivuhaan pientaloalueet, joille on tyypillistä ajallisesti kerroksellinen rakennuskanta ja vehreä ympäristö. ⁴

Kaupunkikuva

Suunniteltavaa tonttia ympäröivän alueen kaupunkikuvalla on tyypillistä yksi- tai kaksikerroksiset teollisuusrakennukset, varastot ja toimistorakennukset, pysäköintialueet sekä tontteja reunustava istutusvyöhyke. Yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta Koivuhaan teollisuusalueen ensimmäiset rakennukset ovat 1960- ja 1970-luvulta. Aluetta on täydennetty 1980-luvulta lähtien aina näihin päiviin asti. Alueen asemakaavat mahdollistavat sen täydentymistä edelleen. Rakennuksia on usealta eri vuosikymmeneltä. Osa Niittytien varren tonteista on edelleen rakentamatonta ja osa kadunvarresta siten vihreää. Tontin itäpuolella sijaitsevan pientaloalueen rakennukset ovat yksi- ja puolitoistakerroksisia asuintaloja, kadunvarsia reunustavat istutusvyöhykkeet. Kuten teollisuusalueella, myös pientaloalueella rakennukset ovat usealta eri vuosikymmeneltä. ⁴

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on sekoittunut, eri aikakausien rakennuksista koostuva rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaan tie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan kylään kuuluneita tonttimaita. Kylmäojan varrella taas on Simonsbölén kylänpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta yksi on jäljellä, Johansin tila. 1850-luvun Bäckby gård on myös kulttuurihistoriallisesti arvokas tila alueella. Koivuhaan eteläosan Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihapiirissä on rakennuksia 1800-luvulta ja historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös yksittäisiä rakennusperintökohteita, niin teollisuusalueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole. ^{4,5}

⁴ <http://vampatti.vantaa.fi/>

⁵ http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126371_Vaestoennuste_2016.pdf

⁶ http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124282_Vantaa_alueittain_2015.pdf

Virkistys

Niittytien varsi on lentomelualue. Sen läheisen ympäristön virkistysarvo on vähäinen. Etäämmällä, Koivuhaan itäosassa sijaitsee yksi Vantaan viheralueiden vetovoimakohteista, Tikkurilan keskuspuisto.⁷

Liikenne

Niittytie on alueellinen kokoojaku. Suuri osa tonteista teollisuusalueella, kuten Niittytie 25, liittyy suoraan tähän katuun. Tontin itäpuolella Niittytie 25:n tontti liittyy pientaloaluetta rajaavaan Sinikellontiehen.

Tuusulanväylä (kantatie 45) ja Kehä III (kantatie 50) ovat Koivuhaan alueen lähellä kulkevia maanteitä, Läntinen Valkoisenlähteentie ja Tikkurilantie alueen pääkatuja. Niittytie liittyy Tikkurilantiehen, rampein Kehä III:een ja Ilmakehän kautta rampilla eteläsuuntaan Tuusulantiehen. Meirmitien paikallisen kokoojakadun kautta Niittytieltä on yhteys Läntiselle Valkoisenlähteentielle.

Koivuhaka on suhteellisen hyvin palveltu kaupunginosa joukkoliikenteen osalta. Niittytieta kulkee usea seutulinja sekä muutama Vantaan sisäinen linja. Joukkoliikenteellä on pääsy niin Vantaan eri osiin kuin kohti Helsinkiä. Maakuntakaavaan ja yleiskaavaan on merkitty Tikkurilantielle joukkoliikenteen runkoyhteys. Niittytie 25:n tontti on kävelymatkan päässä tästä yhteydestä.

Koivuhaan pyörätiet ovat erityisesti pohjois-etelä -suuntaisia. Niittytien molemmilla puolilla kulkee kävely- ja pyörätiet.

Liikenne Niittytie 25:n tontille kulkee alueellisen kokoojakadun, Niittytien, sekä Sinikellontien liittymistä. Lisäksi Sinikellontien hiekkaisen pp/t-osan liittymän kautta tontille kulkee liikennettä, joka pysäköi naapuritontilta vuokratulle pysäköintialueelle tontin takaosassa. Sinikellontien liikennettä on pyritty rauhoittamaan liikennemerkein, mm. Sinikellontien pp/t-osuudelta tontin takaosaan on vain huoltoajo sallittu.

Vesihuolto

Kaavamuuotosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet laskevat Niittytien ja Sinikellontien viemäreiden kautta Koivuhaan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Niittytien avo-ojiin ja Sinikellontien hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

⁷ <https://kartta.vantaa.fi>

Kaukolämpö

Tarvittava kaukolämpöverkko on rakennettu alueelle. Kaavamuutoksen myötä Niittytie 25:n tontilta purettavan rakennuksen ja naapuritontin rakennuksen välissä sijaitsee tonttiliittymäyhteys molemmille tonteille. Yhteys kulkee Niittytie 25 tontin kautta.

Sähköverkko

Tarvittavat sähköverkot on rakennettu alueelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva pienjännitemaakaapeliverkko kulkee Niittytie 25 tontin itäpuolelta, ja yhteys tontille on sen pohjoisrajalla, josta on liittymä myös naapurikiinteistöön.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu ja tieliikennemelu

Alue sijoittuu lentomelualueelle m2 (Lden 55–60dB). Tieliikennemelutaso ylittää lentomelutason, ja tontti sijoittuu pääosin vyöhykkeille, joissa melutaso on alle LAeq 65 dB, mutta tontin etuosassa kapealta osin vyöhykkeelle, jossa melutaso on LAeq 65–70 dB. Melutasot edellyttävät kaavamääräyksiä, jotta toimistotiloja koskeva melutason ohjearvo (päiväajan keskiäänitaso 45 dB, Vnp 993/1992) alittuu.

Seveso Okmetic

Kaavamuutos alue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Okmetic Oy:stä. Okmetic on Seveso-direktiivin mukainen kemikaaleja käsittelevä laitos. Okmetic Oy:n konsultaatiovyöhyke on yksi kilometri. Kaavamuutoksissa pitää pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaisilta. Tukesilla ei ollut kommentoitavaa asiaan ja pelastusviranomainen ei antanut asiaan mielipidettä.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin omistaa kaavamuutoksen hakija. Tontin pinta-ala on 10 140 m².

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
	Vantaan kaupunki	0,0
92-68-5-32	kaavamuutoksen hakija	1,0140
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		1,0140

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

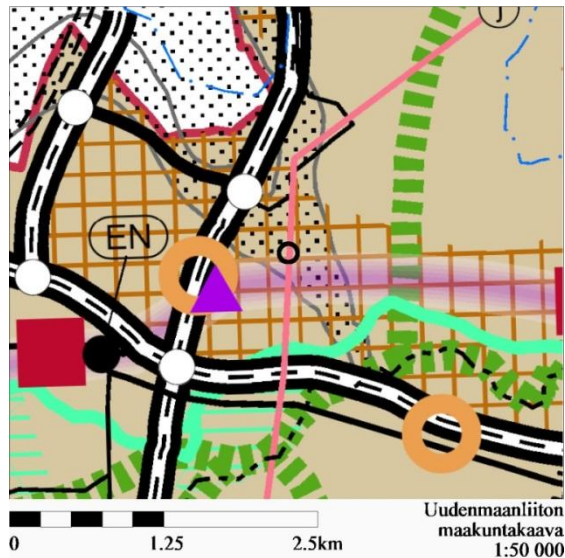
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumista on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on tiivistettävää aluetta. Tontti sijaitsee lentomelualueella 1 (Lden 55–60 dBA). Teollisuusalueen läpi kulkee jätevesitunneli. Läheisellä Tikkurilantiellä on osoitettu ”pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli”. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

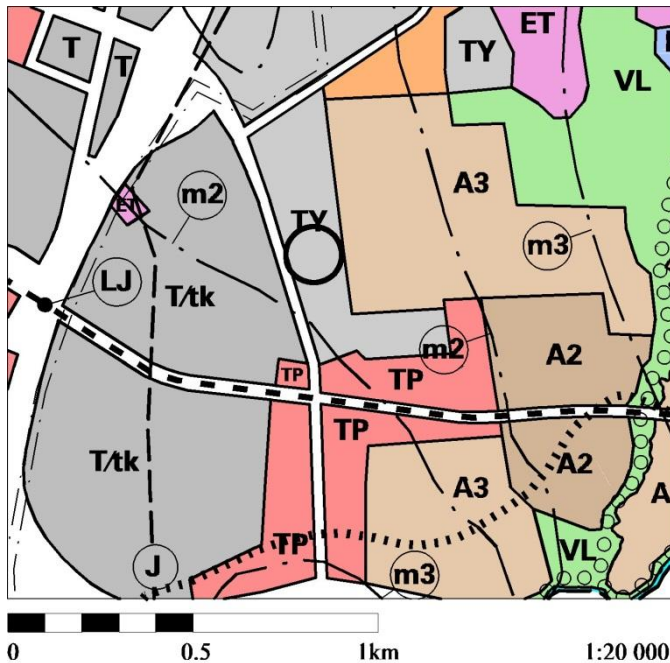
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle (HLJ2015) sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle.

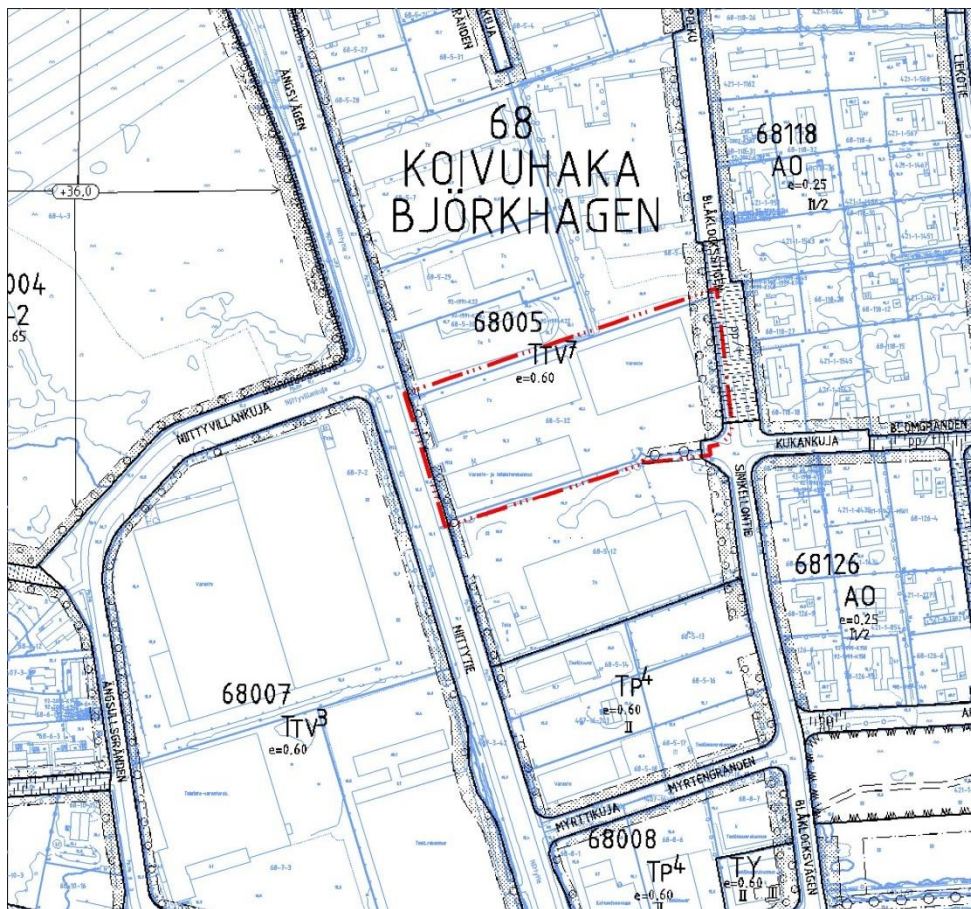
MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta maankäytöstä/asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). ”Maankäyttö täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta” ja ”työpaikkaintensiiviset alueet suunnitellaan seudullisesti hyvin kestäville kulkumuodoilla saavutettaviksi”. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaava-hanke tukee MASun periaatteita.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluviyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



Asemakaavassa 680500 vuodelta 1980 (SM 6.3.1980) alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV7). Korttelia ympäröi istutusvyöhyke. Tonttitehokkuus alueella on 0,6. Niittykatu 25:n tonttia reunustaa sen itäpuolella yleiselle jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle tarkoitettu katualue, jolla sallitaan myös huoltoajo (Tämä katualueen osa on vuoden 1989 asemakaavasta 680800 (YM 6.1.1989)). Asemakaavaotteen kuvassa on näkyvissä alueen tonttijako.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontinomistajan jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002331 ja kaavoitus tuli vireille 22.5.2017. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin internet-sivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille, viranomaisille ja muille osallisille.

Kaavamuutoksen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakijat
- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin omat asiantuntijaviranomaiset: maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö; kaupungin museo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan ELY-keskus, Pelastuslaitos, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES ja muut toimijat, esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet 22.5.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 30.6.2017 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yhdeksän kappaletta. Lisäksi palautetta saatiin määräajan ulkopuolella sähköpostitse, puhelimitse sekä henkilökohtaisin tapaamisin.

Mielipiteet

Carunalla, TUKESilla, HSL:llä ja HSY:llä ei ollut kommentoitavaa kaavaan sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat sähköverkon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin huomioimisesta. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, rakennusperintökohteita eikä erityisiä maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Yksityisten mielipiteenantajien mukaan alueella on haasteita Sinikellontien ja Niittytie 25 liikenteen, alueen siisteyden ja alueen hulevesien hallinnan kanssa. Tontin läpiajoliikenne ja raskaan liikenteen kulku Sinikellontielle häiritsee viereisen pientaloalueen asukkaita. Liikenteestä Sinikellontien hiekkasuudella leviää pölyä ympäristöön. Liikenne aiheuttaa myös tärinää savimaassa. Tontin jätehuoltopaikalta leviää roskia ympäristöön. Hulevesien johtamisessa alueen tonteilta Niittytien avo-ojaan on epäselvyyksiä. Rakennuspaikkojen arvonnousun kannalta kaavamuutosta pidettiin hyvänä asiana ja rakennusoikeuden nostoa ehdotettiin tehtäväksi koko korttelin tonteille.

Vastineet

Kaavamuutoksen myötä rakennettava uusi rakennus sijaitsee pääosin vanhan, olemassa olevan ja purettavan rakennuksen paikalla. Uuden rakennuksen etäisyys tontin luoteisreunan kaukolämpöputkesta on silloin vähimmillään noin kaksi metriä. Mikäli kaukolämpöputkea joudutaan siirtämään uuden rakennuksen vuoksi (perustukset, salaojat), vastaa hanke putken siirrosta ja tästä tulevista kustannuksista.

Kaavamuutostontilla liikkuminen on pyritty yhteen sovittamaan pientaloalueen liikennejärjestelyjen kanssa ja eriyttämään toisistaan kaavamääräyksiin. Tontille ajo on kaavalla ohjattu kulkemaan ensisijaisesti Niittytien liittymän kautta. Sinikellontien liittymän on oltava suljettavissa ja Sinikellontien pp/t-osuudelta on liittymäkielto Niittytie 25:n tontille. Järjestely vähentää tieaineksen pölyämistä, tärinää ja aiheetonta kulkua Sinikellontielle.

Hulevesien johtamisesta tontilla on suunnitelma "hulevesiselvitys" selostuksen lopussa. Hulevesien hallinta on alustavasti suunniteltu tässä suunnitelmassa. Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava erillinen hulevesisuunnitelma. Kaavaan merkitty tontin avo-oja on osa tontin kuivattamisjärjestelyjä.

Asemakaavaan merkitään vain ojat, joilla on alueellista merkitystä. Kahden kiinteistön välinen rajajoja ja sen ylläpito on tonttien välinen asia ja niistä tontinomistajien tulee sopia keskenään. Kaavamuutoksen hakijan edustajien mukaan mainitut tonttien väliset hulevedet on putkitettu maatayttyjen alle ja putken pää johtaa Niittytien varren avo-ojaan.

Jätteiden leviäminen tontilta on ratkaistu aitaamalla tontin itäreuna, joka rajautuu Koivuhaan omakotialueeseen.

Palautteessa ehdotettu koko korttelin rakennusoikeuden lisäys on ajatuksena hyvä, mutta ei mahdollinen yhtä tonttia koskevan kaavamuutoksen yhteydessä. Ehdotettu kaavamuutos edellyttäisi usean tontinomistajan samanaikaista kaavamuutoshakemusta, jolloin asiaa voisi tarkastella kokonaisuutena. Tontin rakennusoikeuden lisääminen aiheuttaa tontinomistajalle kuluja. Kaavamuutoshakemuksen tekeminen on jokaisen tontinomistajan erikseen mietittävä.

Muut vuorovaikutustavat

Kaavoittaja tapasi yhden mielipiteen jättäjän maastossa 28.6.2017 ja Kaupunkisuunnittelussa 6.9.2017. Lisäksi vuorovaikutusta on käyty sähköpostitse sekä puhelimitse.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi. Alla tarkemmin kaupungin eri suunnitteiden antamia tavoitteita. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Vantaan strategian visiossa kaupunki on muun muassa vakavarainen kestävä kasvun keskus ja yrityksille Suomen paras kumppani. Vantaan arvoja ovat innovatiivisuus, kestävä kehitys ja yhteisöllisyys. Kyky tuottaa uusia hyödyllisiä muutoksia ja toimia suunnannäyttäjänä, hyvien elinolosuhteiden turvaaminen, ekologisuus ja oikeudenmukaisuus toiminnassa sekä osallisuus, aktiivisuus ja vastuullisuus ovat arvojenmukaista toimintaa.

Strategian yhtenä painopistealueena on ”Kaupunkirakenne eheytyy”. Tulevaisuuden kaupungit ovat verkostoja, joissa alueet toimivat. Yhdyskuntarakenteen eheys on tavoite; maankäytön eri osa-alueiden yhteensovittaminen. Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Ratkaisuihin ja päätöksentekoon huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.⁸

MAL 2016-2019 ja MASU 2050

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Koivuhaan teollisuusalueen, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi. Niittytie 25:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella.⁹

MASU 2050 pohjautuu aikaisempaan MAL-sopimukseen, maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012–2015. MASU 2050 tukee yllä kuvattua MAL 2016–2019 sopimusta. MASU 2050:ssä yhteistyö on tehty seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa. MASU 2050 määrittää seudun maankäytön tahtotilaa ja tuottaa taustatietoa seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, asuntostrategiaan ja maakuntakaavan laadintaan. Näiden töiden kautta linjaukset siirtyvät asemakaavoitukseen.

MASU 2050:n MAL-visiossa mm. ”Helsingin seutua kehitetään yhtenäisesti toimivana ja vetovoimaisena metropolialueena”. Alueen ”ehea yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja

⁸ Valtuustokauden strategia 2013–2017

⁹ Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019

ekotehokas.” Kuntien yhteisissä MAL-tavoitteissa mm. turvataan seudun elinkeinoelämän kilpailukyky ja toimintaedellytykset ja monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.

MASUn kriteerit antavat konkreettisia tavoitteita suunnitteluun. ”Tiivistyvä kaupunkirakenne” korostaa maankäytön tiivistämistä lisäämällä uutta rakentamista vanhan lomaan. ”Toimiva yhdyskuntarakenne” huomioi edellytykset joukkoliikenteen ja palvelujen kehittymiselle. Solmukohtien kehittäminen tukee niin joukkoliikennettä kuin palveluverkkoa. ”Työpaikkojen saavutettavuus” pyrkii sijoittamaan työpaikka-alueet hyvien, kestävien liikenneyhteyksien varteen. Mainitut kriteerit tukevat Niittytie 25:n hanketta.

MASU 2050 sisältää maankäytön kehittämisen vyöhykkeet, jotka tukeutuvat vahvasti joukkoliikenteen yhteyksiin. Vyöhykkeet sisältävät toimisto- ja palvelutyöpaikat. Kartta on hyvin samankaltainen MAL-sopimuksen asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue -liitekartan kanssa. Niittytie 25 sijaitsee ”seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050” -merkityllä alueella. ¹⁰

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

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso. ¹¹

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Otamme yrittäjät ja toimijat mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen. ¹²

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on uudistaa tonttinsa rakennuskantaa lisärakentamalla. Tämä edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Lisärakennusoikeus mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen ja lisää sen seurauksena liikkumista alueella. Niittytien katukuva täydentyy tämän tontin osalta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tontilla esiintyy lento- ja tieliikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä erityisesti mahdollista suunniteltavista toimistotiloista tulee edistää. Tontti on suurelta osin asfaltoitu ja siksi tavoitteena on hulevesien käsittely tontilla sekä hulevesien johtaminen hallitusti yleiseen hulevesiverkoon.

Osallisten palautteesta tulleet tavoitteet

Mielipiteissä esiin tulleet liikkumisen hallinta tontilla sekä hulevesihaasteet on ratkaistu kaavamuutoksen yhteydessä. Tontille ajo pääosin Niittytie 25 liittymän kautta sekä hulevesien johtamisen selkiyttäminen tontilla on ratkaistu kaavatyössä. Palautteessa esiin tullut ympäristön roskaantumisen on kaavamuutoksessa ehkäisty aita-merkinnällä.

¹⁰ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

¹¹ Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja luovutusta koskien (Vantaa)

¹² Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU



Kaavaratkaisun mukainen mallinnus. Vasemmalla oleva rakennus on uusi, purettavan rakennuksen paikalle suunniteltu, kaavamuutoksen mahdollistama rakennus. Kuva Ark Lab Oy.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Rakennusten sijoittelulle ei suhteellisen tiiviisti rakennetulla tontilla ole montaa eri mahdollisuutta ja lisääntynyt rakennusoikeus onkin mahdollista käyttää vain olemassa olevan, purettavan rakennuksen paikalla. Tästä syystä suunnitelmasta ei ole tehty vaihtoehtoistarkisteluja.

Kaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa tontin entistä tehokkaamman tilankäytön lisäämällä rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama uusi rakennus sijoittuu tontilla olemassa olevan, purettavan rakennuksen paikalle, mutta vie hieman aikaisempaa vähemmän rakennusala. Kerroskorkeus on sama kuin kaavassa aikaisemmin, kaksi. Mahdollinen rakennettava kerrosala lisääntyy 7350 m²:iin.

Uusi rakennus on tontin Niittytieta rajaavan rakennuksen kanssa saman korkuinen ja muodostaa katutilaan kaupunkimaisen julkisivun viereisen rakennuksen kanssa. Niittytien katukuva ajankohdastuu uuden rakennuksen myötä. Merkintä TY on "teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia". Kaavamuutoksessa yleismääräys mahdollistaa teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen rakentamisen. Lisääntyvä tila mahdollistaa tontin käytölle toiminnallisia lisämahdollisuuksia.

Vaihtoehtoja

Vaihtoehtoisia ratkaisuja kaavamuutokseen tarjoaa liikkumisen hallinta tontilla. Niittytien liittymän käyttöä on pyritty edistämään ja pientaloalueen rajalla olevan Sinikellontien liikennettä rauhoittamaan.

Tontin kaakkoiskulman asfalttiliittymä Sinikellontielle on rauhoitettu. Sen osalta on määrätty, että liittymän tulee olla suljettavissa. Liikenteen tulee kulkea pääosin Niittytien liittymästä.

Vaihtoehtoiset ratkaisut liikkumisen osalta koskevat Sinikellontien pp/t-osan kautta Niittytie 25:n tontille kulkevaa huoltoajoliikennettä tai tältä katuosuudelta suljettavaa liikennettä tontille.

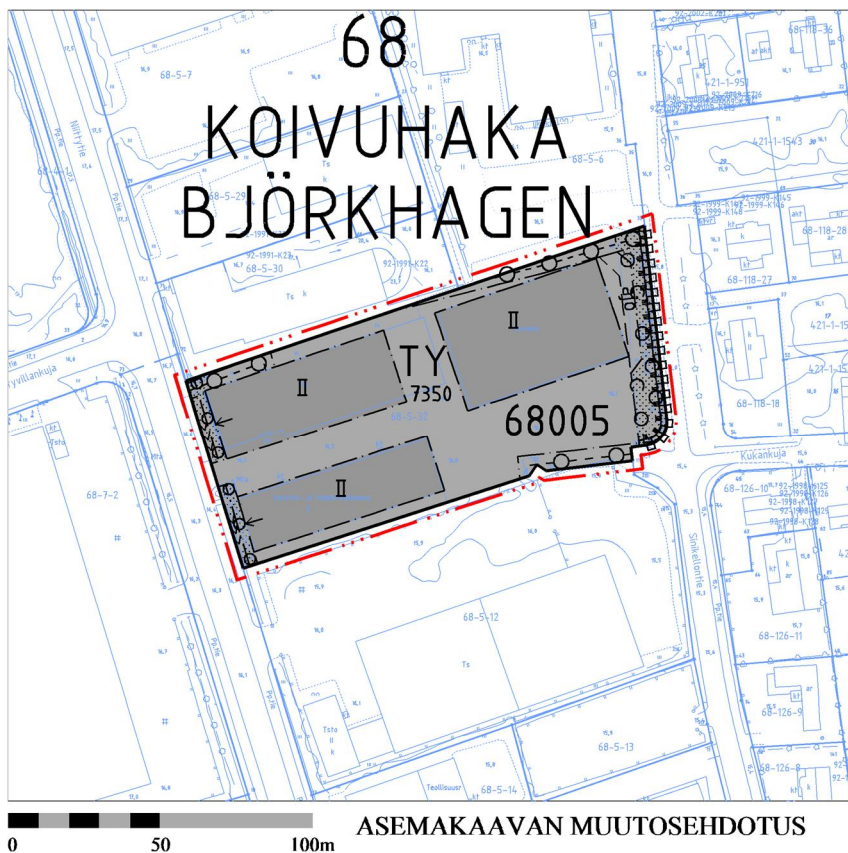
Tontin pohjoisrajalla olevan, naapurilta vuokratun pysäköintialueen liikenne on nyt kaavamuutoksessa ohjattu Niittytien liittymän kautta. Tontin Sinikellontien puoleiselle rajalle, sen pp/t-osalle, on esitetty liittymäkielto. Ratkaisun seurauksena tontin koillisnurkassa sijaitsevan rakennuksen ympäri on kaavamuutoksessa sallittu ajoyhteys huoltoajoa varten. Mikäli vuokrasopimusta ei naapuritontin pysäköintipaikoille uusita, onnistuu huoltoajo rakennuksen ympäri ajamalla.

Vaihtoehtoinen ratkaisu on nykytilanteen mukainen, mikä kuitenkin aiheuttaa luvatonta liikku-
mista Sinikellontien pp/t-osuudella, jolla kaavan mukaan vain huoltoajo on sallittu. Myös liikenne-
merkein on määrätty, että Niittytien 25:n tontille sallitaan vain huoltoajo Sinikellontien kautta. Tä-
mänhetkisessä ratkaisussa tontin koillisosan rakennuksen ympäriajomahdollisuutta ei tarvita, sillä
liittymä mahdollistaa huoltoajon kyseisen rakennuksen taakse ja rakennuksen ympäri Sinikellon-
tien kautta.

Valitussa kaavaratkaisussa päädyttiin Niittytien liittymää suosivaan kaavaratkaisuun, jotta luv-
tonta liikkumista saataisiin vähennettyä Sinikellontien pp/t-osuudelta.

3.4.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Mielenpiteiden huomioonottaminen on käsitelty kohdassa 3.2.2 Vastineet.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), jolla ympäristö aiheuttaa muutos-
tontin toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä
teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Mahdollistettu rakennettava kerros-
ala on 7350 k-m² ja sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikoista on esitetty vähimmäismäärät ja yh-
teys tontille on järjestetty Niittytien liittymää suosivaksi. Tonttia reunustavat istutusvyöhykkeet
sen itä- ja länsipuolella. Yleismääräyksissä on useita rakentamisen ja toiminnan laatua käsitteleviä
määräyksiä. Melusta ja hulevesien käsittelystä on määrätty erikseen.

4.1.1 Mitoitus

- Teollisuusrakennusten korttelialue TY

Pinta-ala	1,014 hehtaaria
Mahdollinen kerrosala	7350 k-m ²
Tehokkuusluku	0,72

- Autopaikkoja

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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen uusi rakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden arkkitehtuurin on oltava korkealaatuista. Myös mainoslaitteiden sijoittelusta ja rakenteista on määrätty tarkemmin. Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Melu on huomioitu kaavamääräyksin. Asumisterveysetuksen (545/2015 12 §) ja valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (VNp993/1992 3 §) sekä rakentamismääräyskokoelman "C1 ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa" -ohjeen toimenpiderajoja tulee noudattaa. Lisäksi Vantaan rakennusjärjestys määrää melun huomioonottamisesta.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamuutosalue koskee teollisuus- ja varastorakennusten tonttia numero 32 korttelissa 68005. Tontille on määritelty käyttötarkoitus TY ja rakennusoikeuden määrä 7350 k-m². Kerrosaluku mahdollistaa kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen. Kaavaan on merkitty rakennusalan sivu, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Tontin molemminpuolisia kadunreunoja reunustavat istutusvyöhykkeet. Tontin länsipuolella kulkee avo-oja. Tontin koillis- ja kaakkoisreunalla, naapuritonttien rajoilla, on maanalaista johtoa varten varatut alueet. Tontin luoteisreunalla on myös maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtomerkinnät kuvaavat tontin kautta muille tonteille liittyviä kunnallistekniikan yhteyksiä. Tontin kaakkoiskulmaan, Sinikellontien asfalttiliittymään, on lisätty määräys, jonka mukaan Sinikellontien liittymän tulee olla suljettavissa. Ajoneuvoliittymän järjestäminen Niittytie 25:n tontille Sinikellontien pp/t-osuudelta on kaavassa kielletty. Aluevarausten lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja toiminnan laadusta. Alla on kerrottu kaavamääräyksistä tarkemmin.

4.3.1 Korttelialue TY (tonttialue)

TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Kaavamuutosalue (-tontti) on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Tontti sijaitsee pientaloalueen välittömässä läheisyydessä.

Tontille on kaavoitettu lisärakennusoikeutta ja tonttitehokkuus kasvaa 0,6:sta 0,72:ään. Mahdollistettu rakennettava kerrosala kasvaa 7350 k-m²:iin. Lisärakentamisoikeutta tässä on 1266 k-m².

Korkein sallittu kerrosluku on kaksi ja sallittu kerroskorkeus 12 metriä, kuten 1980 vahvistuneessa kaavassa. Teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun, rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden ulkopuolelle ja tekniset tilat tulee huolitella laitteineen rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Rakennusalat on merkitty karttaan. Niittytien puoleiset rakennukset on määrätty rakennettavaksi rakennusalojen Niittytien puoleisiin reunoihin kiinni.

Ympäristö ja sen laatu

Ympäristön laatuun on pyritty vaikuttamaan kaavamääräyksiin, mm. rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Edelleen mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee ottaa huomioon kaupunkikuva. Lisäksi tontilla on kielletty ulkova-rastointi.

Pihaa reunustavat istutusvyöhykkeet nostavat rakennetun ympäristön laatua. Tontin itäosassa oleva istutusalue toimii myös näkösuojana teollisuusalueen ja pientaloalueen välillä. Tämä istutusvyöhyke on tarkoitettu istutettavaksi pensain ja puin. Niittytien varren istutusvyöhykkeelle on määrätty istutettavaksi puurivi nykyisten matalaksi leikattujen puiden tilalle sekä matalaa istutusta puiden alle. Tontin koillisosassa sijaitsevan rakennuksen ympäri on järjestetty huoltoajomahdollisuus. Tämä ajoyhteys poistaa toteutuessaan osan tontin itäosan istutusvyöhykkeestä. Muilta osin istutusvyöhykkeet noudattelevat vuoden 1980 kaavan istutusvyöhykemarkintaa, joka on yhtenäinen koko korttelin alueella.

Hulevedet on otettu huomioon yleismääräyksiin sekä kaavaan merkityllä avo-ojalla. Hulevesien viivytys tulee järjestää tontilla ennen niiden johtumista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Tontin koillis- ja kaakkosisreunalle on merkitty maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Tontin rajoilla kulkevat jätevesiviemärit, sähkökaapelit, tietoliikennekaapelit ja vesijohdot. Tontin luoteisreunalla kulkee kaukolämpöjohdon varaus. Johtovaraus kaavaan on tehty yhteyksille, jotka kulkevat tontin kautta naapuritonteille. Uuden rakennuksen rakennusala sijaitsee alle 2,5 metrin etäisyydellä tontin luoteisrajalla sijaitsevasta kaukolämpöputkesta. Mikäli rakennushankkeen myötä putkea tulee siirtää, on hankkeen vastattava putken siirrosta sekä siirtokustannuksista.

Liikkuminen ja pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tontilla, ja eri käyttötarkoituksia varten on määrätty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Kulku tontin pysäköinteihin on järjestetty ensisijaisesti Niittytien puolelta.

Sinikellontien kautta kulkevaa kaakkoisnurkan liittymää on tarkoitettu käyttää vain poikkeustapauksissa; huoltoajoon tai tapauksissa, joissa kuorma-auton kääntyminen tontilla on tilapäisesti estynyt sekä pelastustilanteissa. Tämän vuoksi Sinikellontien liittymään on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan Sinikellontien liittymän tulee olla suljettavissa. Kaavan tarkoituksena on rauhoittaa liikennettä Sinikellontiellä ja ohjata ajoneuvoliikenne Niittytien puolelle.

Katuliittymän järjestäminen Sinikellontien pp/t-osuudelta on kaavamuutoksessa kielletty. Kulku eri pysäköintipaikoille kaavanmukaisissa järjestelyissä tapahtuu tulevaisuudessa Niittytien liittymän kautta. Tilanteeseen, jossa naapurilta vuokrattu pysäköintialue tontin koillisreunalla ei ole enää käytettävissä, on kaavaan merkitty tontin koillisosassa sijaitsevan rakennuksen ympäri ajoyhteys, joka kulkee nykyisen istutusvyöhykkeen kautta. Sen mahdollinen rakentaminen on ajankohtaista esimerkiksi tilanteessa, jossa naapuritontin pysäköintipaikkojen vuokrasopimusta ei uusita.

Melu

Rakentamisen suunnittelussa ja tilojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon lento- ja tieliikennemelua koskevat määräykset. Tontille mahdollisesti suunniteltavien toimistotilojen ja vastaavien tilojen suojaaminen lento- ja tieliikennemelulta on erikseen määrätty kaavassa.

Kaavassa melun äänitasoeroa koskevan kaavamääräyksen mitoittavana melulähteenä on lento-melu (55–60 dB), jonka seurauksena toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten tilojen ulkokuoren vähimmäisäänitasoerona ("vähimmäisääneneristysvaatimuksena") on kaavamuutoksessa 32 dB Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti: ¹³ Yleismääräys kuuluu seuraavasti: "Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyys ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB." Kaavamääräyksissä veloitetaan myös teettämään meluselvitys rakennuslupavaiheessa. Tämä koskee mahdollisesti uusiin rakennuksiin suunniteltavia toimistotiloja ja vastaavia hiljaisia työtiloja, erityisesti Niittytien varrella: "Rakennuslupaa varten on laadittava meluselvitys Niittytien varren toimistotilat ja vastaavat hiljaiset työtilat huomioiden." Vähimmäisäänitasoero tarkentuu meluselvityksen seurauksena.

Vantaan rakennusjärjestyksen lentomelun äänitasoerojen ohjeavot ovat tieliikennemelun ohjearvoja korkeammat Niittytie 25:n melutasoilla. Tieliikennemelutaso ylittää kuitenkin lentomelutason tontilla. Pääosa rakennuksesta sijaitsee tieliikennemelualueella, jossa melutaso on alle 65 dB ja jossa Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti äänitasoeron tulee olla 30 dB. Tämä on alle tontille vaadittavan vähimmäislentomeluääneneristävyysluvun (32 dB). Tieliikennemelu on korkea (tieliikennemelu 65–70 dB, päivä 2011) Niittytien puoleisen tonttialueen osalla. Tämä edellyttää Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan meluselvitystä, kun kyseessä on melulle herkäät toimistotilat. Kaavan toinen meluyleismääräys on seurausta tästä sisällöstä. Selvitys on hyvä tehdä rakennuslupavaiheessa, jolloin tiedetään suunniteltavan rakennuksen tilojen käyttötarkoitus, tilajako ja rakenteet ja rakennusosat. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida mahdolliset Niittytien varren toimisto ja vastaavat hiljaiset tilat. Selvityksen tuloksena ääneneristävyysvaatimukset tarkentuvat edelleen. Selvityksen seurauksena vähimmäisäänitasoeroluku nousee.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavamuutosta laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista erityisesti asemakaavaa koskevien erityistavoitteiden osalta.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos tehostaa Koivuhaan teollisuusalueen tontin maankäyttöä, ja lisää alueen työpaikka-ja/tai työtilamahdollisuuksia, mutta ei vaikuta väestön rakenteeseen tai kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutos tukee olemassa olevaa teollisuus- ja varastorakennusten alueen yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutokseen merkitty tontin ja sen rakennusten käyttötarkoitus on hyvin lähellä edellisen kaavan käyttötarkoitusta: aikaisemmin TTV7 (Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue), nyt TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Yleismääräyksellä teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi on nyt mahdollistettu toimistotilojen rakentaminen. Toimistotiloja esiintyy alueella jo nyt rakennusten pääkäyttötarkoituksen rinnalla.

Kaupunkikuva

Kaavamääräyksissä on edellytetty rakennusten, rakenteiden ja aitojen oltavan arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Uusi rakentaminen kehittää ja parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Purettavan rakennuksen korvaava uusi rakennus liittyy arkkitehtuuriltaan tontin uudem-

¹³ Vantaan kaupungin rakennusjärjestys

piin rakennuksiin ja ajankohtaistaa tontin ilmettä kokonaisuutena. Ratkaisu edistää alueen maankäytön tehostumista ja luo osaltaan tiivistä katu- ja kaupunkitilaa. Niittytien varsi näyttäytyy entistä tehokkaammin rakennettuna kyseisen tontin kohdalla. Laadukkaasti ripustetuin mainoslaittein merkitty yritysrypäs on yksi teollisuusalueen edustavista kohteista (edellytetään kaavamuutoksessa). Pysäköinnin järjestely tontilla edistää siistin vaikutelman syntymistä. Kaavassa ulkova-rastoimista ei sallita, mikä myös edistää siistin kaupunkitilan syntymistä.

Koivuhaan teollisuusalueen rakennettu ympäristö koostuu teollisuusalueelle tyypillisistä hallirakennuksista, jotka ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Kaavamuutoksen mukainen hanke toistaa alueelle tyypillistä rakennustyyppiä ja rakentamisen mittakaavaa. Kaavan mahdollistama hanke täydentää katumaisemaa ja teollisuusrakennusten julkisivuriviä Niittytielle.

Hanke tukee VAT:n pyrkimystä edistää hyvän kaupunkikuvan syntymistä täydentämällä olemassa olevaa aluetta sille ominaisella rakentamisella.

Asuminen

Kaavamuutostontille ei osoiteta asumista. Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia asumiseen.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Hanke tiivistää olemassa olevaa teollisuusaluetta. Kaavamuutos mahdollistaa uusien työpaikkojen ja uusien työtilojen synnyn. Uuden rakentaminen lisää alueen ja tontin toiminnallisuutta yrityksissä työskentelevien ja vierailevien myötä. Teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja voidaan käyttää erilaisiin toimintoihin monipuolisesti. Suunnitelma tukee valtakunnallisten alueidenkäytön (VAT) tavoitetta riittävän tonttimaan (tässä työpaikkatilan) tarjonnasta työpaikkarakentamiseen.

Virkistys

Hankkeella ei ole vaikutusta virkistyskäyttöihin.

Liikenne

Tontti sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen ja on sujuvasti saavutettavissa myös yksityisellä ajoneuvoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää samalla kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja hyviä elinkeinomahdollisuuksia turvaavana. Hanke tukee VAT:n pyrkimyksiä sijoittaa rakentamista joukkoliikenteen palvelualueelle sekä eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sille suunnitellusta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Niittytiellä kulkee seudullisia ja kaupungin sisäisiä bussilinjoja ja pyörätiet. Tontti on helposti saavutettavissa eri kulkumuodoin. Hanke mahdollistaa niin kumipyöräliikenteen kuin kestävien kulkumuotojen valitsemisen tontilla asioimista ja työskentelyä varten.

Niittytie 25 tontin maankäytön tehostaminen lisännee jonkin verran liikkumista alueella ja tontilla, mutta ei tee merkittävää muutosta katuverkon toimivuuteen.

Ajoneuvoliikenteen tavoitteellinen ohjaaminen on oleellinen osa alueen kehittämistä. Tontille kulan ja siltä poistumisen tulisi käydä Niittytien kautta ja Sinikellontien kautta kulkevan liikkumisen pitäisi tapahtua vain poikkeustilanteissa. Kaavan mukaisesti liikennettä rauhoitetaan Sinikellontien Liikkumisen kehittämistä tähän suuntaan tukee kaavamuutokseen merkitty ”Sinikellontien liittymän tulee olla suljettavissa” -määräys. Edelleen Sinikellontien pp/t-osuus tulee rauhoittaa Niittytie 25:een kulkevalta liikenteeltä. Liikenne on tälläkin hetkellä liikennemerkein estetty muulta kuin huoltoajolta. Sinikellontien pp/t-osuudelle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Jotta tulevaisuudessa liikkuminen tontille kulkisi pääosin Niittytien liittymän kautta, edellyttää se pysäköinnin huolellista järjestelyä tontilla ja kaavan suunnitelman toteutumista sekä kuorma-autojen

kääntymismahdollisuuden säilyttämistä tontilla. Tontin toiminnan kannalta yhteys Sinikellontielle on kuitenkin oltava edelleen mahdollinen.

Nykyinen pysäköinti Niittytien varresta poistuu kaavamuutoksen toteuttamisen myötä. Pysäköinti tapahtuu tulevaisuudessa tontin kadunvarsia reunustavien istutuskasvien sisäpuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennusperintökohteita eikä sillä ole todettuja maisemallisia arvoja. Myöskään muinaismuistolaita rauhoitettuja kohteita alueella ei ole. Kaavamuutoshankkeella ei ole vaikutusta arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin tai rakennuksiin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Alueen rajoilla sijaitsee yleisiä sekä yksityisiä vesihuoltolinjoja, jotka jäävät osittain rasisiteena tontille.

Hulevedet

Kaavamuutos parantaa hulevesien hallintaa nykytilanteeseen verrattuna. Yleismääräyksen mukaan alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkoston. Lisäksi rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma. Kaavaan merkitty, koko Niittytien reunalla kulkeva, avo-oja tontin etureunalla toimii myös osaltaan tontin kuivatuksessa. Kaavan liitemateriaalina on hulevesiselvitys.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos ei tuo muutoksia olemassa olevaan maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Tontilla ei ole arvokkaita luontokohteita. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja korvaa olemassa olevan rakennuksen. Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Tonttia reunustavat istutusvyöhykkeet lisäävät kasvillisuutta muuten suurelta osin asfaltoidulla pihalla.

Maa- ja kallioperä

Rakentaminen kohdistuu jo rakennetulle alueelle. Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäiset.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa rakennettua tonttimaata sekä vettä läpäisemätöntä asfalttipintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä tullaan hallitsemaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikkumisen myötä. Toisaalta

nyt mahdollistuva rakennus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevan kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tukeutuu kumipyöräliikenteen lisäksi joukkoliikennepalveluihin ja tukee tällöin myös kestäviin kulkumuotoihin perustuvaa liikkumista.

4.4.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Lisääntynyt teollisuus-, varasto- ja toimistotila mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyä. Uusi, tehostunut maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia ja siten mahdollisesti myös toimivan kilpailun kehittymistä lisääntyvän pinta-alan sekä tilan monipuolisten käyttötarkoituksien kautta.

Ympäristön häiriötekijät

Lento- ja tieliikennemelu

Alueella kaavamääräyksen vähimmäisääneneristävyyttä mitoittava melulähde on lentomelu. Tämä on huomioitu kaavassa toimisto- ja vastaavien melulle herkkien tilojen vähimmäisääneneristysvaatimuksena 32 dB. Tieliikennemelutaso ylittää kaavamuutosalueella lentomelutason. Tämän vuoksi rakennuslupaa varten suunnitelmasta on teetettävä meluselvitys toimistotilojen ääneneristyksestä, jolloin vaadittavat ääneneristysluvut täsmentyvät. Tämä on määrätty yleismääräyksellä. Ääneneristävyys huomioimalla vähennetään melun negatiivisia vaikutuksia toimisto- ja vastaavissa tiloissa. Hanke tukee VAT:n mukaisia pyrkimyksiä ehkäistä melusta aiheutuvaa haittaa ja vähentää olemassa olevan melun vaikutuksia.

Uuden rakentamisesta ja vanhan rakennuksen purkamisesta saattaa aiheutua melua. Tämä melu on väliaikaista. Erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta on tehtävä ympäristönsuojelulain (527/2014 118§) mukainen kirjallinen ilmoitus Vantaan kaupungin ympäristökeskukselle. Töistä ja tilaisuuksista on tiedotettava naapureille ja muille melulle altistuville kohteille, myös toiminnoista, joista ei tarvitse tehdä meluilmoitusta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija: Ark Lab Oy:	Kiinteistö Oy Maali Tommi Tuokkola	hakijan edustaja arkkitehti
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen Ritva Kotilainen Terhi Kuusisto Seppo Niva Kimmo Kangas Anna-Liisa Vanhala Elina Ekroos	alue-arkkitehti vs. alue-arkkitehti asemakaavasuunnittelija asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen Jarmo Pajunen Samuli Haveri Juuso Kauppinen Pirjo Suni Mika Vähämaa	vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri liikenneinsinööri liikennesuunnittelija liikenneinsinööri kehitysinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas Matti Kärki	lupa-arkkitehti kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Tanja Rajamäki	vs. ympäristötarkastaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 20. päivänä marraskuuta 2017, 5.2.2018 tarkistettu.



Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija



5.2.2018
Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



20.11.2017
Ritva Kotilainen
vs. aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.09.2017
Kaavan nimi	002331 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002331		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0140	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0140

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

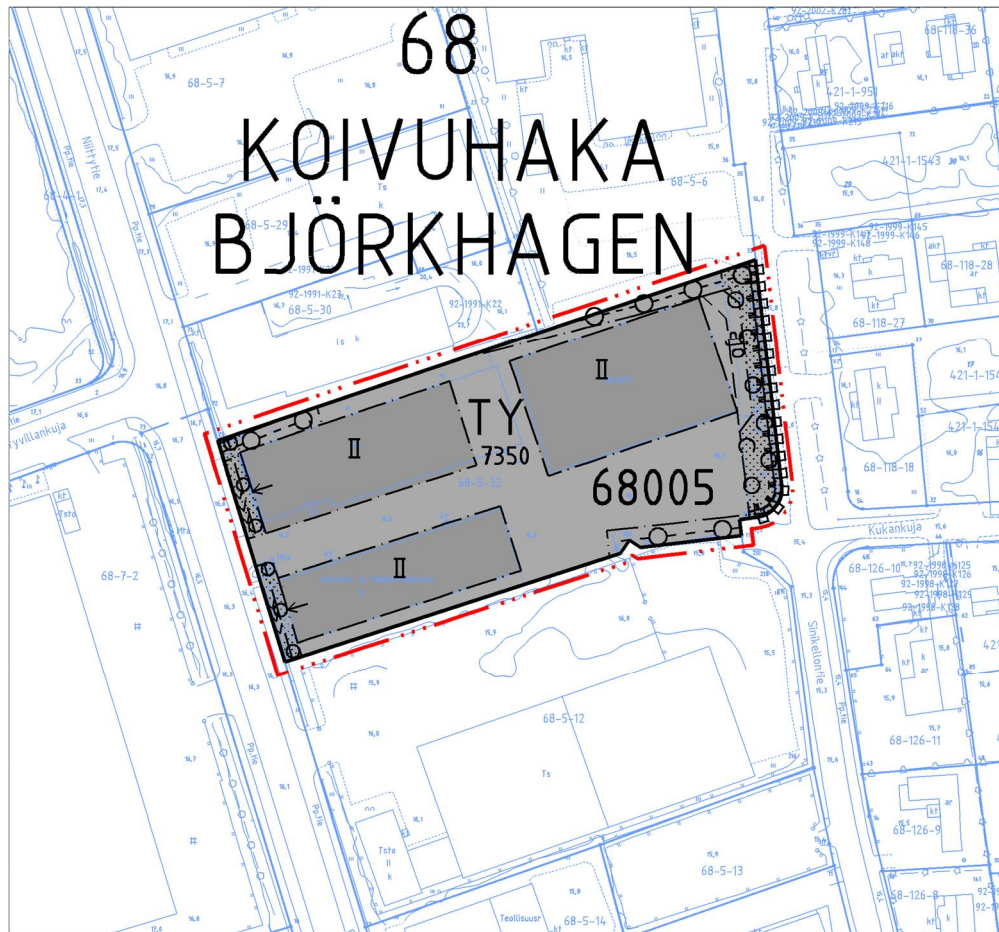
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,0140	100,0	7350	0,72	0,0000	1266
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,0140	100,0	7350	0,72	0,0000	1266
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

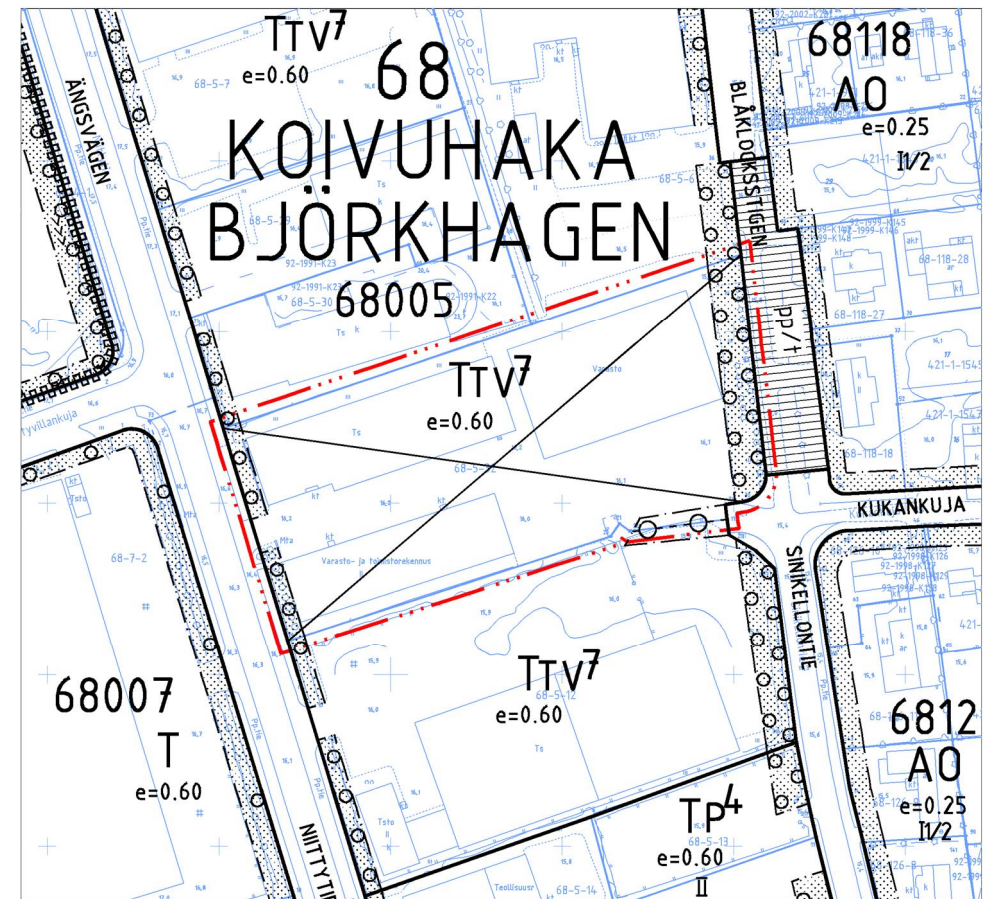
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,0140	100,0	7350	0,72	0,0000	1266
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,0140	100,0	7350	0,72	0,0000	1266
TY	1,0140	100,0	7350	0,72	1,0140	7350
TV7	0,0000		0		-1,0140	-6084
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002331	20.11.2017 5.2.2018 tarkistettu	687499

Vantaan kaupunki

NIITTYTIE 25

Kaupunginosa 68, Koivuhaka

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 68005.

1:2000



Vanda stad

ÄNGSVÄGEN 25

Stadsdel 68, Björkhagen

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 68005.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö aset-
taa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia
teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

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

Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa rampin.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun, rakennuskorkeuden ja
rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin
liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin
soveltuviksi.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti
ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Tonttia ei saa käyttää ulkovalaistukseen.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänen-
eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on ol-
tava vähintään 32 dB.

Rakennuslupaa varten on laadittava meluselvitys Niittytien
varren toimistotilat ja vastaavat hiljaiset työtilat huomioiden.
Melutaso toimisto- ja vastaavissa hiljaisissa tiloissa ei saa
ylittää annettua päiväohjearvoa 45 dB.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden
johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

— — — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · — Osa - alueen raja.

— × — × — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

68
KOIV
68005

7350

II

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer
särskilda krav på verksamhetens art.

På området får byggas industri-, lager- och kontorslokaler
som inte stör miljön, samt kombinationer av dessa.

Byggnaderna inklusive konstruktioner och staket ska vara
höghklassiga till sin arkitektur.

Byggnadernas maximala höjd får vara högst 12 m.

Utanför byggnadsytan får en ramp placeras.

Utöver våningstalet, byggnadshöjden och byggrätten får
tekniska utrymmen byggas på taket, vilka tillsammans
med de anordningar som anknyter till utrymmena ska
anpassas till byggnadens arkitektur.

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

Tomten får inte användas för upplagring utomhus.

Ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller skall vara
minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta ar-
betsutrymmen.

För bygglövet ska en bullerutredning utarbetas som
beaktar kontorslokaler och motsvarande tysta arbets-
rymmen längs Ängsvägen. I kontorslokaler och mots-
varande tysta arbetsrummen får riktvärdet för bullerni-
vån dagtid, 45 dB, inte överskridas.

För bygglövet måste en dagvattenplan utarbetas.

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

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bp/ 100 m²-vy
Lager	1 bp/ 150 m²-vy
Kontor	1 bp/ 50 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelensnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

	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.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Rakennettava aita. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen. Sinikellontien liittymän on oltava suljettavissa.	Ett staket som skall byggas. Beteckningen är bindande, men platsen riktgivande. Blåklöcksvägens anslutning ska vara möjlig att stänga av.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20 ____

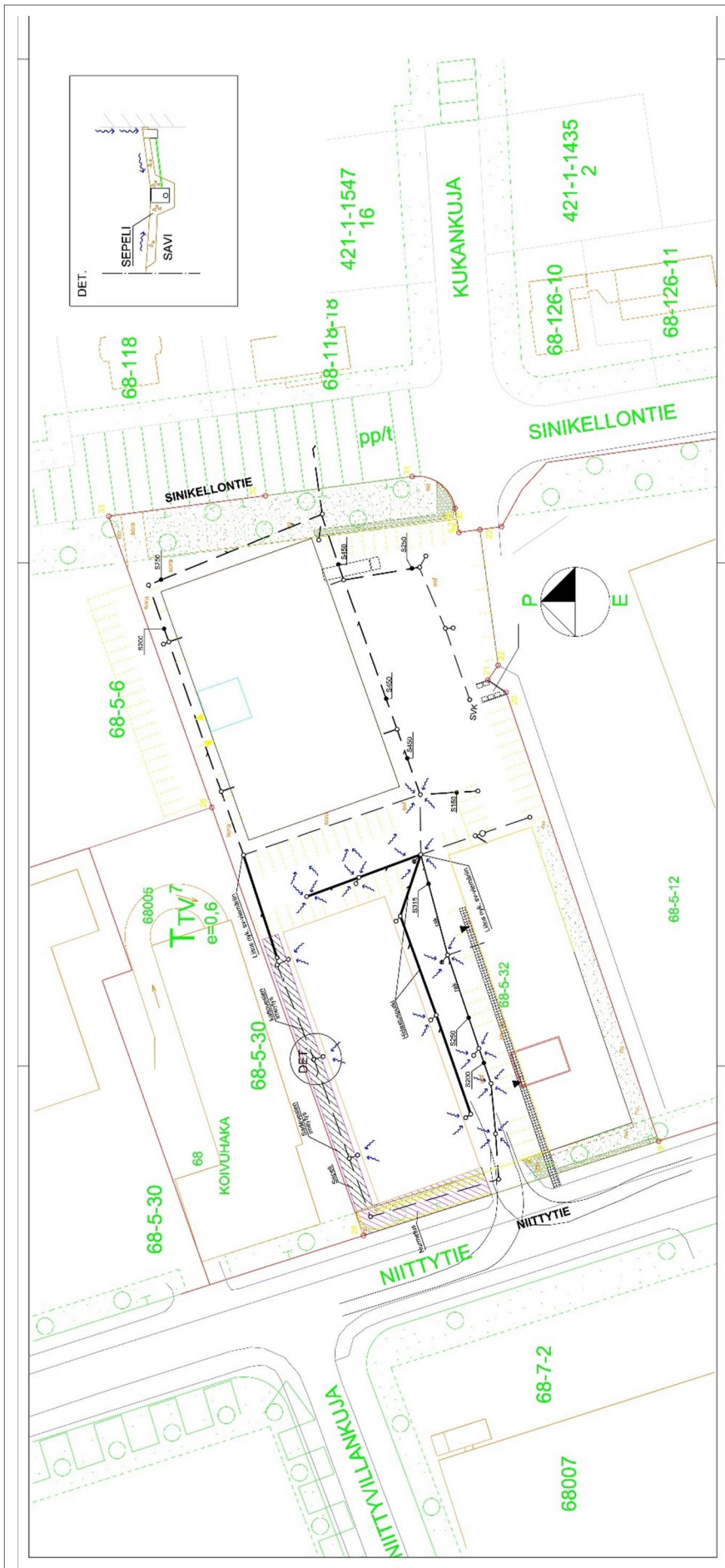
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

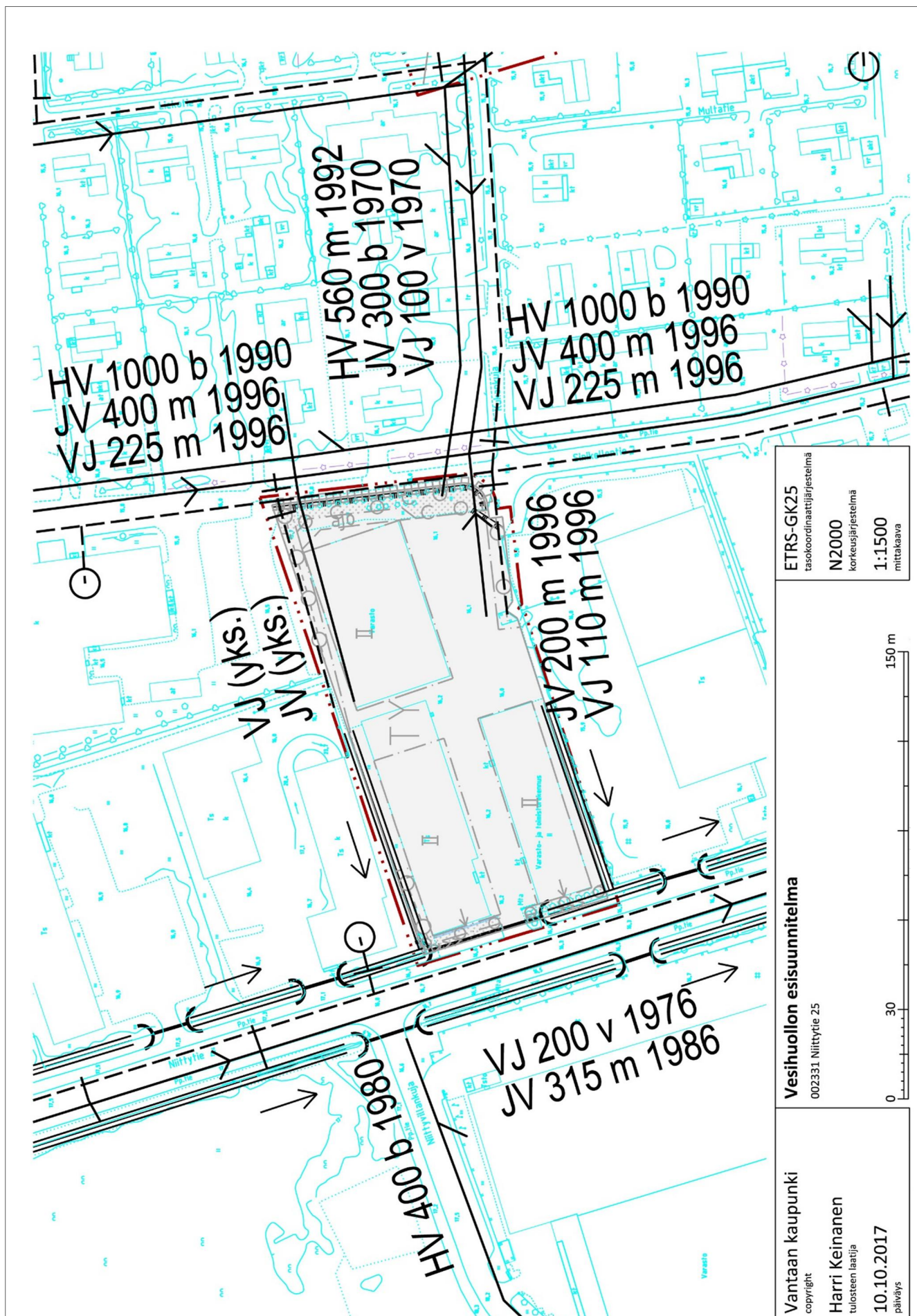
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20



K.osa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rno	Vaivomaisen arvioinninmerkintä ja varoitus
68	5	9-11	
Rakennus- ja maanrakennus	UUDISRAKENNUS	Pohjakaava	POHJARAKENNUSPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja soite	Kiinteistö Oy Maali Kiinteistö Oy Sinikellontie 36 Niittytie 25, Sinikellontie 18-20 01300 VANTAA	Mittakaava	1:500
		Suunnittelija	GEO 834 100
		Työn numero ja piirustuksen numero	
INSINÖÖRITOIMISTO EUROGEO			
Punavuorenkatu 4 A 9, 00120 Helsinki Puh. 050 5111 672 matti.porkka@eurogeo.fi			
Päiväys	Talokaus	Piiriläyri	Hyväksyntä
6.10.2017		NM	MATTI PORKKA



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava

Vesihuollon esisuunnitelma

002331 Niittytie 25

Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosten laatija

10.10.2017
päiväys