



Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tuupakka 9 asemakaava ja muutos nro 402800 kaupunginosa (40) Ylästö



Asemakaavan ja muutoksen selostus, joka koskee 10.3.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 402800 (ma).

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Teuvo Kuparinen, asemakaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 1.10.2011
Kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin 29.6.2013.
Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013
Kaupunginhallitus 2.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014

1 PERUS - JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli

Asemakaava

Ylästö (40) korttelit 40506 – 40508, osat kortteleita 40108 ja 40503
sekä katu- ja virkistysalueet

Asemakaavan muutos

Osat kortteleita 40108 ja 40503 sekä katualuetta
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysaluetta)

Tonttijako

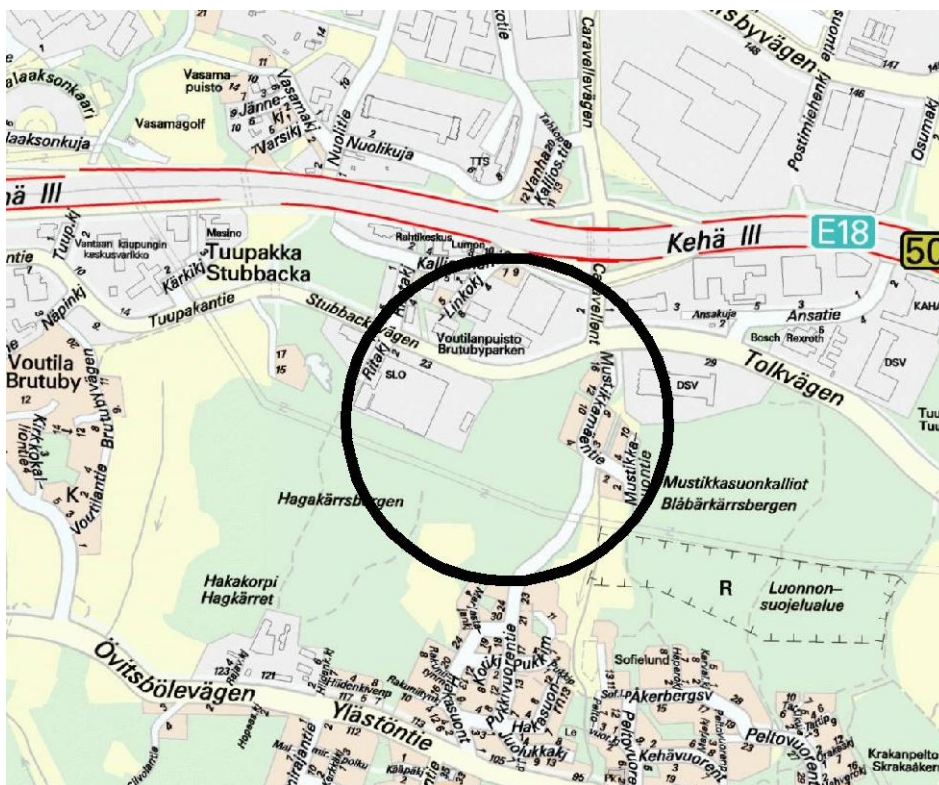
Osa korttelia 40108

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 40108

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Tuupakantien/Tulkintien eteläpuolella Caravellentien risteuksen ja Ritakujan välisellä alueella.



SIJAINTIKARTTA

1.3 KAAVAN NIMI JA NUMERO

Tuupakka 9, nro 402800

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	SIVU
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3	KAAVAN NIMI JA NUMERO	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA JA MUUTOS	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	18
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	22
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	
4.3.1	Osalliset	22
4.3.2	Vireille tulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö	24
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1	KAAVAN RAKENNE	32
5.1.1	Mitoitus	35
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialueet	35
5.3.2	Muut alueet	36
5.3.3	Nimet	38
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	TOTEUTTAMINEN	41
-----	---------------	----

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liitekuvien sivut

43 ja 44	TILASTOLOMAKKEET
45	RUKSIKUVA (KAAVATILANNE)
46	ASEMAKAVAEHDOTUS JA MUUTOS
47 - 50	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
51	KATU-YLEISUUNNITELMA 3
52	MAAPERÄKARTTA
53	MAANOMISTUSKARTTA
54	VESIHUOLTO
55	VIISTOILMAKUVA

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

2

TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite asemakaavoittamiselle

Aloitteen kaavatyön laatimiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Kaavoitushakemus on päivätty 17.2.2011. Kaavahakemuksessa esitetään, että alueelle laaditaan asemakaava siten, että se vastaa Vantaan yleiskaavan tavoitteita. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 7.6.2013 esittänyt asemakaavan mukaisen Tulkintien aluevarauksen siirtämistä noin 80 metriä itäsuuntaan.

SLO Oy on kesäkuussa 2013 hakenut kaavamutosta omistamalleen alueelle (korttelin 40108 tontti nro 5).

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää, koska kaavamutoshanke on Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia on kuultu MRL:n 62 §:n mukaisesti.

1. KUULEMINEN 2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.9.2011

Kaavan ja muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 1.10.2011.

Suunnittelua esiteltiin alueella Pukki vuorentien ja Mustikkamäentien risteyksessä 11.10.2011.

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 1.11.2011.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

2. KUULEMINEN 2013

Kuuleminen tehtiin kaava-alueen laajentamisen johdosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma korjattiin 20.6.2013.

Kaavan ja muutoksen vireille tulosta/kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.6.- 30.6.2013.

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 16.8.2013.

Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013

Kaupunginhallitus oikeutti 2.12.2013 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Tuupakka 9 -asemakaavaehdotuksesta ja päätti asettaa sen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Tuupakka 9 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. - 13.2.2014 välisenä aikana. Tänä aikana ei jätetty muistutusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014

2.2 ASEMAKAAVA JA MUUTOS

Lainvoimainen asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosalueilla on voimassa seuraavat asemakaavat:

Tuupakka 8 nro 402300, kv 21.10.2002
Tuupakka 3B nro 402600, kv 12.11.2007
Tuupakka 3A nro 402000, kv 11.6.1999

Muutosalueet ovat asemakaavassa kortteli- ja katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Kortteli 40108

Tontilla nro 5 on voimassa Tuupakka 3B asemakaava.

Asemakaavamerkintä on TKTY (Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue).

Rakennusoikeus on 35.000 k-m² ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat ovat +54,0 (korkeusasemamerkinnän suhteen on kaavassa virhe) ja +65,0.

Tontin pinta-alan ollessa 66369 m² muodostuu tehokkuusluvaksi $e=0.53$.

Raakavesitunneli/Päijänne-tunneli (rvt) kulkee kaava-alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa.

Tontilla rakennusala päättyy voimajohtojen vaara-alueen rajaan (va). Alue on kaavaan merkitty autojen pysäköimispaikaksi, p.

Asemakaavaehdotus ja muutos

Tulkintien jatko lounaissuuntaan (Hakasuonkallion katuyhteys/työnimi konsulttitöissä Hakakorven katuyhteys) on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan.

Korttelin 40108 tonttia nro 5 on laajennuttu itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa tontin laajentamista varten. Laajennusalueen koko on noin 1,4 ha ja uuden muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on noin 8.85 ha.

Laajennetun korttelin uudeksi rakennusoikeudeksi merkitään 48.000 k-m². Rakennusoikeuden lisäys on 13.000 k-m². Tehokkuusluku on $e = 0,56$, joka vastaa suunnilleen voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukua.

Liiketiloihin sallitaan 2 % rakennusoikeudesta.

Alueen käyttötarkoituksimerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue). Asemakaavan sisältö säilyy kuitenkin lähes muuttumattomana, mutta kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn osalta.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Korttelin 40108 nykyiset ajoyhteydet - Ritakujan kautta ja suoraan tontille korttelin keskiosasta, säilyvät ennallaan. Uusia liittymäpaikkoja ei tule ja Tuupakantien sekä Tulkintien jatkon kohdalle merkitään liittymäkieltoja.

Korttelin 40108 ajantasakaavassa oleva virhe julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta korjataan. Kaavassa on merkintä +254,0 merkinnän +54,0 sijasta (merkinnästä poistetaan luku 2).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kaavatyö sisältää korttelia 40108 koskevan tonttijaon ja tonttijaon muutosehdotuksen. Uusi tonttijako ja muutos tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Korttelista 40108 poistuu tontti nro 5 ja laajennettuun kortteliin 40108 muodostetaan uusi tontti nro 6.

Asemakaavoittamaton alue

Asemakaavoitettavalla alueella Tulkintien itä - ja eteläpuolella asemakaavan rungon muodostaa Tulkintieltä vastapäätä Tuupakantien risteystä alkava uusi katu. Kadun nimeksi esitetään nimeä **Saalistie**. Katu johtaa itäsuunnassa **Mustikkasuonkalliot** - nimisen lähivirkistysalueen reunaan saakka. Saalistien keskivaiheelta erkaantuu pohjoissuuntaan toinen uusi katu, jonka nimeksi esitetään **Saaliskuja**.

Tulkintien ja Saaliskujan kääntöpaikan väliin on osoitettu **lähivirkistysalue (VL)**, jonka nimiksi esitetään **Saalispuisto**. Saalispuiston kautta on kaavassa kevyen liikenteen yhteys (pp) Tulkintielle.

Saalistien eteläpuolelle on merkitty toinen pienehkö **lähivirkistysalue (VL)**, jonka nimeksi esitetään **Ylästön Mustikkasuo**. VL – alue sijaitsee nykyisen Pukkivuorentien kohdalla ja tien linjaukselle on kaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, pp. Tämä kevyen liikenteen yhteys johtaa Ylästön asuntoalueen suuntaan.

Kolmas yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on merkitty Mustikkasuonkalliot -lähivirkistysalueelle etelästä tulevan kulkureitin kohdalle.

Korttelit rakentuvat uusien katujen varaan ja ne ovat merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, T**.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Korttelialueiden pinta-alan ollessa yhteensä noin 8 ha, muodostuu alueen koko kokonaisrakennusoikeudeksi noin 40.000 km² (tehokkuusluku e = 0.5).

Kerrosluku on III. Toimistotiloja (kt) sallitaan 20 % rakennusoikeudesta sekä liiketiloja (kl) 5 – 10 %.

Asemakaavan muutokset kaava-alueen itäosassa (Mustikkasuonkalliot)

Kaava-alueen itäreunassa selkeytetään VL -alueen (Mustikkasuonkalliot) rajausta. Osa nykyisestä VL -alueesta muuttuu kortteli- ja katualueeksi ja osin nykyisen kaavan mukaista VL -aluetta laajennetaan. Muutos on vähäinen.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Toteuttamisaikataulu

Korttelin 40108 laajennusalueella rakentamistoimenpiteet aloitetaan, kun kaava on saanut lainvoiman ja kun tarvittavat luvat on voitu hankkia.

Pääosa kaava-alueesta on kuitenkin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä louhittava.

Louhiminen aloitetaan korttelin 40108 laajennusalueelta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoittamattoman alueen länsiosa (itään Tulkintien jatkosta)

Alue on metsän peittämä kallioinen alue. Kallioiden eteläpuolella on voimalinjoja.

Osa alueesta on Päijänne-tunnelin (raakavesitunneli) suoja-alueella (suoja-alue on 200 metriä tunnelista)

Kaavoittamattoman alueen keski- ja itäosa

Alueella on viitisentoista pientilaa, joista kolme on Vantaan kaupungin omistuksessa. Asuinrakennuksia on noin tusina.

Kortteli 40108

Kortteli on rakentunut. Tontille on ajoyhteys suoraan Tuupakantieltä sekä Ritakujan kautta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kortteli 40108

Korttelissa ei ole luonnonympäristöä.

Asemakaavoittamaton alue sekä Tulkintien jatkon aluevaraus

Alueella on kallioilla viihtyvää puustoa, joita ovat mm. männyt.

Luonnosta tarkemmin Faunatica Oy:n laatimassa luontoselvityksessä.

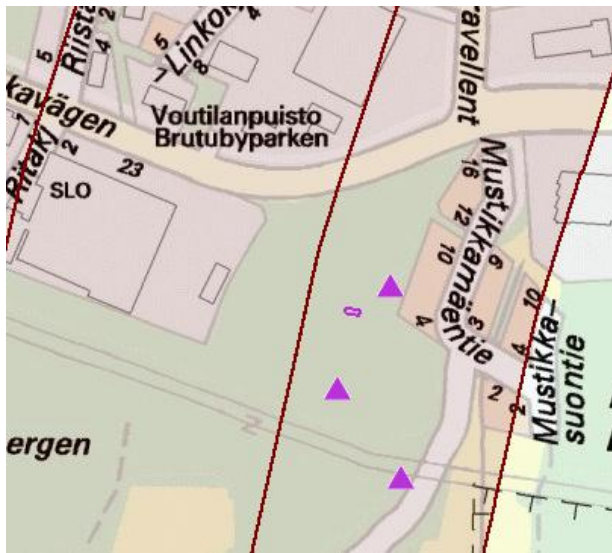
Geologiset kohteet

Tulkintien ja Caravellentien risteuksen eteläpuolella olevat geologiset kohteet ovat rapakivisiirtolohkareita ja louhikko on luultavasti Ancylosaikainen rantakivikko jonka lähellä myös iso 10m x 10m kivipaasi, jonka lohkareluonteesta ei ole täyttä varmuutta.

Kyseisellä alueella on myös 4 kallion pienkohdetta.

1. Viborgiittinen rapakivilohkare kooltaan 1,6 * 3,3 * 3m
2. Luultavasti Ancylosaikainen rantakivikko koko 5 * 15m
3. Migmaattinen gneissilohkare 1,8 * 2,5 * 2m
4. Mahdollisesti rapakiven vulkaanista pintakiveä kvartsiporfyryrilohkare 1,5 * 2,5 * 1,6m

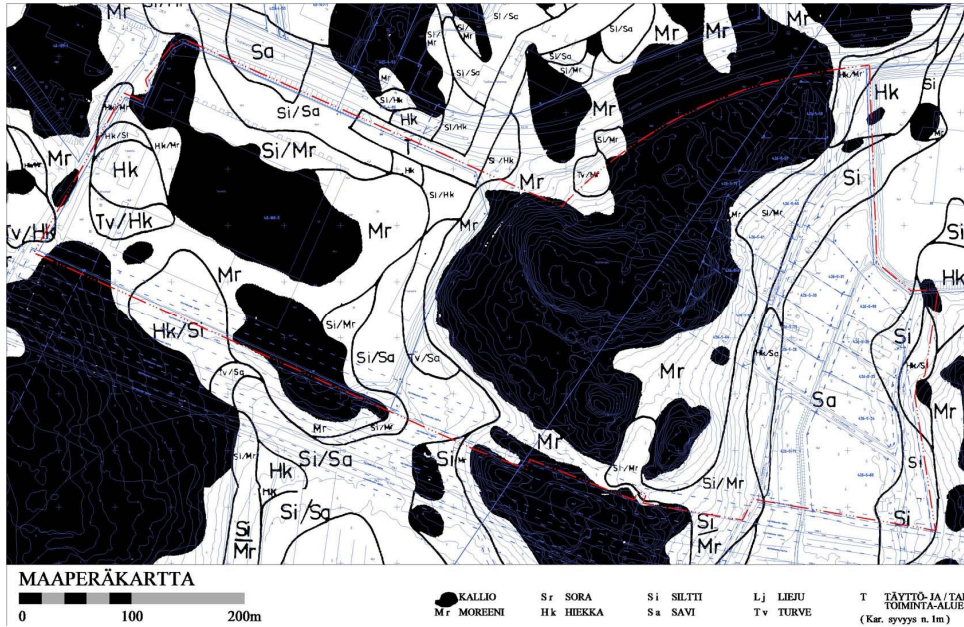
Geologiset kohteet, joita louhinta-alueella on, eivät ole Vantaan ympäristökeskuksen mukaan ensisijaisen tärkeitä.



Arvokas geologinen kohde

Maaperä

Kaava-alueen länsiosassa on pääasiassa kalliota ja moreenia, mutta myös täyttöalueita ja silttiä, savea sekä hiekkaa. Kaava-alueen itäosa on itäosa savea ja silttiä.



KARTTA EI OLE MITTAKAAVASSA. SUUREMPI KARTTA MITTAKAAVASSA ON ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LOPUSSA LIITEKUVISSA.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Rakennusten perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja – suunnitelmiin.

Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu Päijänne-tunnelin selvitysalueeseen, jota kohdellaan I-luokan pohjavesialueena. Muutoin alue ei ole pohjavesialueella.

Päijänne-tunneli

Päijänne-tunnelin kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen putken molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua.

Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä.

Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava värinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön.

Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ovat ojat Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään.

Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto PSV:ltä. PSV = Pääkaupunkiseudun Vesi Oy

LUONTOSelvITYS

Vantaan kaupunki on teettänyt luontoselvityksen, jonka ovat laatineet Ramboll Oy ja Faunatica Oy.

Luontoselvitys Vantaan Veromiehenkylässä 17.12.2012

Alla ote Faunatica Oy:n raportista:

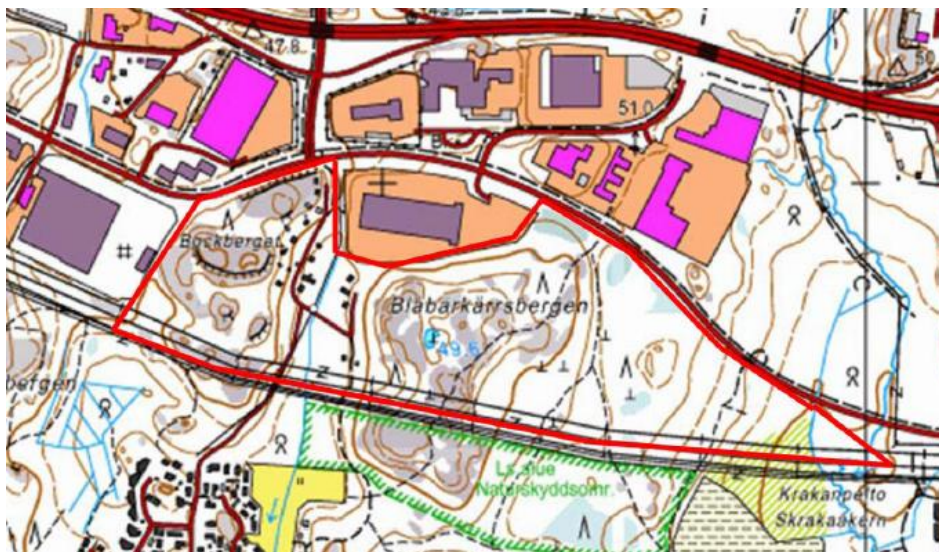
”Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppkejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt. Alue on talousmetsää ja suurelta osin Etelä-Suomessa tyypillistä mäntyvaltaista mustikkatyypin tuoretta kangasta. Kallioisemmissa osissa on myös kuivahkoa ja kuivaa kangasta.”

Em. johtopäätösten perusteella kaavahankkeelle ei ole suojeltavien luontotyyppien ja arvokkaiden elinympäristöjen osalta esteitä.

Seuraavilla sivuilla on karttoja luontoselvityksestä.

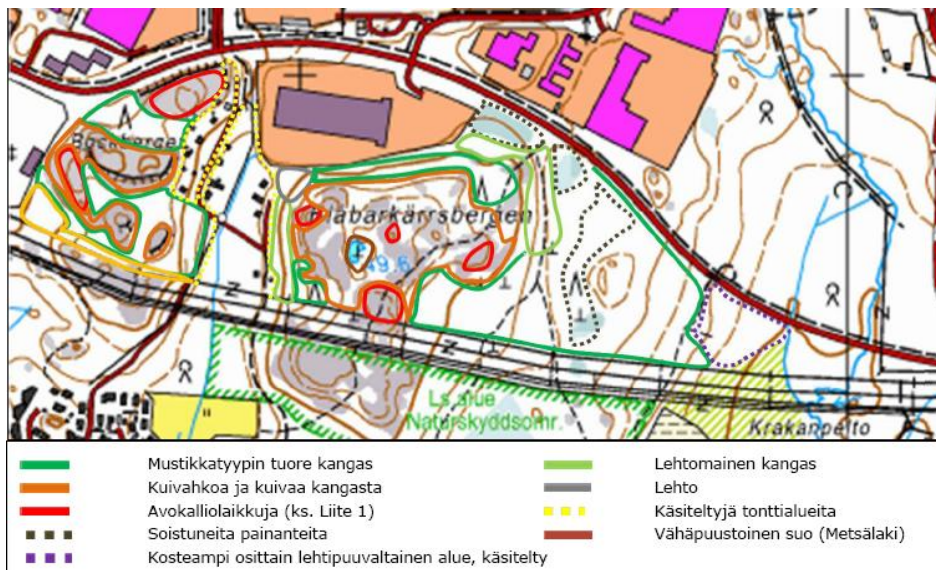
KARTTA SELVITYSALUEESTA

Selvitysalueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa punaisella.



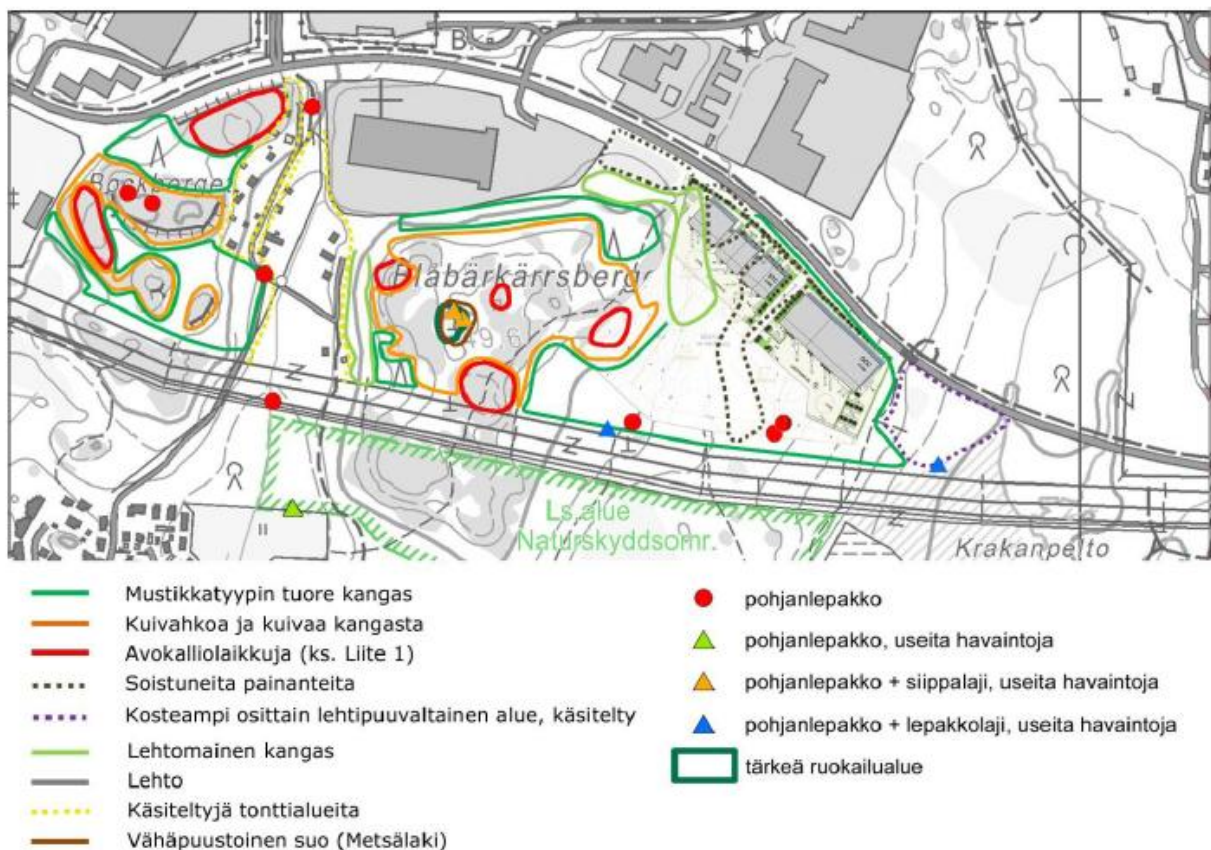
Kartta 1, Ramboll Oy ja Faunatica Oy

KARTTA KASVILLISUUSRAJAUKSET



Kartta 2, Ramboll Oy ja Faunatica Oy

LUONTOTYYPPIRAJAUKSET JA LEPAKKOESIINTYMÄT



Kartta 3, Ramboll Oy ja Faunatica Oy

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kortteli 40108

Kortteli 40108 on täyteen rakennettu ja tontilla nro 5 on suuri varastorakennus ja tilapäinen varastohalli.

Tontilla varastoidaan sähkönsiirtoon tarvittavia komponentteja.

Asemakaavoittamaton alue

Alueen länsiosassa ei ole rakennuksia eikä mitään muuta rakennettua ympäristöä. Alueen keski- ja itäosassa on noin tusina pientaloa. Alue muodostaa pienehkön aluekokonaisuuden. Pientalot ovat asumiskäytössä ja rakennukset ovat melko hyvässä kunnossa.

Pääosa rakennuksista on valmistunut 50 -luvun puolivälin jälkeen, osa 60 ja 70 -luvuilla. Uusin rakennus on valmistunut vuonna 1987.

Alueelle ei ole sallittu lisärakentamista enää pitkään aikaan - asukkaat ovat kunnostaneet ja ajanmukaistaneet olemassa olevia rakennuksia.

Alla on rakennuksien valmistumisvuosi ja kerrosala rakennusvalvonnan tietojen mukaan.

Tila R:no

1.	426-0005-0064	31.12.1962	240 k-m ²
2.	426-0005-0063	Vantaan kaupunki	
3.	426-0005-0062	31.12.1957	76 k-m ²
4.	426-0005-0060	Vantaan kaupunki	
5.	426-0005-0061	Vantaan kaupunki	
6.	426-0005-0059	30.01.1960	42 k-m ²
7.	426-0005-0058	31.12.1963	50 k-m ²
8.	426-0005-0031	31.12.1957	60 k-m ²
9.	426-0005-0030	31.12.1957	150 k-m ²
10.	426-0005-0029	31.12.1959	179 k-m ²
11.	426-0005-0028	31.12.1978	145 k-m ²
12.	426-0005-0027	31.12.1987	212 k-m ²
13.	426-0005-0026	31.12.1960	150 k-m ²
14.	426-0005-0025	31.12.1958	100 k-m ²
15.	426-0005-0024	ei rakennuksia	
16.	426-0005-0065	31.12.1957	150 k-m ²

Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo

Pientaloalueen rakennuksia ei ole mainittu esim. Amanda Eskolan laatimassa inventointiraportissa "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979 eikä niitä ole merkitty Vantaan uuden yleiskaavan valmistelun osana tehtyihin selvityksiin eli alla mainittuihin selostuksen liitekarttoihin.

Yleiskaavan selostuksen liitekartat:

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, liitekartta nro 22

Kulttuurimaiseman suojelu, liitekartta nro 23

(maisemallisesti, kyläkuvallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet)
Rakennusten tarkastelu

Pientaloalueen rakennuksia on tarkasteltu ulkoapäin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista.

Rakennusten kunto vaihtelee, mutta pääosa rakennuksista ovat kuitenkin aika hyvässä kunnossa. Rakennukset ovat tavanomaisia yksi- ja kaksikerroksisia omataloja ja ne ovat rakennettu pääasiassa maanomistajan toimesta ja rakentajansa oman harkinnan mukaan. Julkisivuissa on käytetty lautaa, tiiltä, rappaista, levyjä ja pyöröhirsipaneelia.

Erilaisuudestaan johtuen rakennukset eivät muodosta minkäänlaista yhtenäistä kaupunkivallista kokonaisuutta.

Yhteenvedo tarkastelusta

Pientaloalueen rakennuksissa ei ole voitu todeta mitään sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennusten säilyttämistä tai suojelemista.

Rakennukset ovat valokuvattu ja pientaloalueen rakennuksista on tehty kooste.

Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseo on mielipiteessään (OAS/Osallisten kuuleminen) lausunut pientaloalueesta seuraavaa:

"Alue muodostaa omaleimaisen, luonnonläheisen kokonaisuuden. Alue rajautuu idässä yleiskaavan lähivirkistysalueeseen. Asuinalueesta tulee teettää riittävät rakennuskulttuuriselvitykset mahdollisia suojelumerkintöjä varten."

Vantaan kaupunginmuseon selvitys rakennuskannasta 5.8.2013

"Selvitys on tehty Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkijoiden toimesta alueella tapahtuvan kaavoituksen johdosta (Tuupakka 9, 402800). Selvityksen lähtökohtana on ollut kaupunginmuseon aiempi arvio alueesta mahdollisena Vantaan kaupungin modernin rakennuskulttuurin aluekohteena (lausunto 26.10.2011 ja siihen liittyvä sähköpostikirjeenvaihto kaupunkisuunnittelun kanssa 22.11.2011). Kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat käyneet tutustumassa alueeseen 2.8.2013."

Päätelmät:

"Alue on rakentunut pääosin 1957–1963 välisenä aikana. Kaksi rakennuksista on myöhemmältä ajalta (Mustikkasuontie 10 vuodelta 1987 ja Mustikkamäentie 3 vuodelta 1978). 1950–60 -luvun rakennuksia on jäljellä kymmenen kappaletta.

Ajallisesta yhteneväisyydestä huolimatta rakennustyyppejä on monenlaisia ja tyylillistä yhteneväisyyttä ei alueella ole.

Yksittäisinä rakennuksina rakennuskulttuurisia arvoja voidaan pitää vaatimattomina, rakennusten edustaessa tavanomaista aikakauden pientalorakentamista.

Mustikkamäen pientalot ovat pääasiallisesti puurakenteisia ja lautaverhoiltuja erillistaloja. Talot ovat rakentuneet ilmeisesti erillisten suunnitelmien pohjalta vastaamaan rakentajien tarpeita. Esimerkiksi Mustikkamäentie 5 rakennus on rakentunut ajan kuluessa kahden rakennusosan yhdistelmästä ja laajennusosasta.

Myös Mustikkamäentie 9 rakennusta on ilmeisesti laajennettu jälkeempään.

Poikkeuksen rakennusaikakauden tyypillisiin pientaloihin muodostaa Mustikkamäentie 7:ssä sijaitseva rakennus, jonka verhoiluna on käytetty reunoistaan pyöristettyä vaakalaudoitusta (hirsi-imitaatio).

Alueen tontit ovat rakennus aikakaudelle tyypilliseen tapaan isohkoja, mutta rakennukset ovat pieniä. Tonttien tehokkuusluvut ovat siis alhaisia.

Luonnonläheisyys näkyy rakennusten sijoittelusta tontille. Etenkin Mustikkamäentie länsilaidan rakennukset sijoittuvat kauniisti rinteisille tonteille.

Arkkitehtonisilta arvoiltaan merkittävämpänä voidaan pitää Mustikkamäentie 16:n asuinrakennusta, joka edustaa vähäeleisyydellään tyypillistä 1950-luvun asuinrakennusta. Muihin alueen pientaloihin verrattuna julkisivun rappauspinta tuo erityisen aseman tälle rakennuksille. Terrassin tiiliset pylväät ja kaiteiden siromuoto ovat tyypillisiä aikakauden rakennusten yksityiskohtia.”

Kaupunginmuseon selvitys valokuvineen on kaavan erillisenä liitteenä.

Kaava-alueen ympäristö

Tulkintien sekä Tuupakantien varrella on isoja varastorakennuksia. Rakennusten ympärillä on laajoja asfaltoituja alueita, joita käytetään tonttien sisäiseen liikenteeseen sekä trailer:eiden pysäköimiseen.

Liikenne

Tulkintieltä ei ole ajoyhteyttä asemakaavoittamattomalle alueelle. Tulkintieltä kevyen liikenteen yhteys Mustikkamäentielle, mutta autolla ajo on estetty tolpilla. Autolla pientaloalueelle kuljetaan eteläsuunnasta Ylästön asuntoalueelta alkavan Pukkivuorentien kautta. Tie on Ylästön asuntoalueesta eteenpäin erittäin huonokuntoinen. Kaava-alueen rakentamattomaan länsiosaan ei ole mitään ajoyhteyttä.

Tulkintie on uusi hyväkuntoinen kaupunginosia yhdistävä pääkatu sekä Kehä III:n eteläpuolinen rinnakkaistie. Kadun pohjoispuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä. Lähin ajoyhteys Kehä III:lle on Kallionsolan eritasoliittymän kautta. Vastapäätä kaava-aluetta olevaa Caravellentietä pääsee Kehä III:n ali Tikkurilantielle asti.

Tulkintietä ei ole rakennettu Tuupakantien risteyksestä eteläsuuntaan.

Joukkoliikenne

Tulkintiellä kulkee tällä hetkellä vain linja 50, mutta Kehä III:n joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyydelle kaava-alueelta.

YHDYSKUNTATEKNIikka

Yhdyskuntatekninen huolto

Nykytila

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuollon runkoverkosto on rakennettu. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Tikkurilan painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 6700 m³.

Alueen painetaso vaihtelee välillä +72.00 ... +84.00. Aluetta palveleva jäteveden runkolinja johtaa vedet Tuupakan jätevedenpumppamolle, josta ne johdetaan edelleen Veromiehen viemäriverkostoon. Lopulta vedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Nykyisellään alueelta tulevat sade- ja sulamisvedet imeytyvät maaperään ja johtuvat edelleen Mustikkasuonojaan. Osa vesistä johtuu Tulkintien ja Tuupakantien varsien avo-ojiin.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kuntatekniikan keskus on laatinut erillisen hulevesien hallintasuunnitelman.

”Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma Vantaan Ylästössä”

Hulevesien hallintasuunnitelma on tämän kaavan ja muutoksen erillisenä liitteenä.

Seuraavaksi on otteita kuntatekniikan keskuksen teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelmasta:

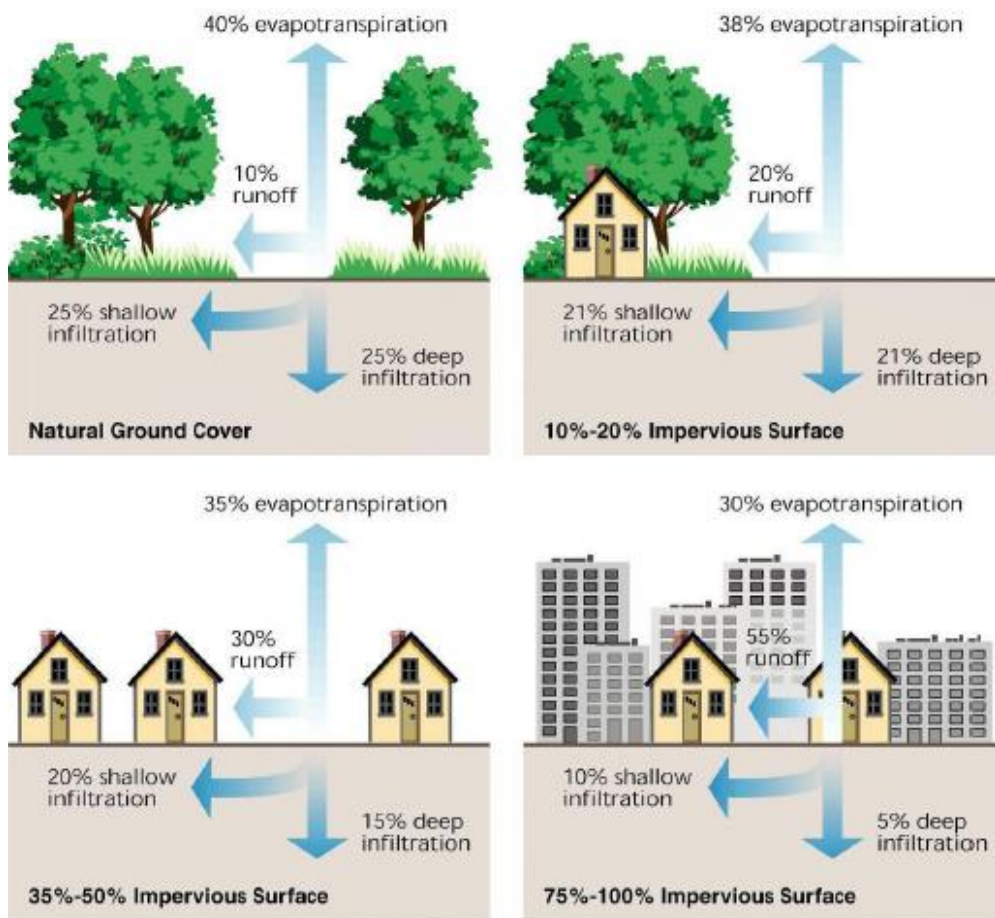
Johdanto

Vantaan kaupunki on strategiassaan sitoutunut kestävän kehityksen eteenpäin viemiseen sekä ympäristövastuun kantamiseen. Perusteena ympäristönsuojeluun nähdään erityisesti ilmastomuutoksen torjunta sekä siihen liittyviin ympäristömuutoksiin varautuminen, luonnonvarojen kestävä käyttö sekä luonnon monimuotoisuuden vaaliminen. Vuodesta 2008 asti Vantaan tavoite on ollut luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa. Hulevesien hallintatoimenpiteiden mitoituksessa on käytetty Vantaan mitoitusohjetta.

Työssä on tarkasteltu hulevesien hallintaa kahdelle tontille ja niiden väliselle katualueelle. Lisäksi työssä esitetään vesihuollon yleissuunnitelma kaava-alueelle.

Työssä saatuja tuloksia on vertailtu kirjallisuudessa esitettyihin arvoihin ja suosituksiin. Työssä tehtyjen tarkastelujen ja laskelmien mukaan tonteilla on mahdollista käsitellä hulevedet niin, että ne vastaavat Vantaan asettamia tavoitteita hulevesien käsittelystä. Toimenpiteet vaativat kuitenkin tilavarauksia tontilta, jolloin on erityisen tärkeää, että hulevesisuunnitelma laaditaan jo kaavoittamisen yhteydessä.

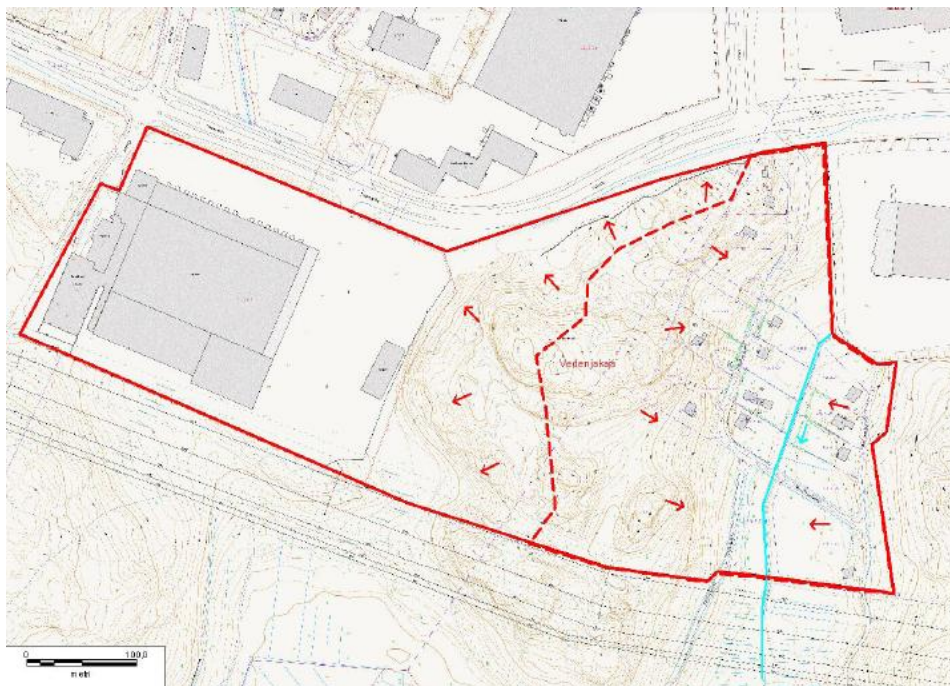
Kuvassa 1 on havainnollistettu kaupungistumisen aiheuttaman läpäisemättömän pinnan lisääntymisen vaikutusta alueen vesiolosuhteisiin.



KUVA 1

Valuma-alueet ja pintavesi

Nykytilassa kaava-alueen keskellä kulkee pintavesille vedenjakaja. Vedenjakajan itäpuolelle tulevat vedet johtuvat Mustikkasuonojaan ja vedenjakajan länsipuolelle tulevat vedet johtuvat Tulkintien varteen sekä alueen eteläpuolen metsään. Rakennetun teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen vedet johdetaan Tuupakantien hulevesiviemäriin.



KUVA 2

Suunnittelualueen nykyiset maastonmuodot, vedenjakaja ja veden virtaussuunnat

Kaava-alueen sijoittuminen Mustikkasuonojan valuma-alueella



KUVA 3

Vastaanottavan vesistön tila

Kaava-alue sijaitsee Mustikkasuonojan valuma-alueen yläosissa (kuva 7) ja sen hulevedet johtuvat Mustikkasuonojaan. Mustikkasuonoja alkaa Tulkintien eteläpuolelta ja virtaa Ylästön asuinalueen halki viheralueita pitkin.

Asuinalueen eteläpuolella purouoma kulkee viljelymaiseman halki Vantaanjokeen.

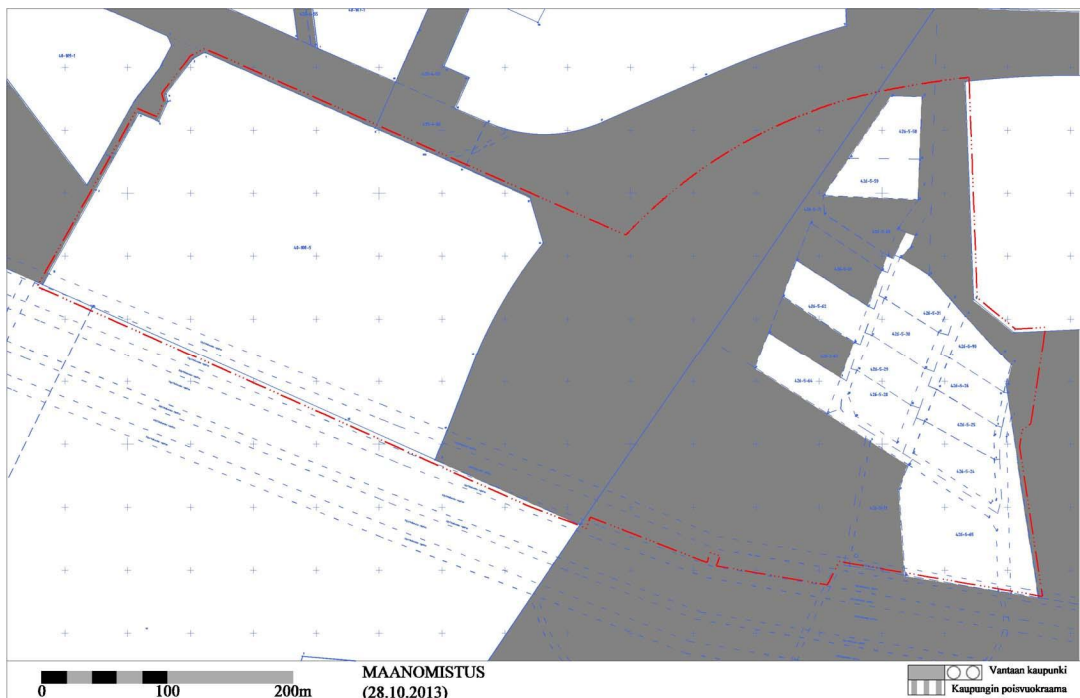
Vantaan pienvesiselvityksessä todetaan, että Mustikkasuonojassa on arvokkaita luontoarvoja, joita on vaalittava. Lisäksi oja on määritelty vesilain mukaiseksi puroksi, joten se on säilytettävä avouomana ja sen virkistys- ja maisema-arvoja on pyrittävä edistämään.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on alueen merkittävin häiriötekijä.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa pääosan kaava-alueen keski- ja itäosasta. Kaava-alueen keski- ja itäosassa on myös yksityisessä omistuksessa olevia pientiloja. SLO Oy omistaa korttelin 40108 tontin nro 5.



KARTTA EI OLE MITTAKAAVASSA. SUUREMPI KARTTA MITTAKAAVASSA ON ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LOPUSSA LIITEKUVISSA.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033

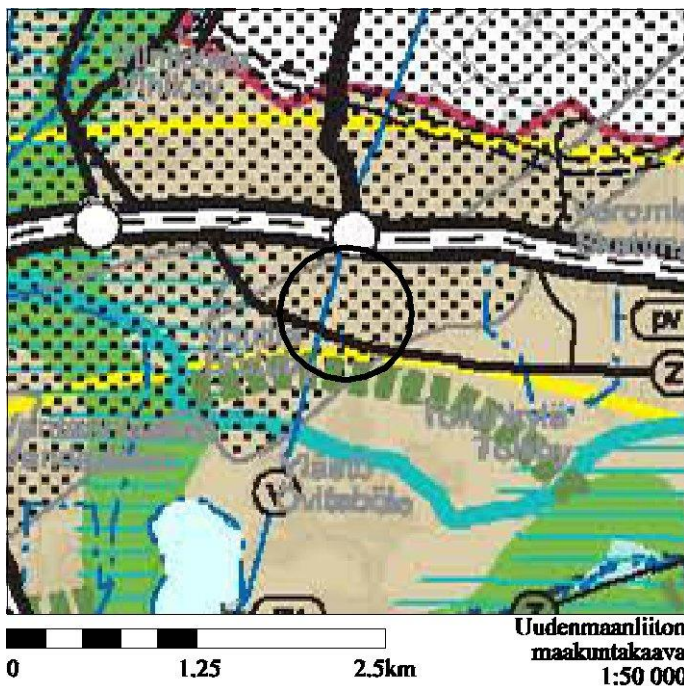
Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2009 Uudenmaan maakuntasuunnitelman 2033. Suunnitelman yleislinjat ovat kasvuhakuisuus ja ekologinen kestävyys. Maakuntasuunnitelma sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Se on pohja alueen kaikelle suunnittelulle. Suunnitelma tarkistetaan neljän 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. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (kartassa ruskea alue), kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä ja lentomelualuetta. Ympäristöministeriö 8.11.2006. Lentomelualue näkyy kartassa pisteinä. Päijänne-tunneli on merkitty sinisellä yhtenäisellä viivalla.

Vertailu maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).



MAAKUNTAKAAVA

Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan. Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT ja lähivirkistysaluetta, VL. TT -alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Pikaraitiontien linjaus näkyy katkoviivana TT -alueen eteläpuolella. Pääjätunneli kulkee kaava-alueen ali koillis- lounaissuunnassa.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2.

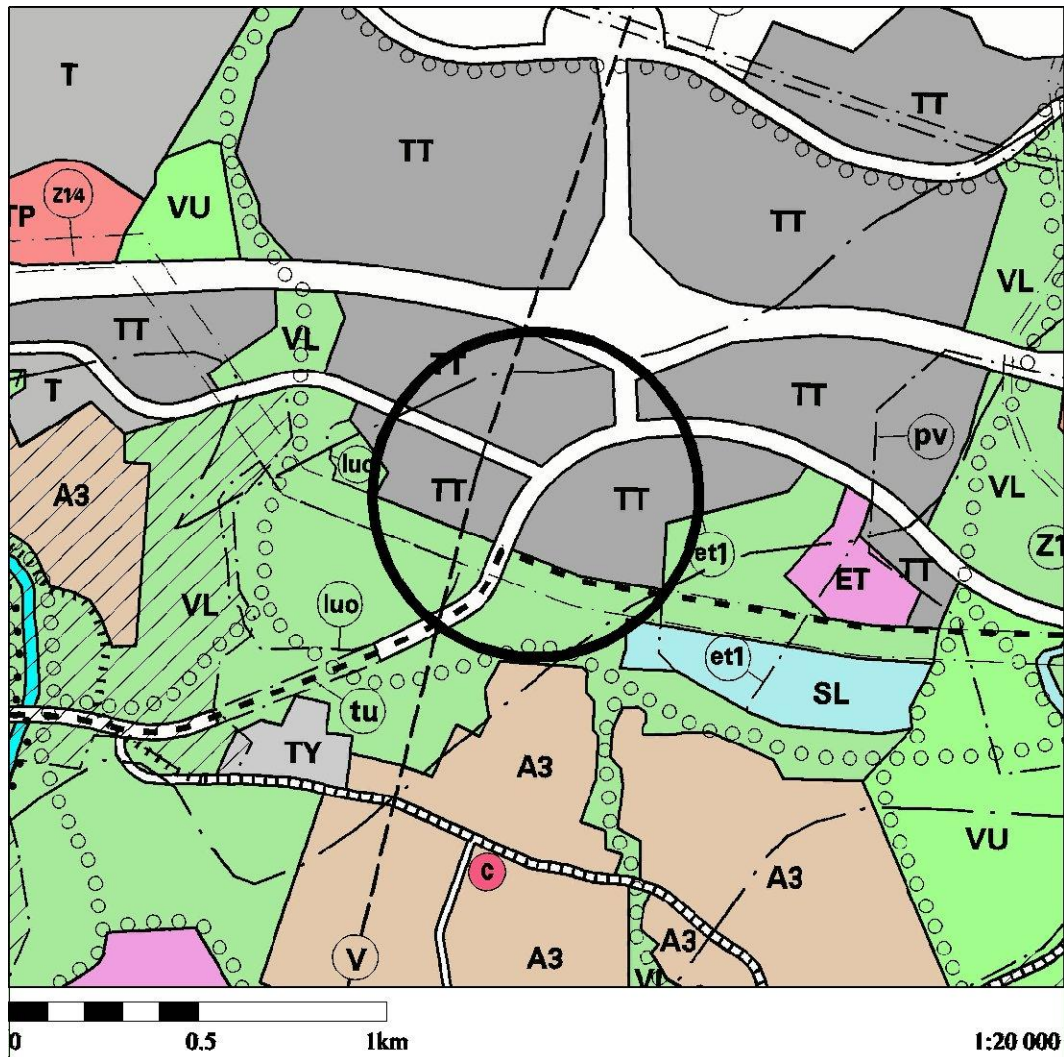
(m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (L_{DEN} yli 60 dB). **(m2)**- Lentomeluvyöhyke 2 (L_{DEN} 55-60 dB). **(m3)**- Lentomeluvyöhyke 3 (L_{DEN} 50-55 dB).

Merkintöjä muutosalueen ympärillä.

SL Luonnonsuojelualue

VL Lähivirkistysalue

(Z)- Voimansiirtolinja. ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti.



Asemakaava

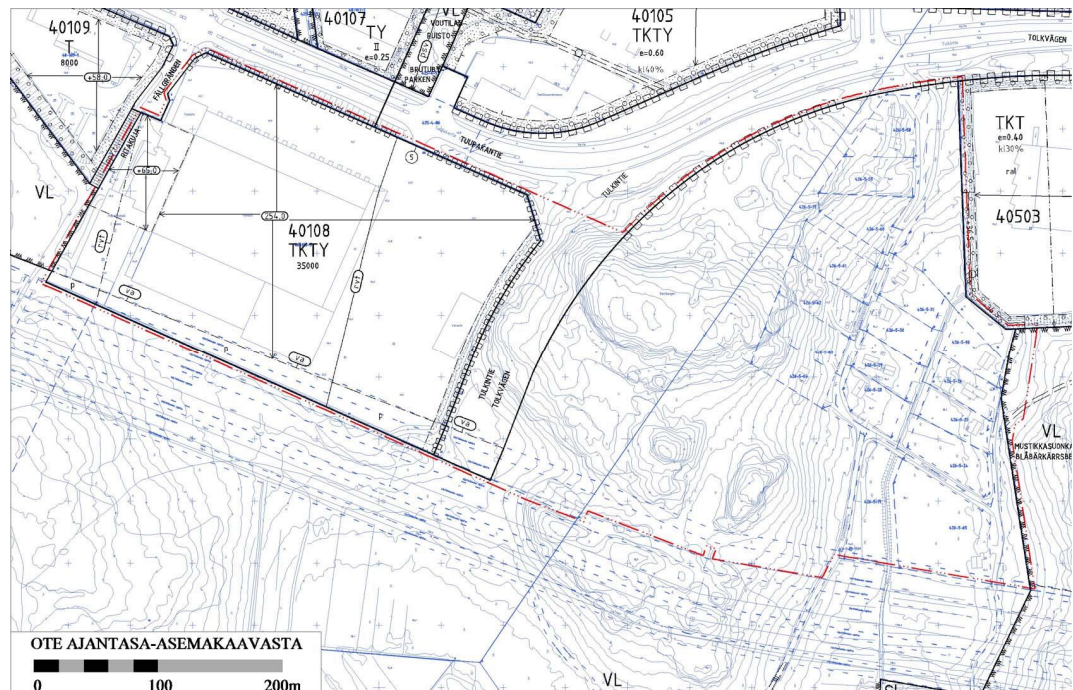
Asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan muutosalueella kaava-alueen itäosassa on voimassa Tuupakka 8 asemakaava (402300). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.10.2002. Alue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, VL. (Mustikkasuonkalliot)

Kortteli 40108

Tontilla nro 5 on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2007 hyväksymä Tuupakka 3B asemakaava nro 402600.

Asemakaavamerkintä on TKTY (Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue).

Tulkintien aluevarauksella on voimassa seuraavia asemakaavoja: nro 401800, nro 402000, nro 402600



KARTTA EI OLE MITTAKAAVASSA. SUUREMPI KARTTA MITTAKAAVASSA ON ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LOPUSSA LIITEKUVISSA.

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.

Selvitykset

Hakakorven katuyhteyden yleissuunnitelma ja Hakakorven	
katuyhteyden siirron yleissuunnitelma	Pöyry Finland Oy
Luontoselvitys	Ramboll ja Faunatica Oy
Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma	Kuntek

Vantaan hulevesiohjelma

Vantaalla on hulevesiohjelma, jonka kuntatekniikan keskus on laatinut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavatyölle on konkreettinen tarve, koska SLO Oy haluaa laajentaa toimintaansa ja asemakaavoittamattomalle alueelle on kaavailtu isoa rakennushanketta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelussa päätettiin haetun asemakaavan valmistelusta.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen alkaminen (MRL 62 ja 63 §) ilmoitettiin:

-kuulutus Vantaan kaupungin ilmoitustaululla

-ilmoitus Vantaan Sanomissa 1.10.2011

Kaavan ja muutoksen vireille tulosta/kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa viikonloppulehdessä 29.6.- 30.6.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan ja muutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.9.2011.

1. KUULEMINEN 2011

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.

Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin mielipiteiden kuulemista varten viesti, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunnittelua esiteltiin alueella PukkiVuorentien ja Mustikkamäentien risteyksessä 11.10.2011.

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 1.11.2011.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl.

Pientaloalueelta ei saatu kaavahanketta vastustavia mielipiteitä, mutta keskusteluissa on käynyt ilmi, että osa asukkaista voi olla kaavamutoksen mahdollistamaa muutosta vastaan.

Alla lista mielipiteiden antajista:

1. VANTAAN KAUPUNGINMUSEO
2. FINGRID OYJ
3. VANTAAN ENERGIA OY
4. TIHINEN OLAVI
5. TÄHTINEN VUOKKO
6. HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ
7. KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS
8. HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

2. KUULEMINEN 2013

2. kuuleminen tehtiin kaava-alueen laajentamisen johdosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma korjattiin 20.6.2013.

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 16.8.2013.

Mielipiteitä saatiin 4 kpl.

Alla lista mielipiteiden antajista:

1. MUSEOVIRASTO
2. VANTAAN ENERGIA OY
3. HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY
4. VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

Tuupakka 9 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. - 13.2.2014 välisenä aikana. Tänä aikana ei jätetty muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö (MRL 66 §)

Kaupunginhallitus oikeutti 2.12.2013 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Kaavaehdotuksen kaavamääräyksiin tehtiin lisäys Fingrid Oyj:n lausunnon perusteella.

Yhteyshenkilöt yrityksissä:

Hoijer Mika	SLO Oy
Rantanen Ilpo	”
Tiusanen Jukka	Oy Scan-Auto Ab
Nenonen Markku	”
Rokkonen Jouko	Rakennuttajatoimisto HJT Oy

Seuraavat kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavan valmisteluun:

Hoffren Marko	Asiakirjojen valmistelu, kartan piirtäminen
Kallaluoto Timo	Aluearkkitehti
Salo Pirjo	Liikenne
Virtanen Jaana	”
Keinänen Harri	Vesihuolto
Kuparinen Teuvo	Asemakaavoitus

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut 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 yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on Vantaan työpaikkaomavaraisuuden säilyttäminen ja lisärakentamisella Vantaa saa uusia työpaikkoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vantaan kuntatekniikan keskus/liikenne on tutkinut Tulkintien jatkon (Hakasuonkallion katuyhteys/työnimi konsulttitöissä Hakakorven katuyhteys) itäsuuntaan siirron vaikutuksia.

Kuntek:in mukaan siirto sopii hyvin liikenteellisesti eikä toimenpiteellä ole mitään negatiivisia vaikutuksia Hakasuonkallion katuyhteyden jatkosuunnittelun kannalta.

Em. perusteella korttelin 40108 tonttia nro 5 on voitu laajentaa itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa.

Asemakaavoittamaton alue

Alueen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavassa. Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukainen. Alue on kokonaisuuteen nähden pieni asemakaavoittamaton alue muun asemakaavoitetun alueen keskellä, joten ko. alueen asemakaavoittaminen on tarkoituksenmukainen toimenpide.

Alueen etuna on, että se sijaitsee lentokentän lähellä keskeisesti pääkaupunkiseudulla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kehä III:n sekä sen rinnakkaisteiden varsilla on ollut paljon kysyntää työpaikkatonttien suhteen ja tämän positiivisen kehityksen uskotaan vielä jatkuvan.

Tavoitteena on korkeatasoinen työpaikka-alue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa on otettu huomioon alueen ympäristö ja sen erityisvaatimukset.
Pientaloalue

Kaava-alueella on pieni omakotialue, jota ei yleiskaavassa ole katsottu voitavan mm. lentomelun ja erillään muista pientaloalueista sijainnin johdosta, merkitä asuinalueeksi.

Luontoselvitys

Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyypppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt.

Kaava-alueen louhiminen ja täyttäminen

Kaava-alueen keskiosa on louhittava ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa. Kaava-alueen keskiosassa on kallioisella alueella neljä yksityisessä omistuksessa olevaa tilaa. Kahden pohjoisemmin tilan tilanne ei louhinnan osalta ole kriittinen, mutta kahdella muulla tilalla asumisviihtyvyys kärsii huomattavasti ja asuminen voi muuttua mahdottomaksi louhinnan etenemisen myötä.

Kaava-alueen keskiosa voidaan ottaa rakentamiskäyttöön ilman että uudet kadut rakennetaan koko pituudeltaan valmiiksi. Tällä alueella riittää Saalistien alkupään toteuttaminen. Ilman louhimista ja katujen rakentamista ei kaava-alueen keski- ja itäosaa voida ottaa rakentamiskäyttöön asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

Ajoyhteyttä uudelle teollisuus- ja varastoalueelle ei voida järjestää enää Pukkivuorentietä Ylästön asuntoalueen läpi (kuten pientaloalueelle ajaminen nyt tapahtuu) vaan ajo on tapahduttava Tulkintieltä alkavan Saalistien kautta.

Kaava-alueen itäosassa joudutaan pehmeä maaperä poistamaan ja alue täyttämään kantavimmilla materiaaleilla. Toimenpide on laajamittainen ja merkittävä siinä määrin, että todennäköisesti lähes koko pientaloalue on yhtäaikaaisesti muututtava työpaikka-alueeksi, jotta toimenpide on mahdollista suorittaa.



PIENTALOT KALLIOISELLA LOUHITTAVALLA ALUEELLA



PIENTALOT PEHMEÄLLÄ MATALAMMALLA ALUEELLA

Liikenne

Tuupakantien ja Ylästöntien välille on suunniteltu uusi pääkatuyhteys, Hakakorven katuyhteys. Yhteyden kulkee kaava-alueen länsipuolella. Suunnitelmien mukaan nykyinen Tuupakantien ja Tulkintien risteämiskohta muuttuu kolmihaaraliittymäksi, josta lähtee neljäntenä haarana tonttiliittymä kaava-alueelle. Liittymän jokaiseen tulohaaraan tulee kääntymiskaista.

Liittymään on kaavailtu liikennevaloja, mikä mm. helpottaa kaava-alueelta tulevan liikenteen liittymistä pääsuunnan liikenteeseen. Poikkeustapauksissa liikennevalojen avulla voidaan nopeasti estää ajo Hakakorven katuyhteyden eteläpäähän rakennettavaan tunneliin (opastimet punaiselle).

Kaavassa on varauduttu Tulkintien ja Hakakorven katuyhteyden 2+2-kaistaisuuteen.

Katuyhteys kaava-alueelle tarvitaan ennen Hakakorven katuyhteyden toteutumista. Ensi vaiheessa Tulkintieltä tai Tuupakantieltä on rakennettava katuyhteys kaava-alueelle Saalistien alkuun. Katuyhteyden reunaan toteutetaan kevyen liikenteen yhteys.

Kevyt liikenne

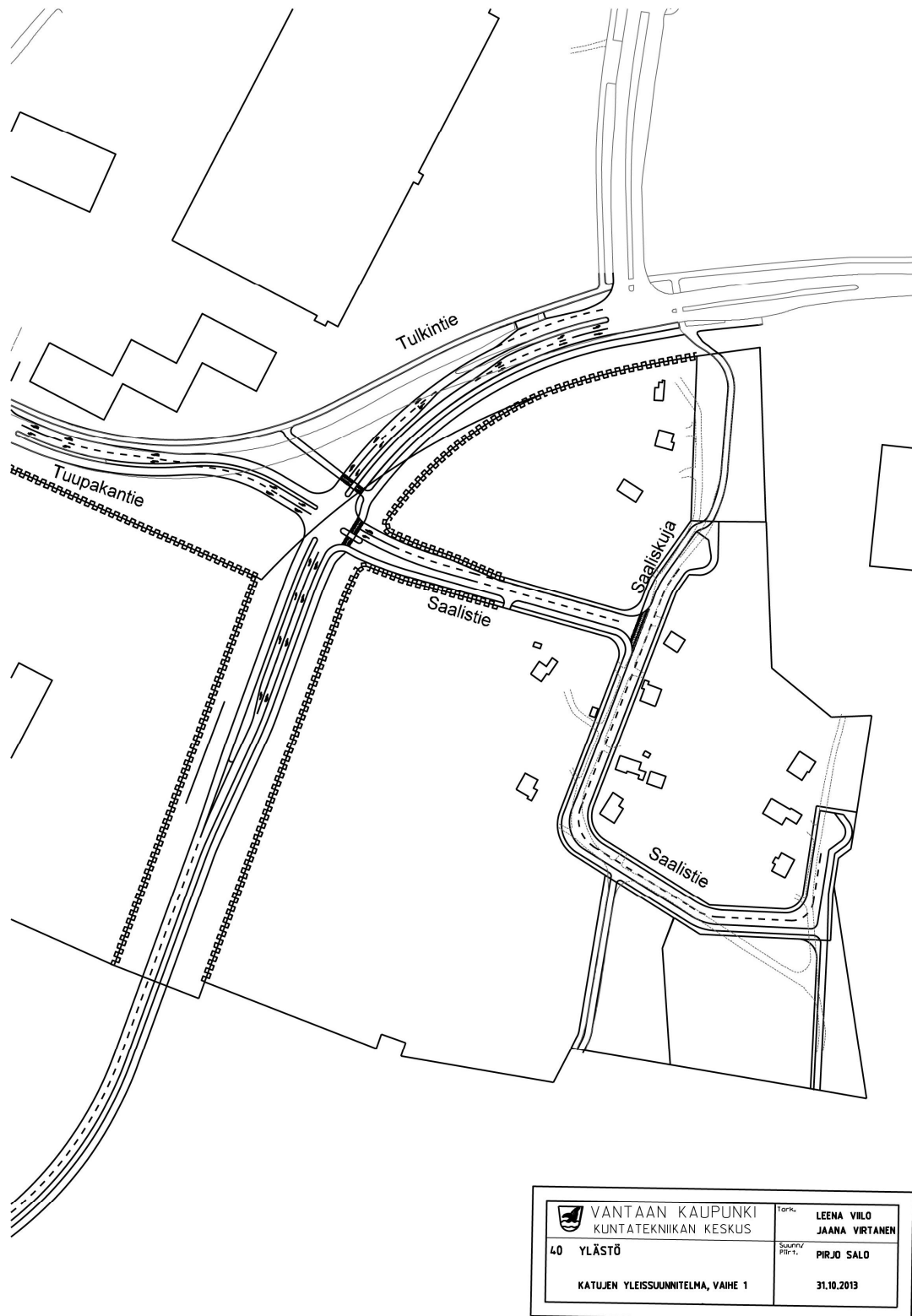
Kaava-alueelle tulevien katujen varsille on suunniteltu kevyen liikenteen väylä. Myös Hakakorven katuyhteyden itäpuolelle ja Tulkintien eteläpuolelle on suunniteltu kevyen liikenteen väylä.

Joukkoliikenne

Hakakorven katuyhteyden kaavavarauksessa on varauduttu pikaraitiotieyhteyteen, joka kulkee Hakakorven katuyhteyden länsipuolella ja Tulkintien pohjoispuolella. Kaava-alueen pohjoispuolella on pikaraitiotien pysäkkivaraus.

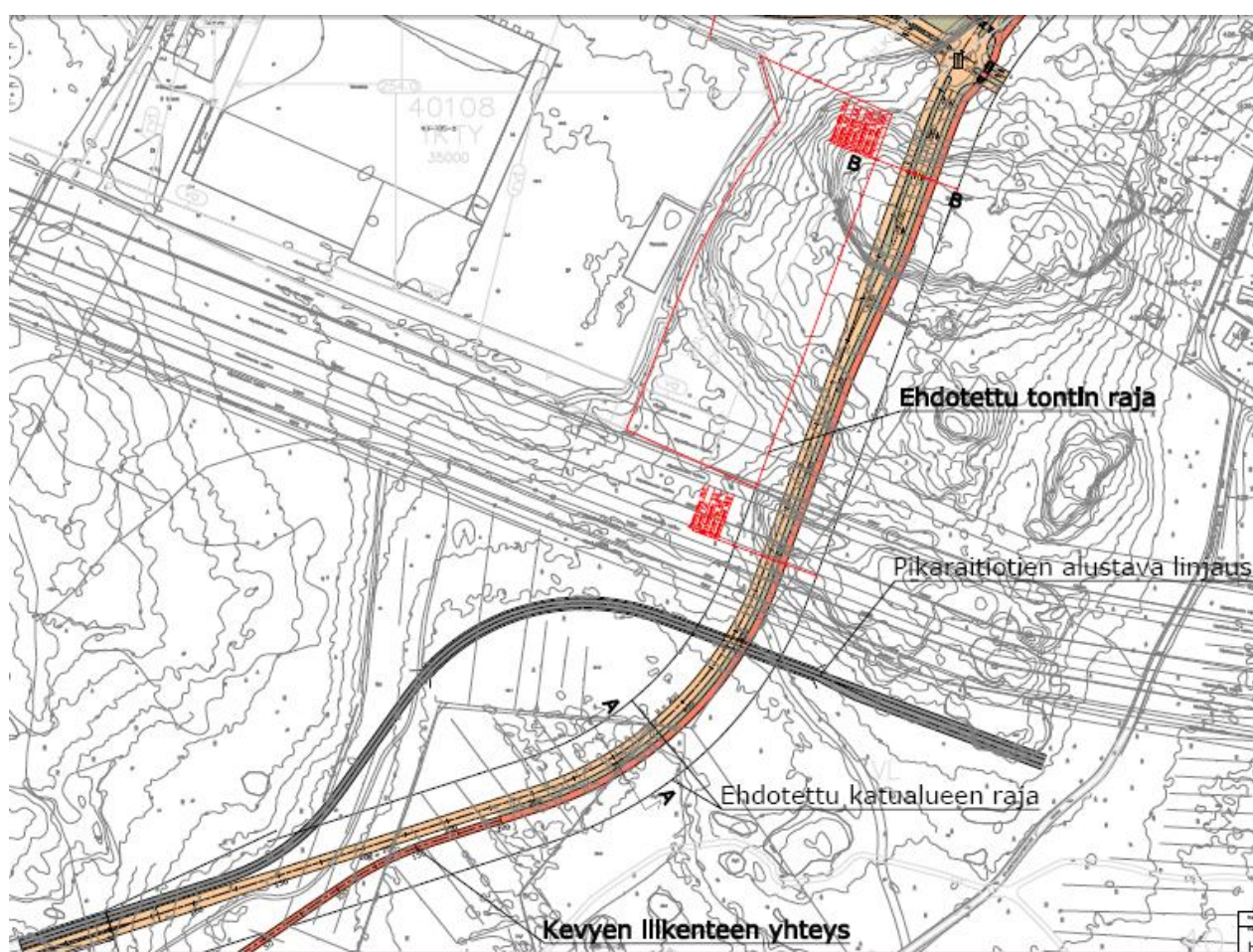
Pysäköinti

Kaava-alueen pysäköintinormina on käytetty teollisuus 1 ap/100 kem, varastot/logistiikka 1 ap/150 kem, toimistot 1 ap/50 kem ja liiketilat 1 ap/35 kem.



KATUKARTTA VAIHE 1

(ei mittakaavassa)



(ei mittakaavassa)

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö täydentyy, kun myös Tulkintien eteläpuolelle sekä Tulkintien jatkon ja Tuupakantien risteykseen tulee rakennuksia. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ympäristöllä saadaan alueelle lisäarvoa.

Hulevedet

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kuntatekniikan keskus on laatinut erillisen hulevesien hallintasuunnitelman.

”Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma Vantaan Ylästössä”

Alla otteita kuntatekniikan keskuksen hulevesien hallintasuunnitelmasta:

Rakentamisen vaikutus hulevesimäärään

Alueelle tulee paljon läpäisemätöntä pintaa, jolloin pintavesien määrä tulee kasvamaan ja veden kulkeutuminen Mustikkasuonojaan nopeutuu. Tätä muutosta estämään alueelle tulee varata tilaa hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi maaperään. Jokaisella korttelialueella tulee viivyttää hulevesiä niin, että alueelta tulevat vesimäärät eivät suurene luonnontilaiseen verrattuna määritettävillä mitoitusasteilla.

Taulukosta 1 selviää korttelien rakentumisen aiheuttamat valunnan muutokset sekä korttelien tarvitsemat laadullisen käsittely- ja viivytysrakenteiden tilavuustarpeet.

Taulukosta 2 selviää korttelien tarvitsemat väliaikaiset tulvatilanteen tarvitsemat viivytystilavuudet. Taulukot on laadittu mitoitusperusteiden pohjalta, jotka on kerrottu kappaleessa 3.2 huleveden hallinnan tavoitteet ja mitoitus. Korttelin 40108 laskelmissa on huomioitu ainoastaan lisääntyvän rakennusalan vaikutus.

Taulukko 1: Hulevesien viivytysrakenteiden perusmitoitus 10 mm sateella. 150 l/s*ha (10min)

Kortteli	Valunta, nykytila (l/s)	Valunta, rakennettu (l/s)	Varastoitava tilavuus, m ³
40108	42	189	88
40503	51	229	107
40506	126	567	265
40507	45	203	94
40508	18	81	38

Taulukko 2: Tulvatilanteiden mitoitus 30 mm sateella. 167 l/s*ha (30min)

Kortteli	Valunta, nykytila (l/s)	Valunta, suunniteltu (l/s)	Varastoitava tilavuus, m ³
40108	47	210	293
40503	60	270	378
40506	140	631	884
40507	50	225	315
40508	20	90	126

Asemakaavaehdotukseen merkittyjen hulevesien viivytyalueiden pinta-alat on määriteltä kertomalla taulukossa 1 esitetyt tilavuustarpeet arvioidulla painanteen keskisyvyydellä. Viivytyalueiden keskisyvyytenä on käytetty 0,6 metriä. Hulevesien viivytyaltaiden paikat, muodot sekä pinta-alat ovat kuitenkin ohjeellisia ja tarkemmat suunnitelmat tulee tehdä tonttikohtaisesti kaavoituksen yhteydessä. Hulevesipainanteet voidaan suunnitella esimerkiksi useampaan osaan.

Painanteiden tilalla voidaan myös käyttää tarvittaessa maanalaisia kasettijärjestelmiä, mikäli maanpäällisten ratkaisujen todetaan vaativat kohtuuttoman määrän tonttialasta.

Tulvareitteinä (yli 30 mm sateissa) toimivat alueen parkkipaikat, pihat sekä tiet. Alueen tasaus suunnitellaan niin, että tulvavedet johtuvat hallitusti pois aiheuttamatta vaaraa kiinteistöille ja rakenteille.

Biopidätysalueet

Biopidätysalueet ovat ympäristöään alempana olevia painanteita, jotka ovat usein kasvillisuuden peittämiä. Vedet johdetaan painanteisiin joihin ne pääsevät lammikoitumaan ja lopulta suotautumaan maakerroksen läpi maaperään tai salaojiin riippuen maaperän läpäisevyydestä. Biopidätysalueen puhdistava toiminta perustuu veden suotautumiseen kasvukerroksen läpi, jolloin veden mukana tulevat epäpuhtaudet pidättyvät pintakerrokseen tai sitoutuvat suodattavan kerroksen rakenteisiin.

Viivyttävä toiminta sen sijaan perustuu pääasiassa lammikoitumistilaan, joka määrittää kuinka paljon yhden sadetapahtuman vesimäärästä voidaan viivyttää. Biopidätysalueet tulee varustaa aina ylivuotoreitillä, jotta alueen pintakerrokset eivät pääse suurempien tulvien seurauksena huuhtoutumaan vesien mukana pois.

Tulvareitit

Tulvareitteinä toimivat alueen parkkipaikat, pihat sekä tiet. Alueen tasaus suunnitellaan niin, että tulvavedet johtuvat hallitusti pois aiheuttamatta vaaraa kiinteistöille ja rakenteille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavoittamaton alue

Alue tukeutuu Tulkintiehen, Tuupakantiehen ja Kehä III:lle johtavaan Caravellentiehen. Kaava-alue rakentuu Tulkintien/Tuupakantien risteyksestä alkavan Saalistien sekä Saaliskujan varaan.

Uudet kadut jäsentävät kaava-alueen ja teollisuus- ja varastorakennukset sijoittuvat tasaisesti kortteleihin koko kaava-alueella.

Tulkintien varrelle sijoittuvat suuremmat rakennushankkeet ja kaava-alueen keski- ja itäosaan pienempi mittakaavaiset rakennukset.

Kaava-alueen kautta kulkee pohjois- eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti ja Tuupakantien suunnasta on mahdollista kulkea itä- länsisuunnassa Mustikkasuonkalliot -nimiselle lähivirkistysalueelle.

Alueella on kaksi pienekköä viheraluetta (Saalispuisto ja Ylästön Mustikkasuo).

Kaava-alueen eteläosassa (kortteli 40506) olevalle voimajohtojen vaara-alueelle sijoitetaan henkilöautojen pysäköimispaikkoja.

Koko kaava-alueelle on merkitty ohjeellisia alueita hulevesien viivytysaltaita varten (wh).

Kortteli 40108

Kaavan rakenne ei tontin laajentamista lukuun ottamatta muutu.

Pikaraitiotie

Pikaraitiotien linjausta on päätetty siirtää Hakakorven tunnelisuunnitelman pohjoispuolella kulkemaan kadun länsi-/pohjoisreunaa ja jatkamaan siitä Tulkintien pohjoisreunassa siten että autoliikenteelle jää yhteensä kaksi kaistaa. Näin ollen mahdollaan ratikan kanssa nykyisen suunnitelman mukaiselle katutilavaruukselle.

Alla olevassa kuvassa näkyy tummimmalla mustalla pikaratikan linjausajatus ja pohjoisessa suorakulmiona mahdollinen pysäkkipaikka ja taustalla on harmaalla uudemman yleissuunnitelman mukainen katu. Pikaratikan suojaetäisyys voimalinjojen alla on suurempi kuin autoliikenteen, joten voi olla että linjojen alla pikaratikka joudutaan kaivamaan hieman syvemmälle leikkaukseen kuin katu.



PIKARAITIOTIEN LINJAUS

Asemakaavaehdotus ja muutos

Tulkintien jatko (Hakasuonkallion katuyhteys/työnimi konsulttitöissä Hakakorven katuyhteys) lounaissuuntaan on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan. Korttelin 40108 tonttia nro 5 on laajennuttu itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa tontin laajentamista varten.

Alueen käyttötarkoituksmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue). Asemakaavan sisältö säilyy kuitenkin lähes muuttumattomana, mutta kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn osalta.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Asemakaavoittamaton alue

Asemakaavoitettavalla alueella Tulkintien itä - ja eteläpuolella asemakaavan rungon muodostaa Tulkintieltä vastapäätä Tuupakantien risteystä alkava uusi katu. Kadun nimeksi esitetään nimeä **Saalistie**. Katu johtaa itäsuunnassa **Mustikkasuonkalliot** - nimisen lähivirkistysalueen reunaan saakka. Saalistien keskivaiheelta erkaantuu pohjoissuuntaan toinen uusi katu, jonka nimeksi esitetään **Saaliskuja**.

Tulkintien ja Saaliskujan kääntöpaikan väliin on osoitettu **lähivirkistysalue (VL)**, jonka nimiksi esitetään **Saalispuisto**. Saalispuiston kautta on kaavassa kevyen liikenteen yhteys (pp) Tulkintielle.

Saalistien eteläpuolelle on merkitty toinen pienehkö **lähivirkistysalue (VL)**, jonka nimiksi esitetään **Ylästön Mustikkasuo**. VL – alue sijaitsee nykyisen Pukkivuorentien kohdalla ja tien linjaukselle on kaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, pp. Tämä kevyen liikenteen yhteys johtaa Ylästön asuntoalueen suuntaan.

Kolmas yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on merkitty Mustikkasuonkalliot -lähivirkistysalueelle etelästä tulevan kulkureitin kohdalle.

Korttelit rakentuvat uusien katujen varaan ja ne ovat merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, T**.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Kortteleiden ja katujen rakentaminen edellyttää mittavaa kallioiden louhintaa ja toisaalta pehmeiden maamassojen poistoa ja täyttöä kantavimmilla materiaaleilla. Louhintataso voisi olla alueen länsiosassa +42 - +43 (mpy). Kallioiden korkeusasema on tällä hetkellä korkeimmillaan noin +60 (mpy). Louhinta voidaan tehdä niin, että alue viettää itäsuuntaan, jotta entisen Mustikkamäentien kohdalla päästään suunnilleen nykyiseen korkeusasemaan eli noin +35:een (mpy). Kortteleihin 40506 ja 40507 voidaan tehdä myös porrastuksia korkeuseron johdosta.

Osaa korttelia 40503 ja kortteli 40508 joudutaan täyttämään (korkotaso alemmillaan noin +33 mpy). Korkeusasematavoite on kuten kaava-alueen keskiosassa noin +35 mpy.

Korttelin 40503 läpi kulkee eteläsuuntaan iso avo-oja (Mustikkasuonoja), joka on luokiteltu pienvedeksi. Korttelissa 40503 on pienveden kohdalla varaus avo-ojaa varten. Korttelin 40503 eteläpuolella avo-oja kulkee Ylästön Mustikkasuon lähivirkistysalueen läpi. Kaavalla ei ole vaikutusta Mustikkasuonojan tilanteeseen.

Kaava-alueen eteläreunassa on korttelissa 40506 merkintä **vaara-alue, va.** Korttelissa 40506 rakennusala päättyy voimajohtojen vaara-alueen rajaan, joten tontin lisäaluetta voidaan käyttää vain liikenteelle ja autojen henkilöautojen pysäköintiin sekä mahdollisesti myös muuhun voimayhtiön kanssa sovittuun käyttötarkoitukseen. Alue on kaavaan merkitty autojen pysäköimispaikaksi, p.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 20 ha.

Asemakaavoittamaton alue

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, T	noin 8 ha
Lähivirkistysalueet, VL	noin 0.9
Katualueet (Saalistie ja Saaliskuja)	noin 1 ha

Rakennusoikeus on yhteensä noin 40.000 k-m².

Kortteli 40108

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY	noin 8.8 ha.
--	--------------

Rakennusoikeus on 48.000 k-m².

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T

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

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

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

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

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille tai johdettava hulevesien tasausrakenteisiin.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Tulkintien suuntaan.

Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Tontille ei saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoivaa toimintaa harjoittavaa tuotantolaitosta.

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

T ja KTY – alueilla on samoja kaavamääräyksiä.

Asemakaavan muutoksessa on kaavamääräyksiä lisätty mm. hulevesien käsittelyn osalta. Muutoin korttelissa 40108 on suunnilleen samat kaavamääräykset kuin voimassa olevassa kaavassa.

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

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

Kortteliin ei ole merkitty kerroslukua vaan rakennuksen korkeutta säätelee merkitty enimmäiskorkeus, jossa on otettu huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemiksi on määritelty +54 ja +65 mpy. (mpy = merenpinnan yläpuolella)

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Tontin nro 6 (kortteli 40108) länsiosaan on merkitty raakavesitunnelin (Päijänne-tunneli) suoja-alueen raja, rvt.

Raakavesitunnelin itäinen suoja-alueen raja sijaitsee Tulkintien jatkon katualuevarauksen kohdalla.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärissä suoja-alueen ulkopuolelle.

5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueella on kaksi uutta katua - Saalistie ja Saaliskuja.

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijoittuu Tulkintien eteläpuolelle Caravellentien risteystä vastapäätä. Kaava-alueesta länteen kulkee Tulkintie. Edellä mainitut kadut ovat kaupungin pääkatuja.

Lähin ajoyhteys Kehä III:lle on Kallionsolan eritasoliittymän kautta.

Caravellentietä pääsee Kehä III:n ali Tikkurilantielle asti.

Nykyisin kaava-alueelle ei ole ajoyhteyttä Tulkintieltä. Pientaloalueelle kuljetaan eteläsuunnasta Ylästön asuntoalueelta alkavan Pukkivuorentien kautta.

Katu on Ylästön asuntoalueesta eteenpäin erittäin huonokuntoinen. Kaava-alueen rakentamattomaan länsiosaan ei ole nykyisin ajoyhteyttä.

Kevyt liikenne

Tuupakantien ja Tulkintien pohjoispuolella ja Caravellentien länsipuolella kulkee nykyisin yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Kaava-alueelta lähtee kolme nykyistä kevyen liikenteen raittia: kaksi etelään lähivirkistysalueelle ja yksi Tulkintielle.

Joukkoliikenne

Tulkintietä kulkee nykyisin linja 50, joka ajaa arkisin 23-24 vuoroa ja lauantaisin 11 vuoroa suuntaansa. Kehä III:n linja-autopysäkit ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Kehäradan liikennöinnin alkaminen tulee muuttamaan jonkin verran joukkoliikenneyhteyksiä.

Tulevaisuudessa alueelle voi kulkea pikaraitiotie. Raitiotien pysäkki on kaavailtu korttelin 40507 pohjoispuolelle.

Hakasuonkallion/Hakakorven katuyhteys

Tulkintietä on varauduttu jatkamaan Vantaanlaakson / Hämeenlinnanväylän suuntaan uutena pääkatuyhteytenä, Hakakorven katuyhteytenä. Yhteys on merkitty yleiskaavaan. Katu kulkee korkean mäen kohdalla tunnelissa. Tunnelin rakentamista varten on tehty Hakakorven katutunnelin rakennettavuusselvitys (Pöyry Finland Oy, 2011). Selvityksessä on tarkasteltu Ylästöntieltä Tulkintielle suunnitellun Tulkintien jatkeen olevan Hakakorven kallioalueen kohdalle noin 500 metrin pituisen katutunnelin rakentamisedellytyksiä, teknisiä ratkaisuja ja kustannuksia.

Katuyhteyttä koskien on tehty myös Hakakorven katuyhteyden yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2013) ja Hakakorven katuyhteyden siirron yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2013).

Arvioidut liikennemäärät

Yleiskaavan mukainen huipputuntiennuste Hakakorven tunnelissa vuonna 2030 on noin 1800 ajon/h. Ennusteen mukaan iltahuipputunnin aikaan Tulkintieltä Ylästöntielle kulkee 1170 ajon/h ja Ylästöntieltä Tulkintielle 630 ajon/h.

5.3.3 Nimet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä käsitteli nimiasioita kokouksessaan 14.5.2012 ja hyväksyi alla olevia nimiä. Kokouksessa päätettiin seuraavista nimistä:

Mustikkamäentien pohjoisosasta tulee:

Saaliskuja - Jaktbytesgränden katu

Mustikkamäentien eteläosasta ja Mustikkasuontiestä tulee:

Saalistie - Jaktbytesvägen katu

Saaliskujan pohjoispäähän tulee:

Saalispuisto - Jaktbytesparken puisto

Virkistysalueiden nimet korjataan (genetiivi-s lisätään):

Mustikkasuo - Blåbärskärret virkistysalue

Mustikkasuonkalliot - Blåbärskärrensbergen virkistysalue

Perustelu

Mustikka-alkuisia nimiä on runsaasti sekä Vantaalla että naapurikunnissa. Helsingissä on Mustikkamaantie ja Mustikkasuontie. Vantaalla, etelämpänä Ylästössä, on käytössä Mustikkapolku ja muuta marja-aiheista nimistöä. Uudet saalis-alkuiset nimet sopivat hyvin Tuupakan metsästysaiheiseen nimistöön.

Nimi **Mustikkasuo** muutetaan myöhemmin nimeksi:

Ylästön Mustikkasuo – Övitsböle Blåbärskärret

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu kaavan laadinnan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Yhdyskuntatalouteen on vaikutuksena kustannusten syntyminen (asemakaavoittamaton kaava-alueen osa) kun alueen puuttuva infrastruktuuri joudutaan kokonaan rakentamamaan.

Kustannukset korvautuvat tonttien myynnistä saatavista tuloista.

Louhiminen ja täyttö ovat lisäkustannuksia, mutta kiviaineksien myynnistä voidaan saada tuloja.

Energiatalous

Energiantuottajat saavat lisää energiaa tarvitsevia asiakkaita.

Energiatalouden laajentamisesta aiheutuu kustannuksia.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Tulkintien jatkon (Hakakorven) uudella linjauksella ei ole vaikutusta aluerakenteen kokonaisuuteen eikä yhdyskuntarakenteeseen.

Aluerakenne ja yhdyskuntarakenne muuttuvat kun alueen uusi katuverkko rakennetaan ja olemassa oleva omakotialue muuttuu työpaikka-alueeksi. Rakentamisen seurauksena yhdyskuntarakenne täydentyy ja eheytyy yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Liikenneverkko uudistuu ja alueelle kuljetaan erisuunnasta (asemakaavoittamaton kaava-alueen osa) uutta katua pitkin. Liikenneturvallisuus paranee uusien katujen rakentamisen johdosta. Uusilla kaduilla on selkeä liikenneympäristö ja katujen varsille toteutetaan kevyen liikenteen väylät suojateineen.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema ja kaupunkikuva

Maisema muuttuu kallioisesta metsämaisemasta rakennetuksi ympäristöksi. Tulkintien varren on teollisuus- ja varistorakennukset näkyvät hyvin kaupunkikuvassa. Teollisuus- ja varastoalueiden kaupunkikuvassa on aina myös laajoja asfaltoituja alueita, jotka eivät paranna kaupunkikuvaa, mutta ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Tulkintien varteen sekä uusien katujen varsille tulee istutuksia parantamaan kaupunkikuvaa.

Kulttuuriperintöön hankkeella ei ole vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö

Tuleva rakennettu ympäristö liittyy Tulkintien ja Tuupakantien varrella olevaan rakennettuun ympäristöön.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Ihmisen elinolot ja ympäristö olemassa olevalla pientaloalueella muuttuvat täydellisesti. Kaava-alueen länsiosassa louhittavalla alueella asuminen voi muuttua mahdolliseksi, mutta kaava-alueen itäosassa voinee asuminen jatkaa ainakin jonkin aikaa entiseen tapaan kaava-alueen länsiosan suuresta muutoksesta huolimatta.

Vesihuoltoon

Katujen rakentamisen yhteydessä alue siirtyy rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Rakentamisen vaikutus huleveden laatuun

Alueelle tulee paljon 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.

Työllisyys ja talous

Työllisyyteen ja talouteen rakentamisella on aina positiivinen vaikutus. Hankkeesta hyötyvät myös Vantaan yrittäjät.

Sosiaaliset vaikutukset

Negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia voi tulla, kun asukkaat eivät koe enää pientaloaluetta viihtyisäksi asuinympäristöksi. Työpaikkoja syntyy lisää ja esim. työpaikan saavalle henkilöllä vaikutukset ovat positiivisia.

0 vaihtoehto (hanketta ei toteuteta)

Nyt alueelle kaavailtu suuri rakennushanke (asemakaavoittamaton alue) rakennettaneen muualla - mahdollisesti Vantaan ulkopuolelle. Myös SLO Oy voi sijoittua muualle, mikäli yritykselle ei Vantaalta löydy laajenemistilaa.

5.4.2

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

(maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin)

Luontoselvitys

Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppisiä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt.

Alueella oli pohjanlepakoita, mutta pohjanlepakko on yleinen eikä uhanalainen laji.

Kaava-alueen rakentuminen vähentää luonnon monimuotoisuutta. Alueen louhiminen, tasaaminen/maamassojen vaihto muuttavat luonnonympäristön täydellisesti, jonka johdosta kasvi- ja eläinlajisto on häviää.

Muutoin vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon vastaavat tavanomaisia rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Hulevedet

Alla ote Vantaan kuntetek:in laatimasta teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelmasta:

”Hallintasuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden avulla pystytään viivyttämään rakentamisen vaikutuksesta aiheutuvaa hulevesivirtaamaa luonnontilaa vastaavaksi. Lisäksi toimenpiteillä on mahdollisesti vaikutusta myös hulevesien laatuun, mikäli hallintamenetelminä käytetään kasvillisuuspeitteisiä ratkaisuja. Näiden tekijöiden seurauksena rakentamisen vaikutukset alueen alapuoliseen Mustikkasuonojaan saadaan minimoitua. Hulevedet tulevat olemaan paremmin kasvien käytettävissä, jolloin alueelle saadaan vehreyttä. Vehreys muodostaa vastapainoa runsaalle rakennetulle päällysteelle ja tekee alueesta näin viihtyisämmän.”

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN

VESIHUOLTO

Kaavan vaikutukset

Vedenjakelu

Kaava-alueen uudet korttelit 40503, 40506, 40507 ja 40508 liitetään Tulkintien vesijohtoon uudella Saaliskujan ja -tien vesijohdolla. Tulkintieltä vesijohto kytketty edelleen Veromiehen alueen vesihuoltoverkostoon. Korttelin 40108 vesijohdon liitospiste sijaitsee korttelin luoteiskulmassa Tuupakantien ja Riistakujan risteyksessä.

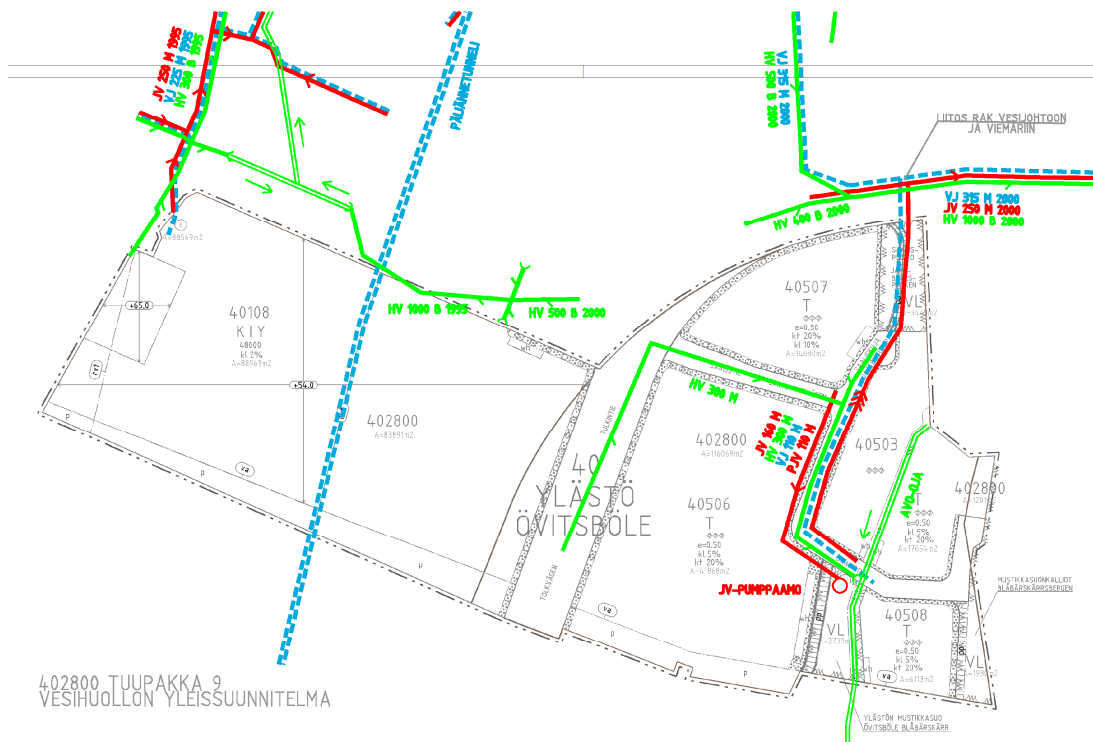
Viemäröinti

Kaava-alueelle tarvitaan jätevedenpumppaamo Saalistien ja Mustikkasuonojan kulmaan. Kortteleiden 40503, 40506, 40507 ja 40508 jätevedet johdetaan viettoviemärillä pumppaamolle, josta vedet johdetaan paineviemäriissä Tulkintien olemassa olevaan jätevesiviemäriin. Korttelin 40108 jätevesien liitospiste sijaitsee korttelin luoteiskulmassa Tuupakantien ja Riistakujan risteyksessä. Viemäri johtaa jätevedet länteen Tuupakankujan jäteveden pumppaamolle ja edelleen Espoon puolelle Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesi

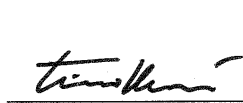
Uusille katualueille rakennetaan hulevesiviemäröinti, joka johtaa vedet Mustikkasuonojaan. Korttelien 40506 ja 40507 hulevedet johdetaan uuteen hulevesiviemäriin viivytyksen kautta. Korttelien 40503 ja 40508 hulevedet johdetaan suoraan Mustikkasuonojaan viivytyksen kautta.

Mustikkasuonoja laskee Vantaanjokeen Ylästön kohdalla. Mustikkasuonojassa on Vantaan pienvesiselvityksen mukaan merkittäviä luontoarvoja, joten kaava-alueen hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa ojan vesiolosuhteille. Lähtökohtana on, että alueelta tuleva virtaama Mustikkasuonojaan ei kasva nykytilanteeseen verrattuna. Virtaaman rajoittamisen lisäksi veden laatuun on kiinnitettävä huomiota. Korttelin 40108 laajenemisesta aiheutuvat hulevedet johdetaan viivytyksen kautta Tuupakantien hulevesiviemäriin. Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka pohjalta rakennuslupavaiheeseen on tehtävä tarkemmat korttelikohtaiset hulevesisuunnitelmat.



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vantaalla, 10 päivänä maaliskuuta 2014


 Timo Kallaluoto
 Aluearkkitehti


 Teuvo Kuperinen
 Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.02.2014
Kaavan nimi	402800 Tuupakka 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092402800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,1153	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	11,6047
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	8,8668	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,5106

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	20,1153	100,0	88128	0,44	11,6047	53128
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,8569	44,0	48000	0,54	8,8569	48000
T yhteensä	8,0255	39,9	40128	0,50	0,8045	5128
V yhteensä	0,9110	4,5	0		0,7909	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3219	11,5	0		1,1524	0
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	8,8668	44,1	0	8,8668	0

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	20,1153	100,0	88128	0,44	11,6047	53128
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,8569	44,0	48000	0,54	8,8569	48000
KTY	8,8569	100,0	48000	0,54	8,8569	48000
T yhteensä	8,0255	39,9	40128	0,50	0,8045	5128
T	8,0255	100,0	40128	0,50	8,0255	40128
TKTY	0,0000		0		-7,2210	-35000
V yhteensä	0,9110	4,5	0		0,7909	0
VL	0,9110	100,0	0		0,7909	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3219	11,5	0		1,1524	0
Kadut	2,3219	100,0	0		1,1524	0
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	8,8668	44,1	0	8,8668	0
rvt	8,8668	100,0	0	8,8668	0



MITTAKAAVA 1:3000

Kaava-alueen numero
Planområdens nummer

402800
402800ma

Päiväys
Datum

10.3.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

686494, 686495

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40, Ylästö

TUUPAKKA 9

Asemakaava

Korttelit 40506-40508, osat kortteleista
40108 ja 40503 sekä katu- ja virkistys-
alueet.

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 40108 ja 40503 sekä
katualuetta.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
40108 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

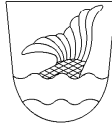
Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 40108.

Maanalainen asemakaava

Raakavesitunneli.

1:2000



Vanda stad

Stadsdel 40, Övitsböle

STUBBACKA 9

Detaljplan

Kvarteren 40506-40508, delar av kvarteren
40108 och 40503 samt gatu- och rekreations-
områdena.

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 40108 och 40503 samt
gatuområde.

(Kvarter 40108 samt gatu- och rekreationsom-
råde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningar

Del av kvarteret 40108.

Underjordisk detaljplan

Råvattentunnel.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia
teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä
sekä toimisto ja liikerakennuksia.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuo-
neilla, hissikuiluilla, erkereillä, julkisivusyvennyksillä yms.
siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään
80 metriä.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttä-
mättömiä asuntoja.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömet-
riä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua
ulko-oleskelu- ja leikkilä.

Asuntojen, koulutustilojen ja muiden vastaavien tilojen
ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikenne-
melua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Rakentamalla jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä va-
rastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tila-
pääsesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja
ylemmäksi.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on
rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden es-
tävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istu-
tusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puistoalueeseen tai naa-
puritonttiin rajoittuvalla osallaan.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidas-
taa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasaus-
altailla.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja ai-
tojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhte-
näinen kokonaisuus.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Tulkintien suuntaan.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarter sområde för verksamhetsbyggnader.

I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader
eller kombinationer av dessa samt kontors- och affärs-
byggnader som inte orsakar miljöolägenheter.

Byggnadernas fasader ska indelas med t.ex.
trapphus, hissachakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att
den oindelade fasadens längd är högst 80 me-
ter.

På området får byggas för fastighetens skötsel nödvändi-
ga bostäder.

För varje bostad ska byggas ett minst 30 kvadratmeter
stort utevistelse- och lek område som ska vara skyddat
och försett med tillräckliga redskap och planteringar.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostäder,
utbildnings- och andra motsvarande lokaler ytter-
väggar ΔL ska vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i kontor-
och motsvarande tysta arbetslokaler ytterväggar ska
vara minst 32 dB.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används
som lagring- eller trafikområde ska finnas träd och buskar.

Det är förbjudet att ens tillfälligt uppsätta någon som helst
struktur, anläggning eller antenn som överskrider flyghind-
rens hinderytor.

Den del av tomten som ska andändas för lastning och
öppen lagring ska avgränsas med ett minst två meter
högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar
bestående planteringszon utmed det avsnitt som gräns-
kar mot trafik-, gatu- och parkområde eller mot granntomt.

Dagvattnet måste renas och dess strömning dämpas ge-
nom utjämningsbassänger för dagvatten ovan jord och/eller
under jord.

Till bygglövet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

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

Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Tolk-
vägen.

Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksiin enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 autopaikka/asunto
Teollisuus	1 autopaikka/100 krs-m ²
Varastot	1 autopaikka/150 krs-m ²
Toimistot	1 autopaikka/50 krs-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/30 krs-m ²



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

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

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin esim. porrahuoneilla ja/tai värityksellä.

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

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

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, tai johdettava huleveden tasausrakenteisiin.

Hulevesien valumamäärät eivät saa lisääntyä nykyisestä.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

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

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Tulkintien tai Tuupakantien suuntaan.

Tontille ei saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoivaa toimintaa harjoittavaa tuotantolaitosta.

Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/100 k-m ²
Varastot / logistikka	1 autopaikka/150 k-m ²
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m ²



Läshivirkistysalue.

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.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Byggnaderna ska placeras på tomten så att det är möjligt att operera med räddningsverkets tunga fordon på minst tre av byggnadens sidor.

I området ska byggas ett tillräckligt släckvattennät för räddningsverkets behov som beaktar byggnadernas användningssätt.

Bilplatserna ska indelas med träd- och buskplanteringar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bilplatser/bostad
Industri	1 bilplats/100 m ² -vy
Lager	1 bilplats/150 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/30 m ² -vy

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader samt kontors- och affärsbyggnader som inte stör miljön.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

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

Dagvattnet måste renas och dess strömning dämpas genom utjämningsbassänger för dagvatten ovan jord och/eller under jord.

Dagvattnen från lastnings- och lossningsområden ska avledas via ett sand- och oljeavskiljningssystem samt ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem.

Rent takvatten ska infiltreras på tomten eller ledas till konstruktioner för utjämning av dagvatten.

Dagvattnens avrinningsmängder får inte öka från det nuvarande.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

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

På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Tolkvägen eller Stubbackavägen.

På tomten får inte placeras produktionsanläggningar som idkar verksamhet med att tillverka, hantera eller uppbvara farliga kemikalier och sprängämnen.

Byggnaderna ska placeras på tomten så att det är möjligt att operera med räddningsverkets tunga fordon på minst tre av byggnadens sidor.

I området ska byggas ett tillräckligt släckvattennät för räddningsverkets behov som beaktar byggnadernas användningssätt.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/100 m ² -vy
Lager / logistik	1 bilplats/150 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/35 m ² -vy

Område för närrökreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

4.0
YLÄST
40506

SAALISTIE

48000

kl 5%

kt 20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skäringspunkt mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som ska bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Vaara-alue.	Faroområde.
	Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämäläusunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
	Raakavesitunneli.	Råvattentunnel.
	Raakavesitunnelin suoja-alueen raja. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.	Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området ska åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.
	Raakavesitunnelin suoja-alueita koskevia määräyksiä:	För skyddsområde för råvattentunnel i detaljplanen gällande bestämmelser:
	Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.	Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde.
	Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityiselvitystä.	På råvattentunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar.
	Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaaso.	Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.
	Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueella ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun.	I råvattentunnelns (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet.
	Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitettut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.	Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen ska skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.
	Suoja-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.	Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.
	Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.	Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.
	Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.	Bassängen ska ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.
	Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.	Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering ska isoleras med material som inte släpper igenom vatten.
	Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärisä suoja-alueen ulkopuolelle.	Regn- och smältvatten som samlas upp från området ska ledas ut från grundvattenområdet via sand- och oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.
	Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.	Byggande, dikningar och schaktningar ska utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

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

Tasokoordinaatisto
CTRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankordinatsystemet
CTRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hesförskrift: Kartanmättningsmetoden / 88

Sweförskrift: Kartanmättningsmetoden / 88

