



Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI

Keski-Vantaan asemakaavayksikkö

9.12.2013

**Koivuhaanpuiston yritysalue
Asemakaavan muutos nro 002093
kaupunginosa 68, KOIVUHAHA**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2013 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002093

Asta Tirkkonen, aluearkkitehti, Teuvo Kuparinen, asemakaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 3.3.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

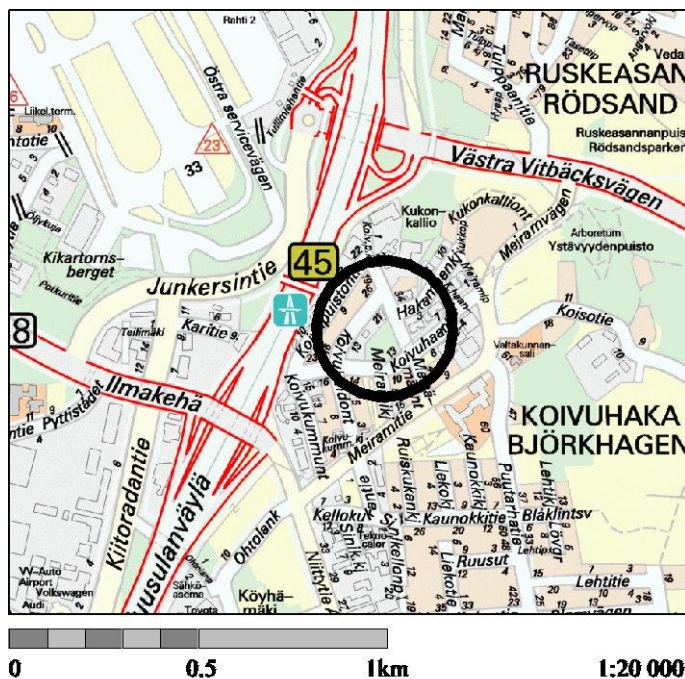
Koivuhaka (68), kortteli 68105
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 68105 sekä virkistysalue Koivuhaan (68) kaupunginosassa)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 68105

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee **Koivuhaan kaupunginosassa (68)** Meiramitien pohjoispuolella Koivuhaantien, Koivulehdontien ja Koivupuistontien rajaamalla alueella.



1.3 KAAVAN NUMERO

Asemakaavan muutoksen numero on 002093.

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	SIVU
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3	KAAVAN NUMERO	1
1.4	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	2
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIA- KIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	9
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireille tulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö	14
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2	Muut tavoitteet	15
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta	16
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	
5.1	KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1	Mitoitus	24
5.1.2	Palvelut	24
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Toimitilarakennusten korttelialue	25
5.3.2	Muut alueet	26
5.4	KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT	27
-----	----------------------------------	----

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liitekuvien sivut

29 ja 30	TILASTOLOMAKKEET
31	ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS / POISTETTAVAT MERKINNÄT
32 - 34	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä syntyneitä asiakirjoja säilytetään tulevaisuudessa Vantaan kaupungin kaupunkisuunnitteluyksikössä.

- STC Koivuhaka – liikenne suunnitelmaselostus 20.2.2013, WSP Finland Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.5.2013, Kuntatekniikan keskus
- Mielipiteiden koonti

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 15.12.2009 päivätyllä hakemuksella esittänyt asemakaavan muutosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.2.2013. (MRL 63§)
Kaavamutoksen vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 3.3.2013.

Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin mielipiteiden kuulemista varten kirje, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
Mielipiteet tuli toimittaa 5.4.2013 mennessä. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä
18.9. – 17.10.2013 välisenä aikana. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutus
(myöhästyneenä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun
pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoshakemus

Hakemuksen sisältö:

Koivuhaanpuisto esitetään poistettavaksi ja merkittäväksi teollisuus- ja varastorakennusten tai toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä liitettäväksi kortteliin 68105.

Lainvoimainen asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.10.1989 hyväksymä Koivuhaka 3E (nro 681200) asemakaava. Muutosalue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY-3. Tehokkuusluku on $e = 0.6$ ja kerrosluku II. Luku (30 %) osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Koivuhaanpuisto on asemakaavassa merkinnällä VP (puisto).

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

(liitekuva)

Koivuhaanpuisto on muutettu korttelialueeksi ja liitetty kortteliin 68105. Uusi korttelinosa sekä muu Vantaan kaupungin omistuksessa oleva osa korttelia 68105 (tontti n:ro 7) on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja saadaan toteuttaa enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta. KTY – alueen tehokkuusluku on $e = 0.5$. Alueen pinta-alan on noin 1,35 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu noin 6800 k-m². Kaupungin omistuksessa olevalla korttelialueella oli rakennusoikeus lainvoimaisessa asemakaavassa noin 2300 k-m². Koivuhaanpuistossa ei ollut rakennusoikeutta.

Korttelin 68105 pohjoisosa (tontit nro:t 3 ja 4, tilat R: not 407-16-151 ja 407-16-152) on liitetty tarkoituksenmukaisuussyistä (sijainti samassa korttelissa) alueeseen, johon kaavamuutosta on haettu. Ko. alue on merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, T.**

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia.

T – alueella voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus ($e = 0.60$) säilyy ennallaan.

Kerrosluvuksi on koko korttelissa 68105 osoitettu III.

Kaavamääräykset ovat T – alueella uusittu vastaamaan tänä päivänä käytössä olevia kaavamääräyksiä. Määräyksiä on lisätty mm. hulevesikäsittelyn osalta.

Koivuhaanpuiston itäosaan on merkitty **autopaikkojen korttelialue, LPA.**

Tämä alue on osoitettu kortteleiden 68105 ja 68107 käyttöön. Alueella on tilaa noin 20 autopaikalle.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutosehdotus sisältää osaa korttelia 68105 koskevan tonttijaon ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako ja muutos tulevat hyväksytyiksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Uusi tontti nro **68-105-8** (KTY –alue) muodostetaan tontista n:ro 68-105-7 ja tilasta R: no 421-1-1423.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakentamisaikataulu ei ole vielä tiedossa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

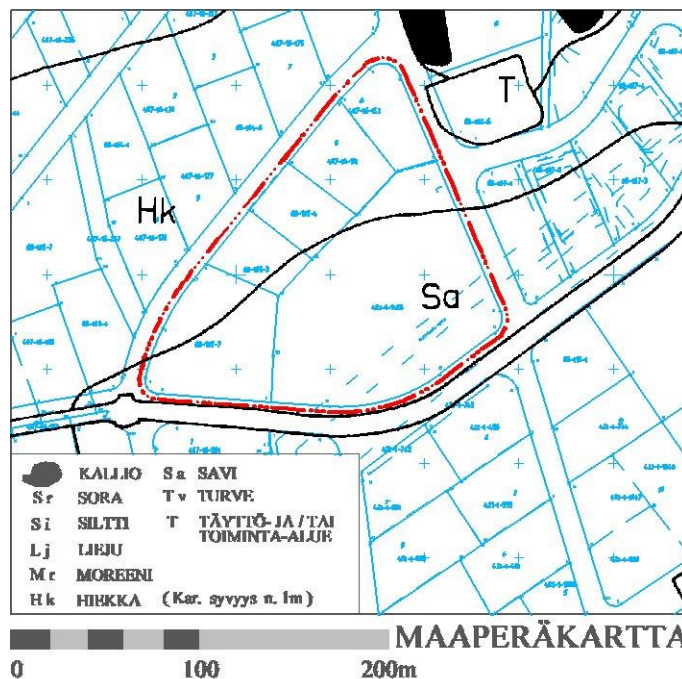
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee lentokentän läheisyydessä. Alueella on lentoyhteyksien lisäksi hyvät maaliikenneyhteydet. Alue on asemakaavoitettu yli kaksikymmentä vuotta sitten teollisuusalueeksi, mutta asemakaavan tavoitteet ovat vain osittain toteutuneet. Alue ei ole muuttunut kokonaan kaavan mukaiseen käyttöön. Olemassa ollut pientaloalue asemakaavoitettiin teollisuusalueeksi voimakkaan lentomelun johdosta. Lentokentän sivukitotien alku on vajaan kilometrin päässä kaavamuutosalueelta. Koivuhaassa on vielä jonkun verran vanhoja omakotitaloja uusien teollisuusrakennusten naapureina.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on puita ja pensaita. Alue on osittain luonnontilassa, mutta osa kasvillisuudesta juontaa ajalta, jolloin alueella on ollut pientaloja. Koivuhaanpuisto on melko luonnontilassa eikä sitä ole kaupungin toimesta rakennettu puistoiksi.

Muutosalue on pääosin savea, mutta alueen pohjoisosassa on myös hiekkaa.



Valuma-alueet ja pintavesi

Nykytilassa koko alueen vedet johtuvat samaan suuntaan eli alueen eteläosaan. Valuma-alue on kooltaan noin 2 ha. Alueen vedet päätyvät eteläpuolella sijaitsevaan Kirkonkylänojaan, josta ne virtaavat Keravanjokeen ja edelleen Vantaanjokeen.

Vantaan kaupungin maankäytön ja ympäristön toimiala, kuntatekniikan keskus on laatinut hulevesien hallintasuunnitelman 28.5.2013, joka on erillisenä liitteenä.

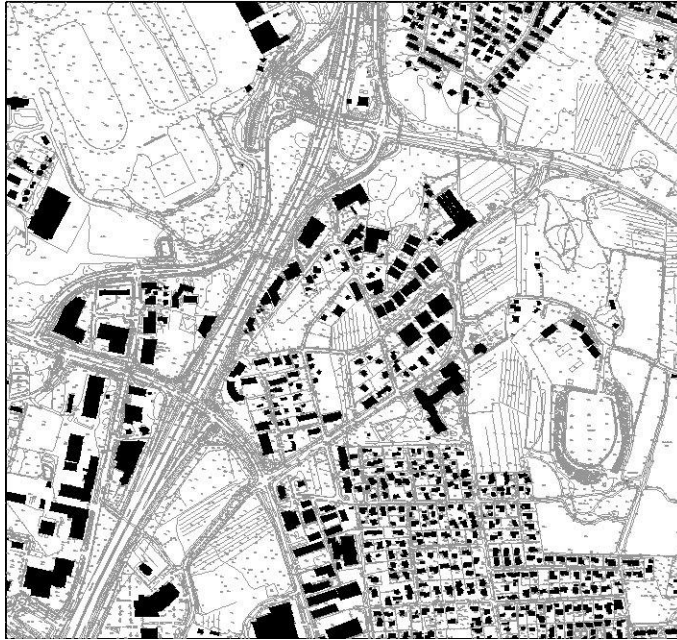
Tässä asemakaavan muutoksen selostuksessa on otteita hulevesien hallintasuunnitelmasta.



ORTOILMAKUVA

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Koivuhaan pohjoisosassa on pääasiassa teollisuus- ja varastorakennuksia, mutta myös vanhoja asuinpientaloja.



KARTTA KAUPUNKIRAKENTEESTA

Korttelissa 68105 on pari vanhaa omakotitaloa ja teollisuusrakennusta. Kaavamuutosalueen eteläosa on rakentamaton (Koivuhaanpuisto ja tontti nro 68-105-7).

Koivuhaantien alkupäässä on moderneja logistiikkarakennuksia. Koivuhaanpuiston eteläosan kautta kulkee 110 kV:n voimajohto.

LIIKENNE

Alueelta pääsee Meiramitien kautta Valkoisenlähteentielle ja edelleen Tuusulanväylälle tai lentokentän suuntaan Ilmakehälle. Meiramitie liittyy länsipäästään Niittytiehen, joka kautta on yhteys Kehä III:lle. Pääajoyhteys alueelle on Meiramitieltä alkavaa Koivuhaantietä. Toinen ajoyhteys on Meiramitieltä alkavaa Koivulehdontietä pitkin. Katuverkkoa ei ole rakennettu kuin siltä osin kuin mitä on ollut välttämätöntä. Osa kaduista on kylätiemäisessä kunnossa.

JOUKKOLIIKENNE

Kaavamuutosalueen lähimmät pysäkit ovat sijaitsevat Valkoisenlähteentiellä ja Meiramitiellä. Tuusulanväylällä olevilta pysäkeiltä pääsee Helsinkiin.

YHDYSKUNTATEKNIikka

Infrastruktuuri on siltä osin rakentunut kuin sitä on tarvittu. Alueella on kaavan toteuttamiselle tarvittava välttävä yhdyskuntatekniikka, mutta sitä joudutaan muutosalueen ja muun ympäristön rakentuessa uusimaan ja parantamaan. Vesijohdot ja jätevesiviemäri ovat Koivulehdontiellä ja Koivuhaantiellä.

Sadevesiviemäröinti

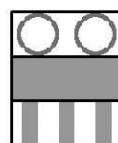
Olemassa oleva sadevesiviemäröinti menee Koivupuiston- ja Koivuhaantien alla. Nämä viemärit johtavat katujen hulevedet ojaan Koivuhaantien eteläpuolella.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa Koivuhaanpuiston ja tontin nro 68-105-7.
Muu kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa.



0 100 200m
MAANOMISTUS (17.1.2013)



Vantaan kaupunki

Kaupungin poisvuokraama

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

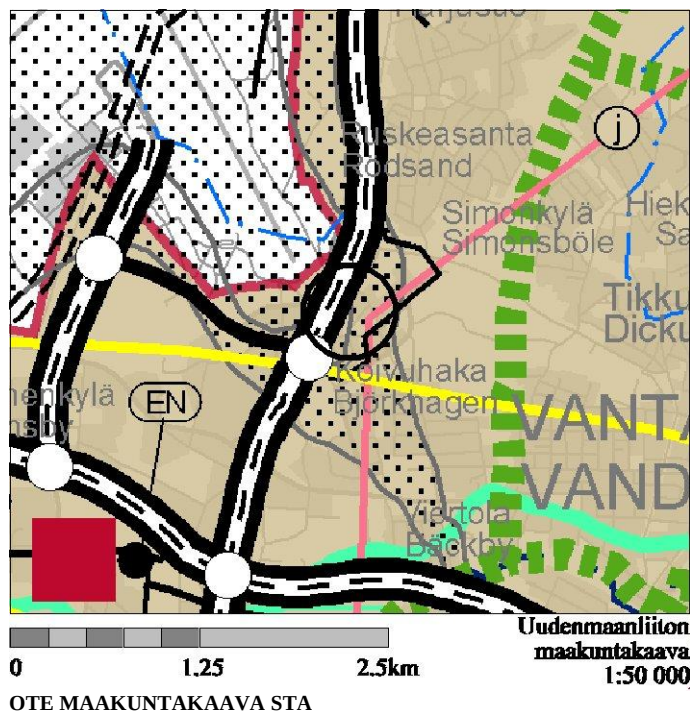
Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033

Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2009 Uudenmaan maakuntasuunnitelman 2033. Suunnitelman yleislinjat ovat kasvuhakuisuus ja ekologinen kestävyys. Maakuntasuunnitelma sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Se on pohja alueen kaikelle suunnittelulle. Suunnitelma tarkistetaan neljän vuoden välein ja sen hyväksymisestä päättää maakuntavaltuusto. Maakuntasuunnitelma sisältää maakunnan kehittämisen päätavoitteet. Maakuntaohjelmassa sekä sen toteuttamissuunnitelmassa esitetään, miten nämä tavoitteet halutaan toteuttaa. Maakuntasuunnitelmassa määritellään myös käynnissä olevan maakuntakaavan uudistamistyön linjaukset.

Maakuntasuunnitelman tavoitteet ohjaavat yleiskaavoitusta välillisesti maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaava on ohjeena kuntakaavoja laadittaessa. Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 maakuntakaavan. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea alue). Lentomelualue näkyy kartassa pisteinä ja lentokenttä valkoisena.



2. vaihemaakuntakaava

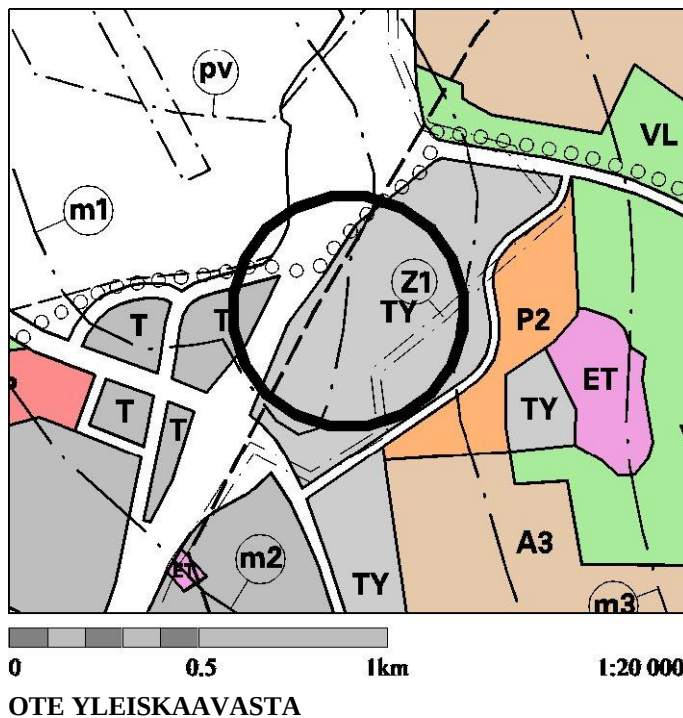
2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 20.3.2013.

Yleiskaava

Yleiskaava on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

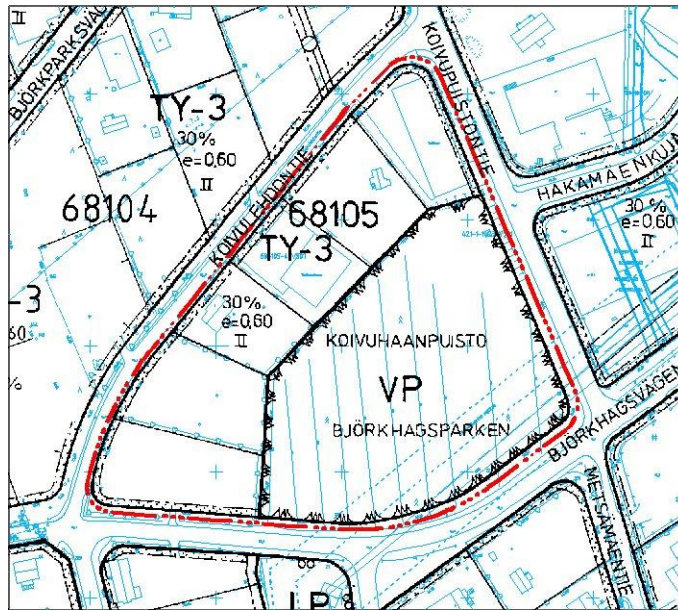
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan.

Muutosalue on teollisuusaluetta (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2. Alueella on merkintä voimansiirtolinjasta, Z1.



Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.10.1989 hyväksymä Koivuhaka 3E (nro 681200) asemakaava.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Suunnitelmat

STC Koivuhaka – liikenne suunnitelmaselostus
WSP Finland Oy

Vantaan hulevesiohjelma

Vantaalla on hulevesiohjelma, jonka kuntatekniikan keskus on laatinut.
Kuntek 2/2009 C16:2009

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt kuuluvat Vantaan tontti- ja kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Ei ole.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284 / 1999 asettamat vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuuotos tarvitaan, jotta Koivuhakaan voidaan lisää logistiikkatiloja.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut kaavamuuotosta 15.12.2009. Kaavamuuotos on ollut vuosien 2012- 2013 työohjelmassa numerolla 002093. Hakemuksen mukainen muutosalue on rajattu suunnittelun edetessä pienemmäksi.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- kaupungin viranomaiset
- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen alkaminen ilmoitettiin:
-kuulutus Vantaan kaupungin ilmoitustaululla
-ilmoitus Vantaan Sanomissa 3.3.2013

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (MRL 62§ ja 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.2.2013. (MRL 63§)

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.

Muutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu osallisia. Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin mielipiteiden kuulemista varten kirje, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Mielipiteiden sisältö:

Osassa mielipiteitä julkituottiin huoli kaavamuutosalueen mahdollisesta häiritsevästä toiminnasta sekä raskaan liikenteen aiheuttamista haittavaikutuksista pientaloalueen asukkaille.

Mielipiteiden huomioon ottaminen:

- tehokkuuslukua on osin laskettu (tontilla on enemmän tilaa ja tontille suuntautuu vähemmän liikennettä
- kaavamääräyksissä on maininta toiminnan ympäristöä häiritsemättömyydestä sekä melun aiheuttamisesta yöaikaan
- rekkaparkkipaikkoja on kaavamääräysten mukaan oltava tontilla
- tilanne kadulla pysäköimisen osalta parantuu katujen parantamisen myötä

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.9. – 17.10.2013 välisenä aikana. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutus (myöhästyneenä). Muistutuksen perusteella tehtiin korjaus kaavakarttaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö (MRL 66 §)

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl (Finavia Oyj ja Vantaan Energia Oy) ja saatiin 1 kpl.

Seuraavat asiantuntijat ovat osallistuneet kaavan valmisteluun.

Kangas Kimmo	Asiakirjojen valmistelu, kaavakartan piirtäminen
Pajunen Jarmo	Liikenne
Haveri Samuli	”
Leppänen Maarit	Vesihuolto
Tirkkonen Asta	Aluearkkitehti
Kuparinen Teuvo	Asemakaavoitus

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kaavamuuotos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan kaupungin tavoitteena on entisen pientaloalueen muuttuminen korkeatasoiseksi työpaikka-alueeksi.

4.4.2 Muut tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Rakennuskokonaisuuden on tarkoitus olla kaupunkikuvallisesti kiinnostava. Sen tulisi viestiä modernin teknologian ja logistiikan arvoja positiivisella tavalla. Lisäksi tavoitteena on alue, joka on työympäristönä korkeatasoinen ja kiinnostava.

Toimitilarakennusten tärkeimmäksi ominaisuudeksi on elinkaarta ajatellen todettu asemakaavan joustavuus ja soveltuvuus erityyppisiin ja kokoiisiin rakennusvaiheisiin sekä sen luomat edellytykset kustannustehokkaaseen ja nopeaan rakentamiseen.

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavan muutoksella turvataan alueelle kaavaillun logistiikkatoiminnan toteutuminen.

Varastotilat soveltuvat alueelle, joten alueen käytön monipuolistaminen on tarkoituksenmukaista.

Voimassa olevaan asemakaavaan on lisätty käyttötarkoituksen suhteen joustavuutta, koska alueelle tuleva toiminta on luonteeltaan muuttuvaa. Tämä edellyttää, että rakennusmassojen muoto ja sijoittelu soveltuvat mahdollisimman hyvin muutoksiin kokonaisuuden kärsimättä.

Koivuhaanpuisto katsotaan voitavan poistaa, koska se on pieni erillään muista virkistysalueista sijaitseva alue ilman viheralueiden jatkuvuutta.

Tällaiset alueet eivät ole alueiden hoidon kannalta tarkoituksenmukaisia.

Tilanne viheralueiden osalta ei alueella huonone olennaisesti, koska aivan kaavamuuotosalueen lähellä on laajoja muita virkistysalueita, kuten mm. kaupungin puutarha (Arboretum) ja Tikkurilan keskuspuisto.

Alla on tontinkäyttösuunnitelma.



TONKINKÄYTTÖSUUNNITELMA

Tontinkäyttö

Kaupunkikuvallisesti olisi parempi ratkaisu, jos rakennukset täydentäisivät tontinkäyttöluonnoksessa esitettyä enemmän Koivuhaantien katutilaa, mutta käytännössä se ei ole mahdollista, koska kaavamuutosalueen kaakkoisosa on voimajohdon vaara-aluetta, jolle ei voida sijoittaa rakennuksia. Kaavailtu toinen läntisempi rakennus täydentää Koivuhaantien katutilaa. Tämä on huomioitu kaavamuutoksessa merkitsemällä kaavakarttaan nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

LIIKENNE

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen Koivuhaan liikenteestä. Suunnitelmaselostus 20.2.2013 on kokonaan erillisenä liitteenä, mutta alla on joitakin otteita suunnitelmaselostuksesta ja seuraavilla sivuilla on WSP Finland Oy:n laatimia karttoja.

WSP Finland Oy:

SUUNNITELMA

Koivuhaan pohjoisosaan on suunnitteilla uutta rakentamista pienteollisuuden ja pienimuotoisen logistisen toiminnan tarpeisiin. Tätä uutta maankäyttöä varten on tutkittu liikenneolosuhteita alueen katuverkolla sekä tehty ehdotus liikennejärjestelyistä. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus kaavoittaa Koivulehdontien, Koivupuistontien ja Koivuhaantien välinen alue, jolle sijoittuu arviolta noin 10 000 k-m2 uutta rakentamista.

LIIKENTEEN TOIMIVUUS

Suunnittelualueesta on tehty liikenteen toimivuustarkastelu SimTraffic -ohjelmalla. Tarkasteluissa on käytetty katujen osalta liikenneennustetta vuoden 2030 tilanteessa. Suunnittelualueen liikennetuotos on arvioitu nykyisen maankäytön sekä suunniteltavien uusien rakennusten kerrosalojen perusteella.

Liikennetuotos on arvioitu Ympäristöministeriön matkatuotoskäsikirjan avulla. Toimivuustarkastelujen perusteella Meiramitiellä ja sen sivukaduilla olevat liikennemäärät ovat niin vähäisiä, ettei voida odottaa ongelmia liikenteen toimivuuteen. Tästä huolimatta suunnitelmissa on esitetty vasemmalle kääntyville omat kaistat Meiramitielle Meiramikujan ja Koivuhaantien risteysksiin. Kyseiset kaistat ovat perusteltuja suunnittelualueen käyttötarkoituksen vuoksi, ei liikennemäärien. Koska kyseessä on pääosin pienteollisuusalue, jolle liikennöidään usein myös raskaammalla kalustolla. Kääntymiskaistojen avulla raskas ajoneuvo ei kääntyessään häiritse suoraan menevää liikennettä kohtuuttomasti.

Katujen mitoituksessa on oletettu kaikkein suurimpien ajoneuvojen osuuden liikenteestä olevan kohtuullisen pieni, joten poikkileikkausten ja risteysjärjestelyiden mitoitus on tehty niin, että pääosassa

risteyksiä esim. moduulirekkoja voi ajaa vain toiseen suuntaan. Kaikkien katujen peruspoikkileikkaus on 7,0 metriä leveä ajorata ja 2,5 - 3,5 metriä leveä kevyen liikenteen yhteys.

Ensimmäisen kaavoitusvaiheen yhteydessä ei ole tarpeen toteuttaa laajamittaisia katujen parantamistoimenpiteitä.

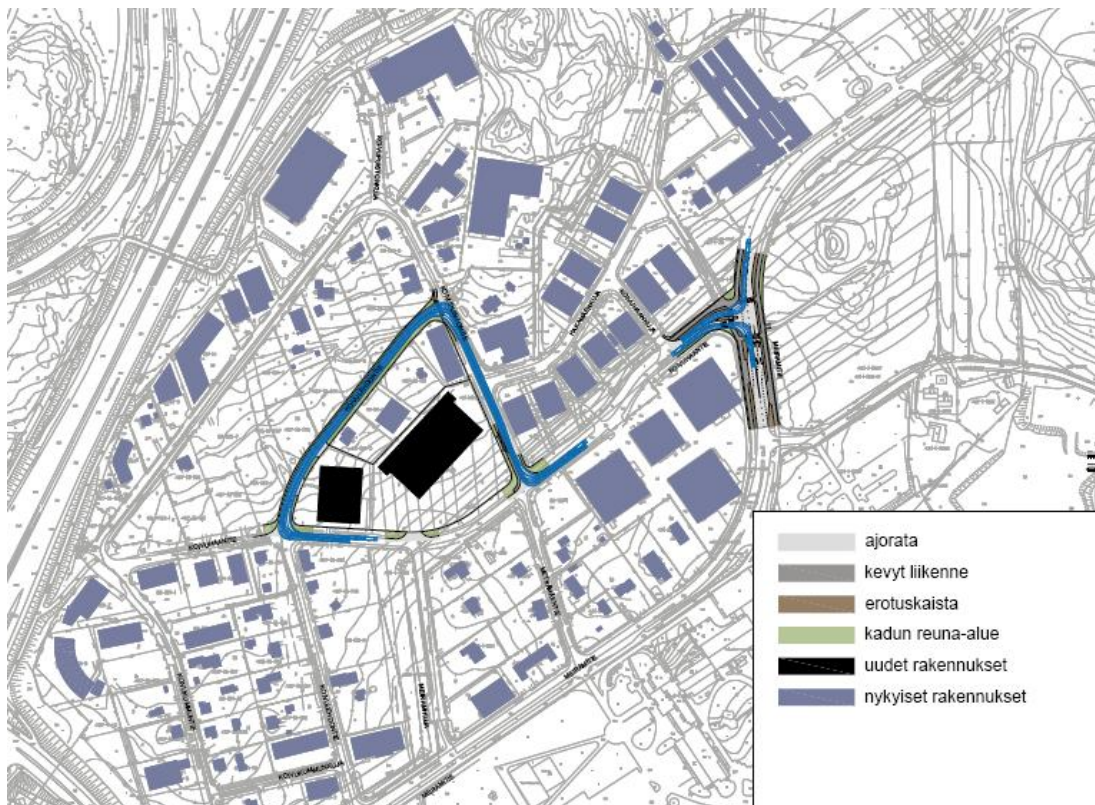
Ainoastaan Koivulehdontie on perusparannettava. Kyseinen katu on nykyisin erittäin kapea sorapintainen katu, jolle ei voida osoittaa laajempaa raskaan liikenteen kulkua ilman kadun parantamista.

Osaan risteyksistä on myös tehtävä pienimuotoisia parannuksia, jotta yhdistelmäajoneuvot mahtumat operoimaan kaduilla. Parannuksia tarvitsevat risteykset ovat: Koivuhaantie/Koivupuistontie, Koivuhaantie/Koivulehdontie sekä Koivulehdontie/Koivupuistontie.

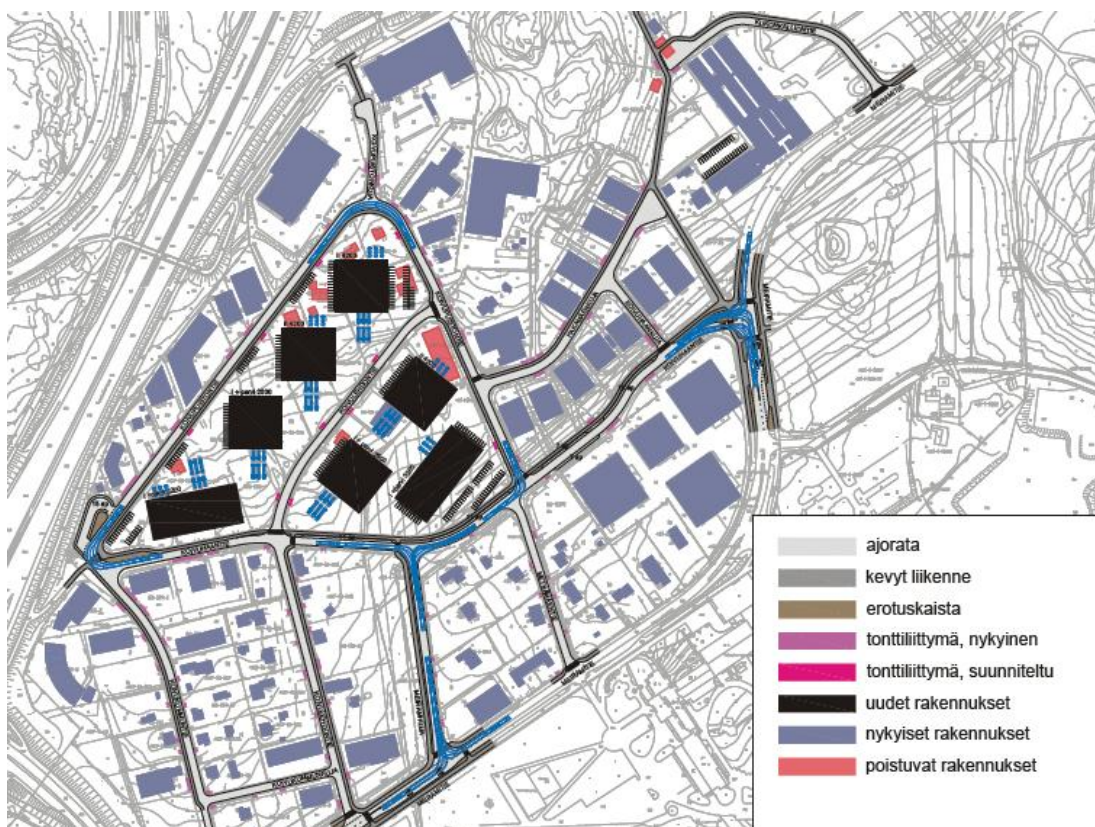
Meiramitien ja Koivuhaantien risteykseen olisi hyvä toteuttaa ryhmittymiskaistajärjestelyt, jotta kääntymistä odottavat raskaat ajoneuvot eivät vaikeuta Meiramitien liikenteen toimivuutta. Liikenteen toimivuuden kannalta tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä.



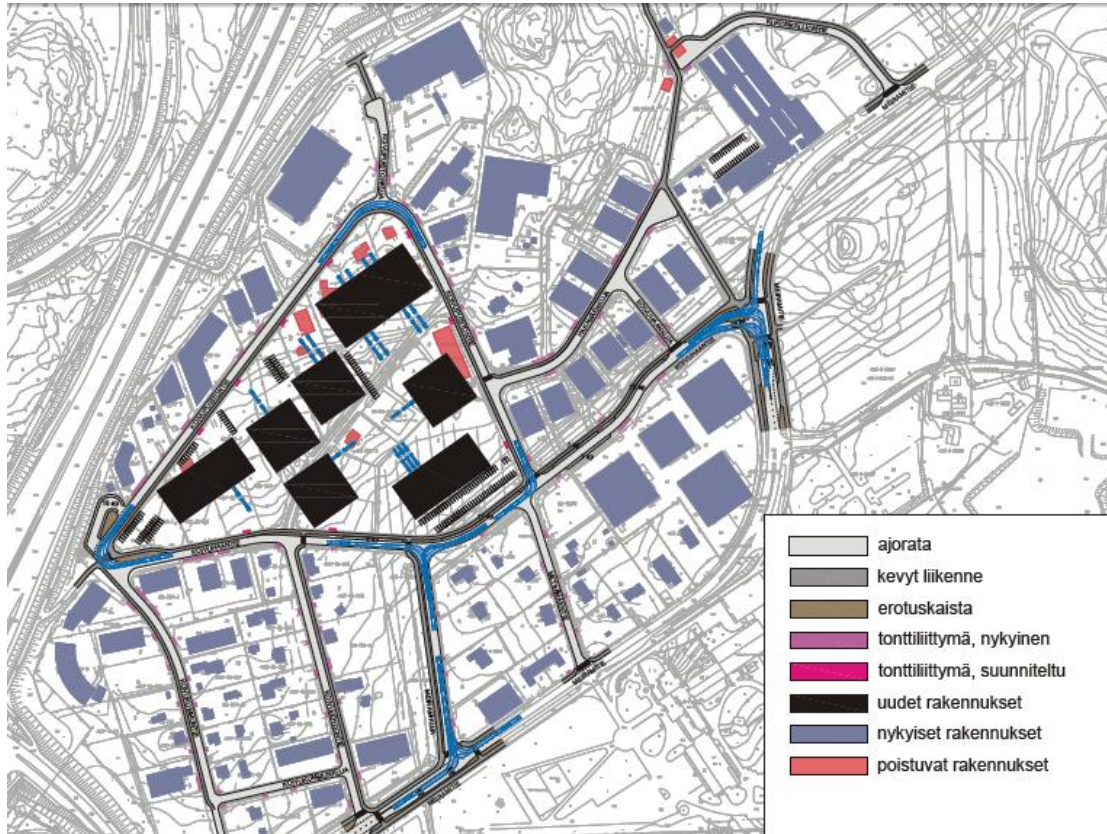
KOIVUHAKA
MAANKÄYTÖN TEHOKKUUS JA LIIKENNETUOTOS, ENSIMMÄINEN KAAVOITUSVAIHE
WSP Finland Oy



KOIVUHAKA
KATUKARTTA, ENSIMMÄINEN KAAVOITUSVAIHE
WSP Finland Oy

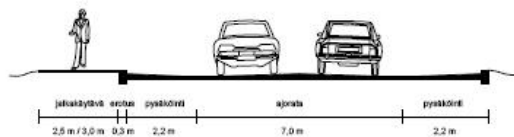


KOIVUHAKA
KATUKARTTA, VE 1
WSP Finland Oy

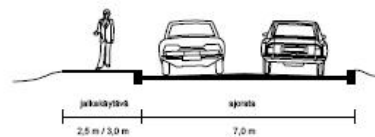


KOIVUHAKA **KATUKARTTA, VE 2** **WSP Finland Oy**

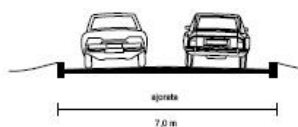
KOIVUHAANTIE



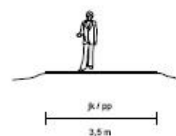
KOIVUPUISTONTIE, KOIVUKUMMUNTIE, KOIVULEHDONTIE,
 MEIRAMIKUJA, KUKONKALLIONTIE, HAKAMÄENKUJA



KOIVUPUISTONKUJA, KOIVUHAANKUJA, KOIVULEHDONTIE
 (pohjoisosa), KOIVUKUMMUNKUJA, METSÄMÄENTIE



ERILLISET KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄT



KOIVUHAKA **KATUJEN TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET** **WSP Finland Oy**

Vantaan hulevesistrategia ja hulevesien tasausaltaat

Vantaan kaupungilla on hulevesistrategia, jolla pyritään hallittuun tulvan hallintaan. Tavoitteena on tasata virtaamahuippuja koko kaupungin alueella. Jos vesi kerääntyy hallitsemattomasti, niin siitä syntyy erilaisia haittoja mm. eroosiota.

Alueella syntyvien virtaamahuippujen tasaamiseksi tarvitaan hulevesien viivytysalaita, jottei ko. kaava-alueen ympäristössä tulvimisriski lisäänty. Hulevesialtaiden tarkoituksena on ehkäistä kaavan toteuttamisesta aiheutuva vesien haitallinen kuormitus.

Kiinteistöllä tulee viivyttää hulevesiä siten, että lähtevä hulevesivirtaama ei muutu mitoitusasteella maankäytön muutoksesta huolimatta.

Lentoturvallisuus/linnut riskitekijänä

Helsinki - Vantaan kansainvälinen lentokenttä on valtakunnallisesti merkittävä ja tärkeä. Kansallisesti lentokenttä on suuri investointi ja lentokenttään investoidaan edelleen voimakkaasti.

Kaavamuuoksessa käytettävät kaavamääräykset:

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Lentoturvallisuuden varmistamiseksi annetut ilmailumääräykset (esim. lentoesteiden korkeusrajoitukset) erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukiitotien välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ympäristöllä saadaan Koivuhakaan lisäarvoa. Korttelialueille tulee siinä määrin rakennusmassoja niin, ettei alue ei tee suurine asfaltoitune alueineen erityisen autiota vaikutusta. Jossakin määrin autiota vaikutelmaa ei kuitenkaan logistiikkaan tarkoitettulla alueella voida välttää.

Kaavamuuotosalueella käytetään noin puolet tontin pinta-alasta rakentamiseen, joka on logistiikka-alueilla erittäin hyvä tulos.

Kaupunkikuvaa parannetaan puiden istutusmääräyksillä uusien katujen varten. Rakennuksissa toimivien yritysten identiteettiä voidaan lisätä rakennuksissa käytettävillä eri väreillä.

Pientalot Meiramitien pohjoispuolella

Alueen asukkailta on saatu kaavamuuotshanketta vastustavia mielipiteitä, koska asukkaat ovat pelänneet häiriötekijöiden lisääntyvän.

Olemassa oleva pientaloalue jouduttiin aikanaan asemakaavaa laadittaessa merkitsemään kokonaan teollisuusalueeksi ympäristöministeriön vaatimuksesta. Syynä vaatimukseen oli ennustettu erittäin voimakas lentomelu. Tällaiset alueet ovat ongelmallisia ja asukkaiden huoli asumisympäristön säilymisestä on hyvin ymmärrettävissä.

Koko Meiramitien pohjoispuoli on kuitenkin voimassa olevassa asemakaavassa varattu teollisuudelle ja alue on jo suurelta osaltaan muuttunut teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi, eikä tätä kehityssuuntaa voida enää muuttaa. Teollisuusalueella kohtuullisten asumisolosuhteiden säilyttämiseksi ei ole muita keinoja kuin kaavamääräyksillä yrittää pitää asuinympäristöön väkisinkin kohdistuvat häiriötekijät siedettävällä tasolla.

Alueen asukkaiden esittämät Koivuhaantien rekkojen pysäköintiongelmat ovat Vantaan kaupungin tiedossa. Ongelmat johtavat siitä, että liikennesuunnitelma on tehty valmiin katusuunnitelman pohjalle, mutta katua ei sitten ole rakennettu valmiiksi. Tästä syystä rekat pysäköivät kadun rakentamattomille reuna-alueille. Kun Koivuhaantie saadaan rakennettua kuntoon, ongelma helpottuu. Osalle katua tulee lähiaikana pysäköintikieltoja, joka voi jo ennen Koivuhaantien kunnostamista parantaa hieman tilannetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue tukeutuu Meiramitieltä alkavaan Koivuhaantiehen, joka on pääajoyhteys.

Tonteille ajetaan Koivuhaantien, Koivulehdontien ja Koivupuistontien kautta. KTY – alueelle on ajoyhteyksiä kaikilta ympäröiviltä kaduilta, koska näin pitkien rekka-autojen liikkuminen KTY – tontilla tapahtuu sujuvimmin ja autojen liikkumistarve tontilla vähenee.

Kaavamuutoksen myötä muodostuvalle toimitilarakennusten (KTY) korttelialueelle syntyy yhtenäinen kokonaisuus. Muu korttelialue (T) toteutunee pienempinä yksikköinä.

Koivulehdontien poistamista katuna (Koivuhaantiestä pohjoiseen) voidaan alueen suunnittelun edetessä harkita, mutta katu voidaan jättää myös paikoilleen.

Tavoitteena on saada tulevaisuudessa ajoyhteys suoraan Meiramitieltä, joka sujuvoittaisi alueen kulkuyhteyksiä.

Paras ajoyhteyden kohta Meiramiteille olisi Meiramikujan kohdalta, mutta tämä edellyttää kaavamuutosta, koska tällä hetkellä voi Meiramiteille liittyä kaavan mukaisesti vain kevyt liikenne.

Nykyistä ajoyhteydskatua (Koivulehdontie) Meiramitielle on vaikea leventää, sillä rakennukset tonteilla sijaitsevat erittäin lähellä Koivulehdontien katualuevarausta. Sen sijaan Meiramikuja olisi mahdollista rakentaa riittävän leveäksi ajoyhteydskaduksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

(liitekuva)

Koivuhaanpuisto on muutettu korttelialueeksi ja liitetty kortteliin 68105. Uusi korttelinosa sekä muu Vantaan kaupungin omistuksessa oleva osa korttelia 68105 (tontti n:ro 7) on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloihin saadaan toteuttaa enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta. KTY – alueen tehokkuusluku on $e = 0.5$.

Alueen pinta-alan on noin 1,35 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu noin 6800 k-m².

KTY – rakennusalan länsiosaan Koivuhaantietä vastaan on merkitty nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Määräyksen tarkoituksena on saada ainakin yksi rakennusmassa liittymään Koivuhaantien katutilaan ja täydentämään sitä.

Tontilla on varattava pysäköintipaikka vähintään kolmelle täysperävaunurekka-autolle.

Tontilla tapahtuvasta toiminnasta ei saada kantautua häiritsevää melua ympäristöön klo 22 – 7 välisellä ajalla.

Korttelin 68105 pohjoisosa (tontit nro:t 3 ja 4, tilat R: not 407-16-151 ja 407-16-152) on liitetty tarkoituksenmukaisuussyistä (sijainti samassa korttelissa) alueeseen, johon kaavamuutosta on haettu. Ko. alue on merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, T.**

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia.

T – alueella voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus ($e = 0.60$) säilyy ennallaan.

Kerrosluvuksi on koko korttelissa 68105 osoitettu III.

Kaavamääräykset ovat T – alueella uusittu vastaamaan tänä päivänä käytössä olevia kaavamääräyksiä. Määräyksiä on lisätty mm. hulevesikäsittelyn osalta.

Koivuhaanpuiston itäosaan on merkitty **autopaikkojen korttelialue, LPA.**

Tämä alue on osoitettu kortteleiden 68105 ja 68107 käyttöön. Alueella on tilaa vajaan 20 autopaikalle.

Korttelin 68105 eteläosassa on käyttöoikeuden rajoitusalueen mukaisesti voimajohtojen vaara-alue, va. Alueella on 110 kV:n voimajohto.

Vaara-alue on merkitty autojen pysäköimispaikaksi, p.

Korttelia 68105 ympäröi istutettava alueen osa ja osassa katujen varsia on lisäksi merkintä istutettavasta puurivistä.

KTY – alueella on varaus maanlaista johtoa varten (ojan kohdalla) sekä varaus avo-ojaa varten osassa T ja KTY alueiden rajaa.

Koivuhaantien puoleiseen osaan korttelialuetta (KTY) on tontille merkitty varaus maanalaista johtoa varten, koska kunnallistekniikkaa joudutaan tulevaisuudessa uusimaan.

Luku 30 %, joka osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen, on poistettu kaavamerkinnoista.

Kaavamuutoksen aiheuttama infrastruktuurin rakentamistarve

Meiramitien ja Koivuhaantien risteykseen joudutaan rakentamaan ryhmityskaistoja pitkien rekka-autojen kääntymisen mahdollistamiseksi. Myöhemmin katuja parannetaan tarpeen mukaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2 ha. Koko kaavamuutosalue on korttelialuetta.

Pinta-alat:

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY	noin 1.35 ha
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T	noin 0,6 ha
Autopaikkojen korttelialue, LPA	noin 600 m ²

Rakennusoikeudet:

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY	noin 6800 k-m ² (e=0,5)
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T	noin 3600 k-m ² (e=0,6)

Rakennusoikeus on yhteensä noin 10400 k-m².

Liiketiloihin saadaan rakentaa KTY – alueella enintään noin 700 k-m² (kl 10%).

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei ole suunniteltu ympäristöä hyödyntäviä palveluita.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutosalueelle tulevat rakennukset liittyvät kaupunkikuvallisesti Koivuhaan nykyiseen teollisuus- ja varastorakennusten alueeseen. Alueelle kaavaillut uudet rakennukset täydentävät tätä muodostuvaa suurempaa kokonaisuutta. Ympäristön laatu paranee esim. katujen kunnostamisella sekä tonteille tulevilla istutuksilla.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

Alueelle on laadittava koko aluetta koskeva rakentamissuunnitelma.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla aidalla katualueeseen tai naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan hyväksymä hulevesisuunnitelma.

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

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

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

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavia Oyj:n lausunto.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuustilat	1 autopaikka/80 krs-m ²
Toimistotilat	1 autopaikka/50 krs-m ²
Varastotilat	1 autopaikka/150 krs-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/35 krs-m ²

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueella on pääasiassa samat kaavamääräykset kuin KTY – alueella.

5.3.2 Muut alueet

Kaavamuuotos ei sisällä korttelialueen lisäksi muita alueita.

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu kaavamuuotoksen laadinnan yhteydessä. Arvioinnissa on kuvattu tilanne nykytilanteen ja asemakaavassa suunnitellun tilanteen välillä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

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

Aluerakenne muuttuu, kun Koivuhaanpuisto (virkistysalue) poistuu.

Vaikutukset liikenteeseen rajoittuvat siihen kuinka paljon alueelle tulee liikenteen lisäystä virkistysalueen muuttuessa rakentamiselle varatuksi alueeksi.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kulttuuriperintöön asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta.

Kaupunkikuvaan vaikutus on positiivinen. Rakennukset muodostavat selkeän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Rakennettu ympäristö täydentyy Vantaan kaupungin aluetta koskevien maankäyttötavoitteiden mukaisella tavalla.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Koivuhaanpuiston poistamisella ei ole vaikutusta ihmisen virkistysmahdollisuuksiin alueella, koska rakentamaton puisto ei ole ollut tarkoitukseensa (lähivirkistysalue) varatussa käytössä.

Tilanne vaikutuksista ympäristöön nähden muuttuu, koska elinkeinotoiminta siirtyy lähemmäksi joitakin alueella olevia asuttuja pientaloja. Toiminta työpaikkatonteilla voi häiritä asumista.

Vaikutukset katuverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Liikenneturvallisuus ei asemakaavan muutoksen johdosta huonone. Kustannuksia syntyy, kun Meiramitien ja Koivuhaantien risteykseen rakennetaan ryhmityskaistoja.

Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset työllisyyteen

Negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia ei uskota olevan. Ympäristö paranee ja kaava mahdollistaa esteettömän ympäristön.

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

0 vaihtoehto (hanketta ei toteuteta)

Jos kaavamuutosta ei tehdä, voi jokin logistiikkahanke jäädä Koivuhaassa/Vantaalla toteutumatta. Vaikutus työpaikkojen määrään.

5.4.2

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Asemakaava muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden muutoin kuin pienen rakentamatta olevan virkistysalueen poistumisella.

Virkistysalueen poistuminen vähentää luonnonmukaisten alueiden määrää Koivuhaassa.

Hulevedet

Alueen rakentamisen jälkeen hulevesien virtaussuunta alueella pysyy samana.

Teollisuusalueen kautta virtaavalla Niittytien avo-ojalla ei ole virkistysellistä arvoa. Ekologisesti tärkeä osa uomaa on osuus ennen kuin avo-oja liittyy Kirkonkylänojaan.

Kaava-alueelle tulee parkkipaikka- ja liikennealuetta, jonka johdosta hulevesiin tulee epäpuhtauksia kuten raskasmetalleja, öljyä, kiintoainesta sekä mahdollisesti muita haitta-aineita. Oikeanlaisilla hulevesien käsittelymenetelmillä epäpuhtauksia saadaan kuitenkin vähennettyä merkittävästi.

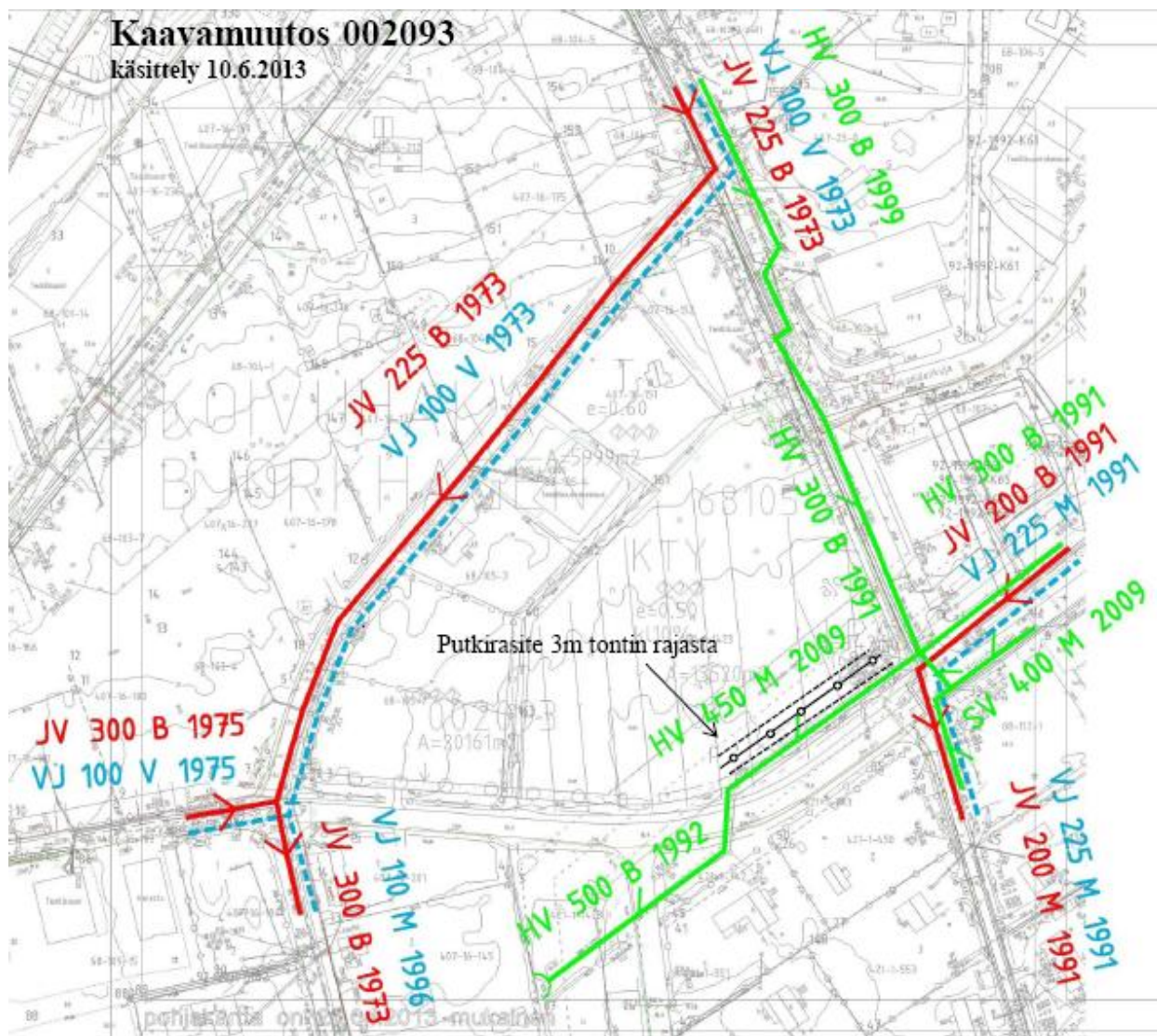
6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1

TOTEUTUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

Hulevesien hallintasuunnitelma 28.5.2013 (seuraavalla sivulla)
Kuntatekniikan keskus



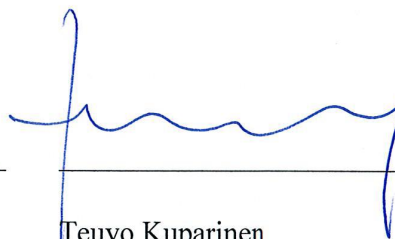
VESIHUOLTOKARTTA

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2013



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Teuvo Kuparinen
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.05.2013
Kaavan nimi	002093 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.02.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002093
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0161	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0161

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

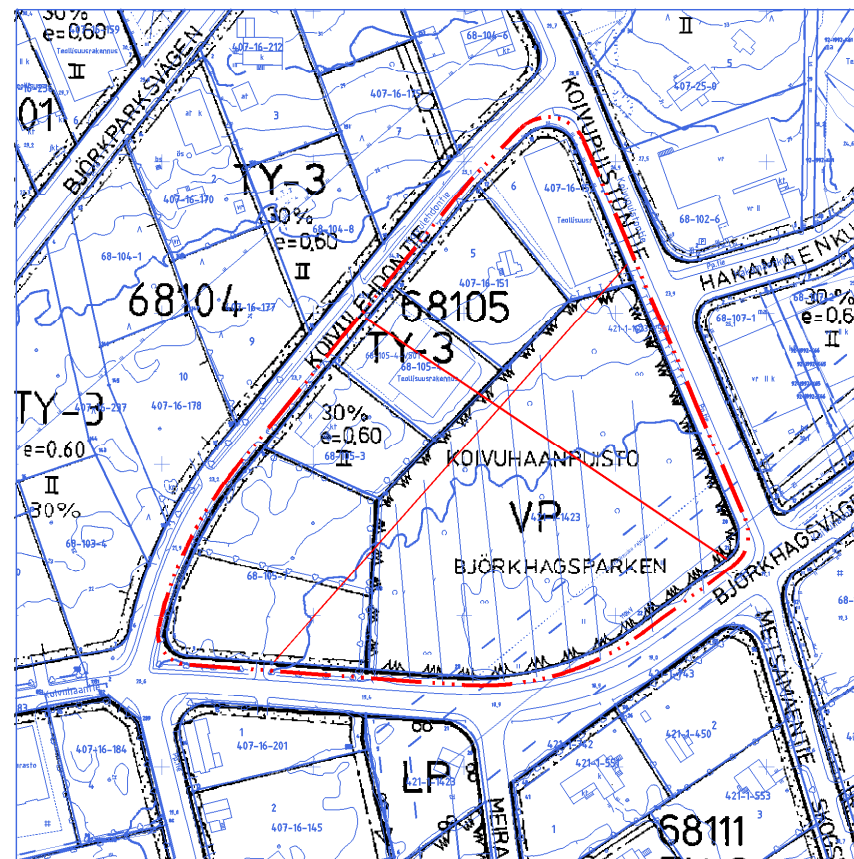
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,0161	100,0	10360	0,51	0,0000	7433
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3520	67,1	6760	0,50	1,3520	6760
T yhteensä	0,5999	29,8	3600	0,60	-0,3758	673
V yhteensä	0,0000				-1,0404	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0642	3,2	0		0,0642	
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	2,0161	100,0	10360	0,51	0,0000	7433
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3520	67,1	6760	0,50	1,3520	6760
KTY	1,3520	100,0	6760	0,50	1,3520	6760
T yhteensä	0,5999	29,8	3600	0,60	-0,3758	673
T	0,5999	100,0	3600	0,60	-0,3758	673
V yhteensä	0,0000				-1,0404	0
V	0,0000				-1,0404	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0642	3,2	0		0,0642	
LPA	0,0642	100,0	0		0,0642	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002093

Päiväys
Datum

9.12.2013

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

687499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos

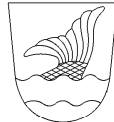
Kortteli 68105.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
68105 ja virkistysaluetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 68105.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 68105.

(Kvarter 68105 samt rekreatiomsområde
i den plan som upphävs.)

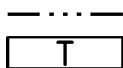
Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 68105.

1:2000

3 on 18.07.2013 mukainen

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T- aluetta korttelissa 68105 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamista vastaavalla tavalla.

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla aidalla katualueeseen ja naapuritonttiin rajoittuvalla osallaan.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänen-eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

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

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

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasauslaitailla.

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

Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukiitotien välittömässä läheisyydessä.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus 1 autopaikka/ 80k-m²

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 68105:

I området får byggas industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen.

Befintliga byggnader får byggas om på ett sätt som motsvarar nybygge.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Den tomt del som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt staket mot gatuområdet och till den del som den gränsar mot granntomten.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

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

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

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

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

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

För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestämmelserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningssyrtorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Luftfartsverket Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningsområde om bygglov.

Minimiantalet bilplatser:

Industri 1 bilplats / 80 m²-vy

KTY

Toimistot 1 autopaikka/ 50 k-m²
Varastot 1 autopaikka/ 150 k-m²

Kontor 1 bilplats / 50 m²-vy
Lager 1 bilplats / 150 m²-vy

2 / 3

Toimitilarakennusten korttelialue.

KTY-alueita korttelissa 68105 koskevia määräyksiä:

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

Alueelle saa rakentaa myös kokous- ja saunatiloja, jotka sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Alueelle on laadittava koko aluetta koskeva rakentamissuunnitelma.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin esim. porrashuoneilla ja/tai väriyksellä.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Tontteja ei saa käyttää ulko-varastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla aidalla katualueeseen- ja naapuritonttiin rajoittuvalla osallaan.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Tontilla tapahtuvasta toiminnasta ei saa kantautua häiritsevää melua ympäristöön klo 22-7 välisellä ajalla.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänen-eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Hulevesireiitti tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lento-tointintaa haittaavaa linnustoa.

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

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

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

Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukitotien välittömässä läheisyydessä.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavian lausunto.

Tontilla on varattava pysäköintipaikka vähintään kolmelle täysperävaunurekka-autolle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/ 80k-m ²
Toimistot	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Varastot	1 autopaikka/ 150 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/ 35 k-m ²

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.

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

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Bestämmelser som gäller KTY-området i kvarter 68105:

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

På området får även mötes- och bastulokaler som ingår i den totala byggrätten byggas.

För området ska utarbetas en byggnadsplan som omfattar hela området.

Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier med hjälp av t.ex. trapphus och/eller färgsättning.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Den tomtedel som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt staket mot gatuområdet och till den del som den gränsar mot granntomten.

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

Den verksamhet som bedrivs på tomten får inte sprida buller som stör omgivningen mellan kl. 22 och 7.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

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

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

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

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

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

För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestämmelserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Luftfartsverket Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningsområde om bygglov.

På tomten ska reserveras parkeringsplats för minst tre långtradarekippage.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/ 80 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/ 50 m ² -vy
Lager	1 bilplats/ 150 m ² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/ 35 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

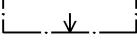
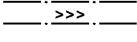
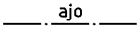
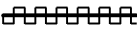
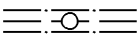
Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.

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

LPA

KOIVU
68
68105

kl 10%

e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan ³ / 3 och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
(68105, 68107)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Vaara-alue.	Faroområde.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, bygg och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20__