

002118

Hakintie 6-8

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennuskorkeuden, rakennusalojen ja tontin muutos.



Oy Kontino Ab:n sisäänajoportti "Gate 01", oikealla toimistorakennus (marras/2013).

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee
19.5.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002118**

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
66. kaupunginosa, Hakkila, osa korttelia 66019.

Tonttijako
66. kaupunginosa, Hakkila, osa korttelia 66019.

Tonttijaon muutos
66. kaupunginosa Hakkila, osa korttelia 66019.

Asemakaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

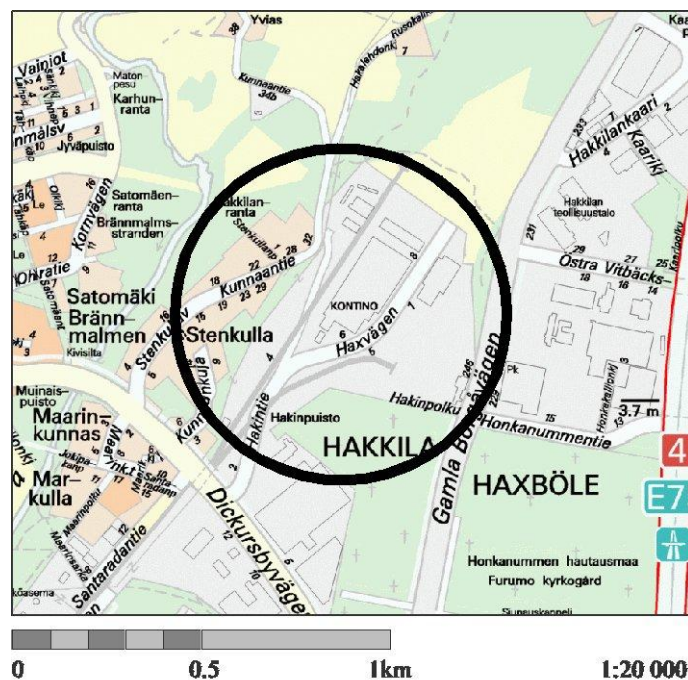
Eeva Sauramo, asemakaavasunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavaselostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri
henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Hakintien varrella, sen länsipuolella, Kesko Oyj:n työpaikka-alueen pohjoispuolella Hakkilan sorakuopassa. Muutosalueesta länteen sijaitsee Stenkullan asuntoalue.
(KUVA 1).



1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueelle suunnitellaan

Liikennevirasto on hakenut kaavamuutosta Oy Kontino Ab:n toiminta-alueelle, koska Oy Kontino Ab:n tarkoituksena on kehittää terästuotteiden valmistukseen liittyviä varasto- ja tuotantotiloja. Oy Kontino Ab on vuonna 1928 perustettu teräksen myyntiin ja käsittelyyn erikoistunut yritys, joka toimii pitkäaikaisella vuokrasopimuksella liikenneviraston hallinnassa olevalla Suomen valtion omistamalla maa-alueella Hakkilan sorakuopassa. Oy Kontino Ab:n liikevaihto vuonna 2012 oli 74,5 milj. EUR.

Valtionrautatiet lopetti raidekuljetukset Oy Kontino Ab:lle vuoden 2013 aikana, jonka jälkeen kuljetukset siirtyivät kokonaan rekkaliikenteen varaan. Liikennöinti ja tavarankuljetus Oy Kontino Ab:n tonteilla suunnitellaan uusiksi. Jotta Oy Kontino Ab:n toiminta-alueen kahta erillistä tonttia voidaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena, tontit tulee kaavamuutoksella yhdistää yhdeksi ja samalla yhdenmukaistaa alueita koskevat kaavamääräykset.

Lisäksi alueen hakija esittää, että muutoksessa:

- tontin rakennusoikeutta lisätään $e=0,75$:ksi (voimassa olevassa kaavassa suuremman tontin rakennusoikeus on $e=0,65$ ja pienemmän $e=0,60$)
- poistetaan istutettavaksi määrättyjä korttelialueenosa ja muutetaan rakennusalueen rajaa varastorakennuksen laajennuksen kohdalta
- rakennuksen sallittua korkeutta ei rajoitettaisiin
- autopaikkatarve määriteltäisiin rakennusluvan yhteydessä.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	sivu 2
1.1 Tunnistetiedot	sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti	sivu 2
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	sivu 2
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo	sivu 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	sivu 4
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä	sivu 5
2. Tiivistelmä	sivu 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	sivu 5
2.2 Asemakaavamuutos	sivu 6
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	sivu 6
3. Lähtökohdat	sivu 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	sivu 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	sivu 6
3.1.2 Luonnonympäristö	sivu 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	sivu 9
3.1.4 Maanomistus	sivu 13
3.2 Suunnittelutilanne	sivu 14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	sivu 14
4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet	sivu 18
4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	sivu 19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	sivu 19

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	sivu 19
4.3.1 Osalliset	sivu 19
4.3.2 Aloite	sivu 19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	sivu 20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	sivu 21
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	sivu 21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	sivu 21
Kunnan asettamat tavoitteet	
4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet	sivu 21
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	sivu 22
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	sivu 22
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	sivu 22
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus	sivu 23
5.1 Kaavan rakenne	sivu 23
5.1.1 Mitoitus	sivu 23
5.1.2 Palvelut	sivu 23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	sivu 24
5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen	sivu 24
5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen	sivu 24
5.3 Aluevaraukset	sivu 24
5.3.1 Korttelialueet	sivu 24
5.3.2 Muut alueet	sivu 25
5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset	sivu 27
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	sivu 28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	sivu 29
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	sivu 29
5.9 Tonttijako	sivu 29
6. Asemakaavamuutoksen toteutus	sivu 29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	sivu 29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	sivu 29
6.3 Toteutuksen seuranta	sivu 30
6.4 Asemakaavoituskustannukset	sivu 30

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti 1:20 000
Kuva 2	Ote maaperäkartasta 1:4 000
Kuva 3	Kaupungin maanomistus 1:4 000
Kuva 4	Ote maakuntakaavasta 1:50 000
Kuva 5	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007 / 1:20 000
Kuva 6	Ote Vantaan Akselin kaavarungosta ve2, 13.6.2011
Kuva 7	Ote ajantasa-asemakaavasta 1:3 000
Kuva 8	Luonnos alueen maankäytöstä, Laitila Arkkitehdit Oy
Kuva 9	Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta ennen vuotta 2010
Kuva 10	Viistoilmakuva asemakaavamuutosalueesta 2011, nykytilanne
	Asemakaavan seurantalomakkeet 1 ja 2
	Poistettavat merkinnät kuva
	Asemakaavan muutosehdotus
	Asemakaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. {Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyöso-pimukseen.
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäris-tokeskus/Julkaisu A 12/2000.
- Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, ti-laaja Vantaan kaupunki/YKE.
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö 24.09.2009, Arkkitehdit Antti-la&Rusanen, Ramboll Finland Oy, Vantaan markkinointi Oy.
- Vantaan Akselin kaavarunko 1, 13.6.2011, työ nro 062200, Vantaan kaupunki / Arkkitehdit Antti-la&Rusanen Oy, Mikko Rusanen ja Maarit Virkkunen.
- Vantaan Akselin alue, hulevesiselvitys 14.2.2011, Vantaan kaupunki / Pöyry Finland Oy, Timo Nikulainen.
- Vantaan Akselin alueen liikennesuunnitelma 4.3.2011, Ramboll Finland Oy.
- Vantaan Akselin alueen liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut 23.2.2011, Ramboll Finland Oy, Petri Saarelainen.
- KONTINO OY, Hakintie 6 – SUOJELUPERUSTEISTA, Vantaan kaupunginmuseum, 11.12.2013/SP
- Oy Kontino Ab:n poikkeuslupa 248/5511/99 vuodelta 1999, jossa tontille 66-19-3 on myönnetty noin 1600 k-m²:n rakennusoikeuden ylitys.
- Asemapiirrosluonnos ja julkisivuluonnokset Oy Kontino Ab:n laajennussuunnitelmista 18.08.2010 / Laitila Arkkitehdit Oy / Juhani Virta.

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavan muutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma) on päivätty 16.01.2012, tarkistettu 07.11.2013, ja toimitettu osallisille. OAS -suunnitelman täydennysesitykset jätettiin 24.02.2012 mennessä. Täydennysesityksiä jätettiin yksi (1 kpl). Täydennysesityksen mukaisesti OAS:ään on korjattu oikea maanomistajatieto (Suomen valtio, Liikennevirasto).

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti asemakaavan muutostyökohteessa nro 002218, Hakkila, on ollut 16.01.—24.02.2012.

Mielipiteitä jätettiin neljä (4 kpl). Mielipiteissä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mielipiteen johdosta pohjavesimääräyksen (pv) loppuun on lisätty kaavamääräys: *"Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteen laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty"*.

Kaavamuutostyön aikana Oy Kontino Ab on ilmoittanut, ettei yhtiöllä lähiaikoina ole hankkeita, jotka vaatisivat lisärakennusoikeutta, joten tämän kohdan osalta kaavamuutoshakemus on rauennut.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella yhdistetään kaksi erillistä tuotanto- ja varistorakennustonttia ja muodostetaan näistä yksi uusi varasto- ja tuotantorakennusten tontti.

Ajoneuvoyhteys asemakaavan muutosalueelta Hakintielle ja edelleen Tikkurilantielle säilyy.

Rakennusten suurin sallittu korkeus on nostettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 12 metristä enintään 18 metriin, mikä luo edellytykset korkeamman varastointiteknikan käyttämiselle.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus 34 700 k-m² säilyy muuttamattomana.



Kansainvälisen Oy Kontino Ab yrityksen liikennöintikaavio toiminta-alueellaan.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos on toteuttamisvalmis kun hyväksytty muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja uusi tonttijako vahvistunut.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Muutosalue sijaitsee Hakkilan logistiikka-alueella, jota kehitetään Vantaan Akselin yritysalueena. Lähinaapureita ovat Keskon suuret teollisuus- ja varastorakennukset eteläpuolella, iso kauppavarastorakennus itäpuolella ja Stenkullan pientaloalue länsipuolella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue on entistä, melko tasaista sorapintaista, kasvustosta vapaata täyttö- ja/tai toiminta-aluetta, joka sijaitsee entisessä laajassa sorakuopassa. Soranoton jälkeen alue on jäänyt kunnostamatta maisemoinnin keinoin.



Hakkilan sorakuopan alkuperäisiä toimintoja on jäljellä Oy Kontino Ab:n alueesta lounaaseen (marras/2013).

Maaperä (KUVA 2)

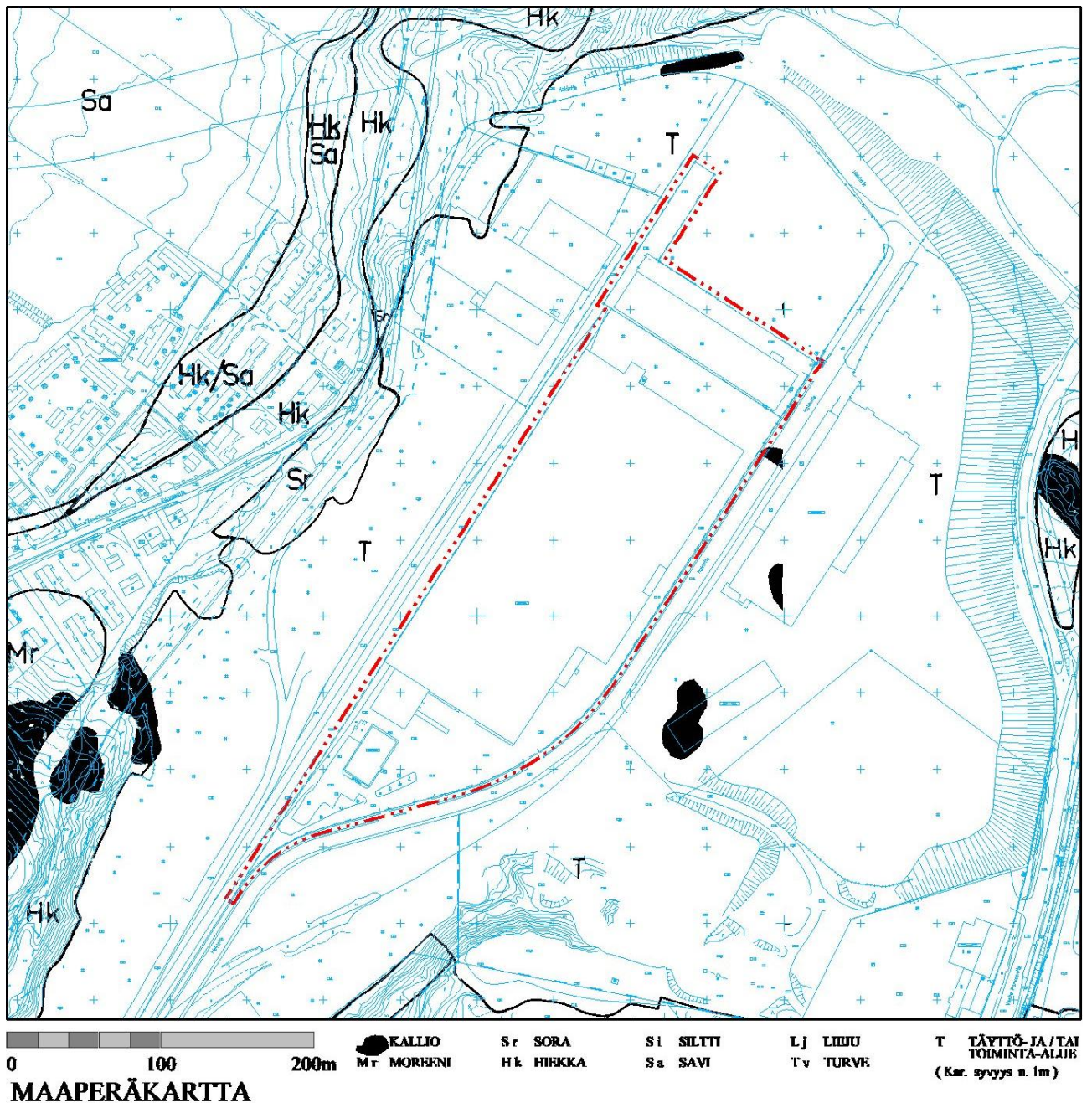
Asemakaavamuutosalue on vanhan pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja/tai toiminta-aluetta.

Painokairauksilla on tällä alueella päästy tunkeutumaan noin 1-5 metrin syvyydelle maanpinnasta. Painokairausten mukaan pintakerroksen alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon.

Muutosalue sijaitsee pääosin Valkealähteen pohjavesialueella. Pohjavedenpinnan taso on otettava huomioon rakentamisessa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset perustetaan hienorakeisten maakerrosten alapuolisen kantavan moreenikerroksen varaan.



KUVA 2 OTE MAAPERÄKARTASTA 1:4 000

Kasvillisuus

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja kasvillisuuden suhteen.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

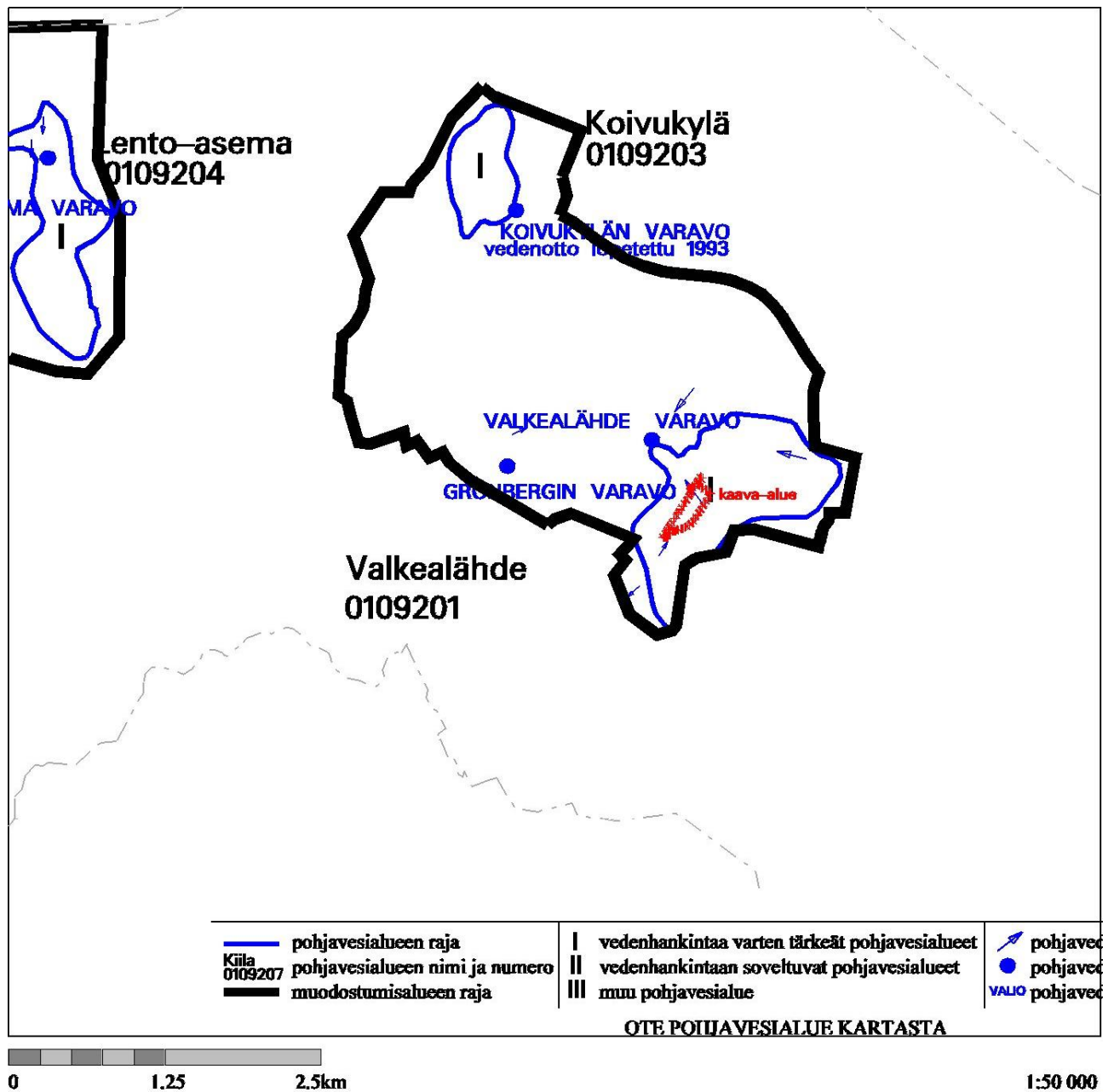
Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee pääosin Valkealähteen pohjavesialueella.

Pohjavesialueen antoisuus on erittäin hyvä ja alueella on tärkeä merkitys poikkeusolojen vesi-huollossa. Valkealähteen vedenottamo toimii nykyisin varavedenottamona.

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, joka on myös julkaistu: "Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000" sekä selvitys: "Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/Ympäristökeskus".



Hulevedet

Asemakaavamuutosalueen hulevedet on liitetty tontikohtaisesti hulevesiviemäriin.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue on asumaton.

Yhdyskuntarakenne

Muutosalue sijaitsee Hakkilan sorakuopassa samannimisessä kaupunginosassa. Hakkila on Tikkurilan palvelualueen merkittävimpiä työpaikka-alueita. Aluetta on kehitetty ja kaavoitettu etenkin logistiikka-alan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena, josta on hyvät liikenneyhteydet maan päätieverkkoon.

Hakkilan sorakuoppa, joka pitkään oli valtionrautateiden hallinnassa ja jonne oli rakennettu teollisuuden pistoraide, toimi soranoton jälkeen lähinnä metalliromu- sekä kivenlouhintaliikkeen tyyssijana kunnes 1970 ja 1980 –luvulla sinne hakeutui muutakin toimintaa. Oy Kontino Ab perusti 1972 Hakkilaan keskusvaraston sekä myyntikonttorin. Vuonna 1983 alueelle valmistui sinko- ja maalauslinja, vuonna 1989 esikäsittelyhalli ja vuonna 1989 sahauspalvelukeskus. Tämän jälkeenkin yrityksen toimintaa on jatkuvasti kehitetty ja laajennettu.

Hakkilan yritysalue kuuluu nykyisin osana "Vantaan Akseliksi" nimettyyn laajempaan alueeseen. Alueen kehityksen suuntaviivoista on 24.09.2009 valmistunut selvitys "Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö (Vantaan Markkinointi Oy / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy ja Rambøll) (www.vantaanakseli.fi).

'Vantaan Akselin kaavarunko 1 nro 062200, vaihtoehdot 1 ja 2,' valmistuivat 13.6.2011. Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 18.3.2013 käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana 13.06.2011 päivättyä, Vantaan Akselin kaavarungon 1 kaavarunkovaihtoehtoa 2.

Kolmen kilometrin säteellä Vantaan Akselistä asuu noin 100 000 ja viiden kilometrin säteellä yli 200 000 asukasta. Vuonna 2009 Vantaan Akselin alueella toimi noin 300 yritystä.

Kaupunkikuva

Hakkilan alueesta on kasvanut maamme suurin tukkukaupan keskittymä. Aivan muutosalueen naapurustossa sijaitsee Kesko Oyj:n keskusvarasto ja jakeluasema. Tälle toiminnalle tavanomaiset suuret rakennusmassat ja raskas liikenne hallitsevat ympäristön kaupunkikuvaa.

Muutosalueen länsipuolelle jäävä Stenkullan pientaloalue poikkeaa luonteeltaan tästä täysin. Asuinalueen toiminnot ja sosiaaliset verkostot suuntautuvatkin enemmän Keravanjoen ja Tikkurilan tahoille.



Tontin 2 rakennus vuodelta 1988, jossa teräslevyjen polttoleikkaamo ja konepaja sekä toimistotiloja.

Asuminen

Lähin asutus sijaitsee muutosalueesta noin 130 metriä länteen Stenkullassa.

Palvelut

Muutosalueella palvelee Oy Kontino Ab. Kaupunginosa tukeutuu Tikkurilan palveluihin.

Työpaikat

Oy Kontino Ab työllistää noin 125 henkilöä, joista noin 90 toimii Vantaan Hakkilassa.



Teollisuushallirakennusten välinen piha-alue nähtynä Hakintieltä (marras /2013).

Virkistys, liikunta ja urheilu

Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee katualueita lähivirkistysalueille.

Liikenne

Muutosalueen katuyhteytenä toimii Hakintie. Etäisyys Tikkurilantielle, jolta on hyvät ajoneuvo-liikenneyhteydet ympäröivään päätieverkkoon, on noin 500-900 metriä.

Joukkoliikenne

Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Tikkurilantiellä, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Tikkurilaan ja Hakunilan kautta Mellunmäkeen.

Jalankulku- ja polkupyöräreitti

Hakintien länsireunassa on kevyen liikenteen jalkakäytävä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Oy Kontino Ab:n rakennukset on mainittu "Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979" –inventointiraportissa (Vantaan kaupunki 2006). Ne ovat saaneet luokitustunnuksen A2, joka tarkoittaa, että rakennukset ovat todennäköisiä suojelukohteita.

Vanhin toimistorakennus on valmistunut 1972. Teollisuushalliosastot ja kauppavarastot ovat valmistuneet vaihteittain vuosina 1972, 1975, 1981, 1988 ja 2000.

Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkija on 11.12.2013 laatinut selvitystyön Oy Kontino Ab:n teollisuusrakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista mahdollista rakennusten suojelua varten. Selvitystyöhön on liittynyt kohdekäynti rakennuksissa 11.12.2013.

Selvitystyössä todetaan muun muassa, että toimistorakennuksen osalta ei rakennuksen alkuperästä ole enää hahmotettavissa paljoo ja näin ollen alkuperäisyysarvoa ei rakennuksella enää ole. Kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kannalta olisi muutostöiden yhteydessä toivottavaa vastaisuudessa konsultoida Vantaan kaupunginmuseota.

Lisäksi todetaan kauppavaraston osalta, että rakennusten teollinen luonne huomioiden ja kauppavarasto rakennuksen nuoruus huomioon ottaen, kaupunginmuseolla ei todennäköisesti huomautettavaa varastorakennuksen laajentamisesta.

Loppujohtopäätöksenä Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että "Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua nyt valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen nro 002118".



Kulttuuriympäristöarvoja omaava Oy Kontino Ab:n toimistorakennus (marras /2013).

Muinaisjäännöskohteet

Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen ympärille on rakennettu d200 mm vesijohto, joka on yhteydessä Tikkurilan painepiiriin. Vesi tulee Helsingin Pitkälän vesilaitokselta Ylästön paineenkorottamon kautta. Painetasot ovat: alin +72,00 ja ylin +84,00 metriä merenpinnasta.

Alueen läheisyydessä sijaitsee Valkoisenlänneen vedenottamo, joka toimii Tikkurilan alueen varavedenottamona poikkeustilanteissa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen etelä- ja pohjoisreunalla sijaitsee erilliset d200 jätevesiviemärit. Viemärit laskevat Keravanjoen suuntaan ja yhdistyvät d225 putkeksi ennen liittymistä Keravanjoen rannassa olevaan Korson-Tikkurilan d800 mm pääviemäriin. Siinä jätevedet kulkeutuvat

Suutarilan jätevesipumppaamolle ja edelleen Helsingin verkossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Asemakaava-aluetta palveleva hulevesiviemäristö on rakennettu kaava-alueen etelä- ja pohjoisreunoille. Viemärit viettävät länteen ja purkautuvat avo-ojaan ennen vesien päätyä Ke-ravanjokeen.

Sammutusvesi

Aluetta palvelemaan runkovesijohtoon on liitetty kaksi sammutusvesiasemaa sekä kaksi vesi-postia.

Erityistoiminnot

Vaara-alueet

Muutosalueen länsipuolella kulkee Vantaan Energia Oy:n etelä-pohjoissuuntainen 110 kV:n voimajohto. Voimajohto ei rajoita rakentamista asemakaavan muutosalueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Muutosalue ei nyt sijaitse liikennemelualueella. Vantaan Akselin kaavarungon sekä Vantaan yleiskaava 2007:n mukaisen maankäytön ja uuden liikenneverkon toteuttaminen tulee lisäämään läpiajoliikennettä ja liikennemelua muutosalueen ympäristössä.

Lentomelu

Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Vaaralliset kuljetukset

Liikennöintiväylillä kulkevien kuljetusten vaarallisuutta ei ole tarkemmin selvitetty.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapuriteollisuustonteilla sijaitsee keskusvarasto-, teollisuus- ja toimitilarakennuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalue oli pitkään jo muokattua, kasvillisuudesta autioitunutta entistä hiekkakenttäympäristöä, johon ei varsinaisesti ole yhdistetty ihmisten sosiaalista toimintaa. Oy Kontino Ab ylläpitää muutosalueella 1970-luvulta lähtien yrityksen sisäistä työpaikkojen sekä asiakkaiden luomaa sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä.

Naapurustossa olevan asuinalueen elämäntapa on lähiömäinen.

Sosiotoppa

Muutosalue on sosiotoppiltaan jo rakennettua, urbaania kaupunkipalveluympäristöä, jossa autoistuminen on vahvasti läsnä.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on Suomen valtion omistuksessa. Oy Kontino Ab toimii alueella pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja omistaa alueen rakennukset (KUVA 3).



KUVA 3 KAUPUNGIN MAANOMISTUS 1:4 000

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2001 tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut valtakunnalliset alueidentavoitteet tulivat voimaan 01.03.2009.

Alueidenkäyttötavoitteissa kehoitetaan edistämään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä (mm. koulu-, päiväkot-, neuvola- ja nuorisopalvelut) sekä luomaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä yleisesti eheyttämään kaupunkiseutua. suunnittelussa. On myös otettava huomioon riittävä viheralueiden muodostama yhtenäinen kokonaisuus.

Uutta rakentamista ei myöskään tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Helsingin seudulle on annettu seuraavat yleistavoitteet:

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskukse-
na luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimi-
valle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja
eheyttävää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja pal-
velukeskuksina.

Muilta osin asemakaavan muutosalueella ei ole alueidenkäyttötavoitteita, joilla olisi valtakun-
nallinen merkitys (MRA § 25).

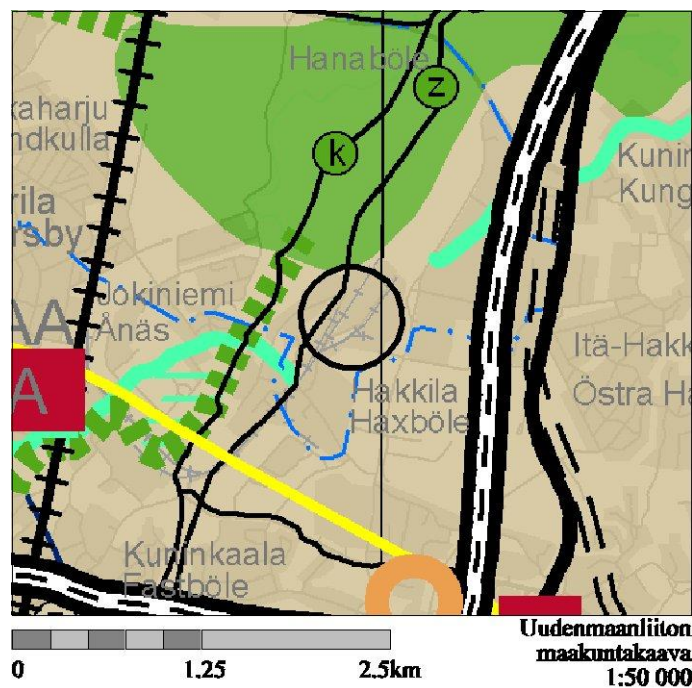
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 08.11.2006. Se
sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaat-
teet pitkälle tulevaisuuteen.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta, joka sijaitsee tärkeällä pohja-
vesialueella. Alueesta länteen on merkitty aluevaraus voimalinjalle (KUVA 4).

Maakuntakaavan uudistaminen

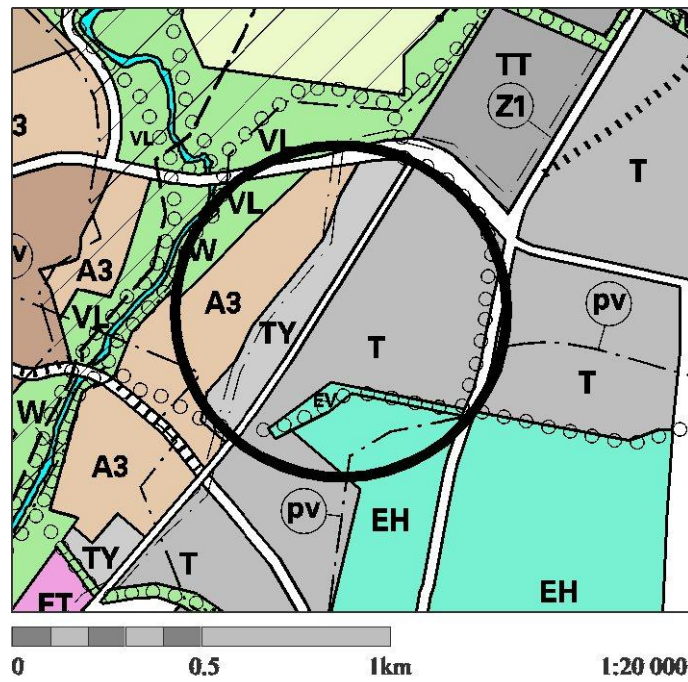
Maakuntakaavan uudistaminen on valmisteilla. Maakuntahallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
02.04.2012 ja se oli julkisesti nähtävillä 16.05.-17.06.2012.



KUVA 4 Ote maakuntakaavasta 1:50 000

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikut-
teisessa yleiskaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T), joka sijaitsee
tärkeällä pohjavesialueella (pv) (KUVA 5).



KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Vantaan Akselin kaavarunko 1

Asemakaavamuutosalue sisältyy Vantaan Akselin kaavarunko 1 nro 062200:teen.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 18.3.2013 13.6.2011 päivätyn Vantaan Akselin kaavarunko 1 VE 2 käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana.

Kaavamuutosalue on siinä esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tonttitehokkuudella $e=0.50$. Alue sijaitsee pohjavesialueella (KUVA 6)

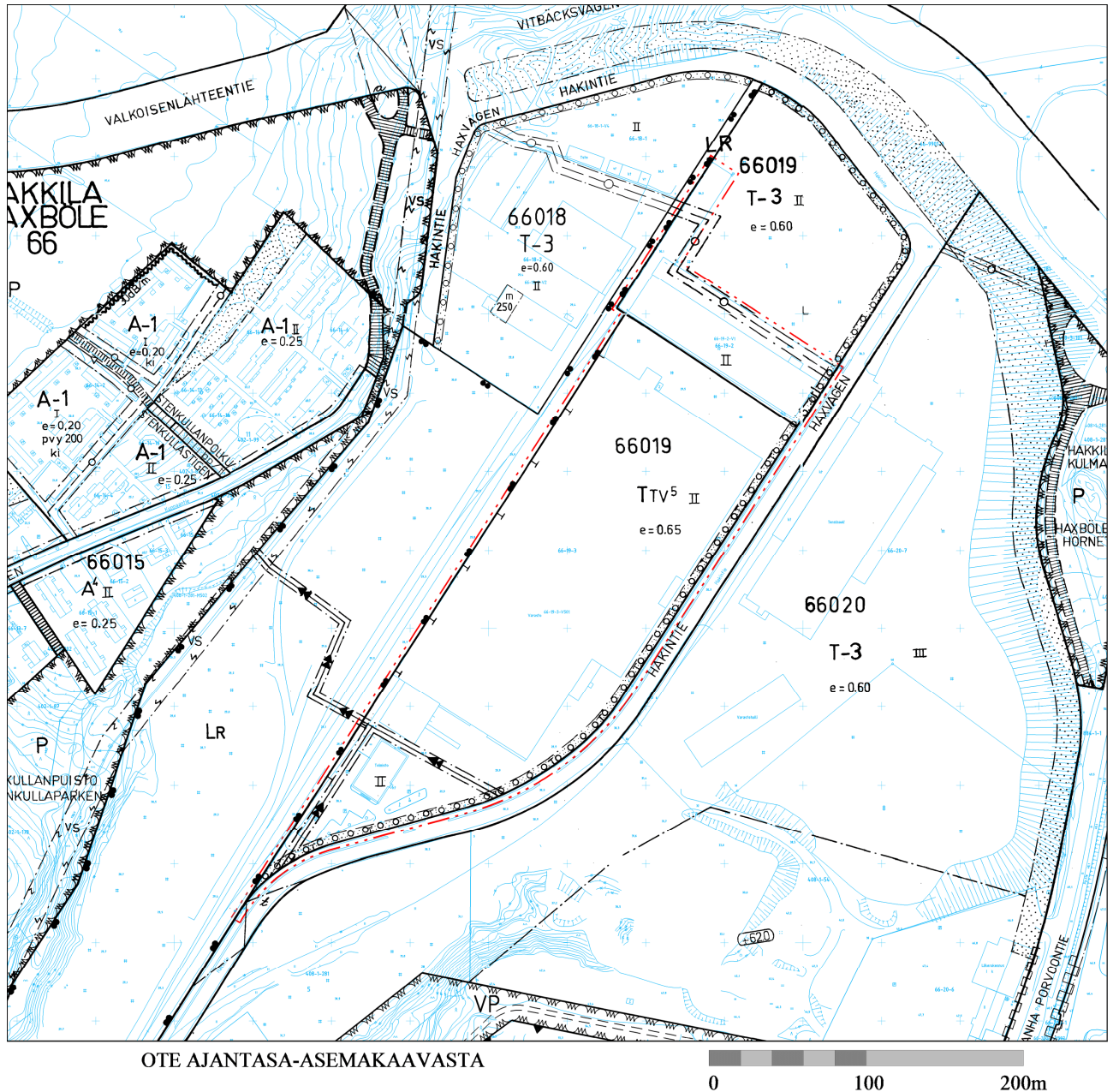


KUVA 6 Ote Vantaan Akselin kaavarunko 1:stä, VE 2, 13.6.2011.

Asemakaava

Korttelin 66019 tontilla 92-66-19-2 on voimassa asemakaavamuutos nro 000437 Kh 10.6.1985. Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-3 tonttitehokkuudella $e=0.60$.

Korttelin 66019 tontilla 92-66-19-3 on voimassa asemakaava nro 660200 SM 21.671982. Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTV-5 tonttitehokkuudella $e=0.65$. Tonttien pohjois- ja eteläosiin on osoitettu aluevaraukset maanalaisia johtoja varten. Tonttien länsiraja rajoittuu rautatiealueeseen LR. Muutosalueen länsipuolella kulkee voimalinja (KUVA 7).



KUVA 7 OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:4 000

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa oleva asemakaava on toteutunut.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 15.11.2011 § 7.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 66019 tontit 92-66-19-2 ja 92-66-19-3 kuuluvat Vantaan tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Muutosalueella voimassa oleva asemakaava ei vastaa alueella toimivan yrityksen uusia suunnitelmia. Vantaan kaupunki haluaa tarjota yrityksille hyvän toimintaympäristön, joten asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on muutettava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muutoshakemus 002118 on kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmassa vuodelle 2014.

Asemakaavamuutostyö nro 002118 on aloitettu vuonna 2011 laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 16.01.2012, tarkistettu 07.11.2013.

Alueen suunnittelua sitovia sopimuksia tai suunnitelmia ei työn käynnistysvaiheessa ole ollut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat, maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ELY-keskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (Uudenmaan liitto, YTV ja Vantaan Energia Oy).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen / Vesihuolto
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Rakennustutkija Susanna Paavola
Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, kuuleminen MRL § 62 ja § 63 OAS
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen

Asemakaavamuutoshakemukseen osallistunut ulkopuolinen asiantuntija

Laitila Arkkitehdit Oy, toimistopäällikkö Juhani Virta

Muut asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren

4.3.2 Aloite

Liikennevirasto on yhteistyökumppaninaan Oy Kontino Ab 20.8.2010 tehnyt aloitteen asema-kaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutuskustannukset maksaa Oy Kontino Ab.

Asemakaavamuutoksen maa-alueen hallinta tulee valtionvarainministeriön (VM) päätöksellä virallisesti siirtymään liikennevirastolta Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 01.07.2014 alkaen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.01.2012, tarkistettu 07.11.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti oli helmikuussa 2012.

Mielipiteet on koottu yhteenvedoksi ja käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa kuten myös asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavaehdotus hyväksytään sen jälkeen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on vuoden 2014 aikana.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) ja maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28. OAS-suunnitelma oli nähtävillä myös internetissä osoitteessa <http://www.vantaa.fi> / kaavoitus ja maankäyttö.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osallinen voi myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavan muutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan Vantaan Sanomissa sekä alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet

Asemakaavan muutoksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi yleisötilaisuutta.

Asemakaavan nähtävillä olo sen voimaan tulo

Asemakaavan nähtävillä olosta (MRL § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavamuutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa sekä internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 mukaisia viranomaisneuvotteluja. Tarvittava virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu säännöllisin, erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ELY-keskuksen ja -liiton sekä Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan koko Itä-Vantaa on yksi työpaikkarakentamisen painopistealue.

Aktiivisen elinkeinopolitiikan toiminnan tavoitteena on uusien työpaikkojen ja ulkomaisten investointien houkuttelevuus Vantaalle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi kohdata alueella jo toimivan Oy Kontino Ab:n nykyaikaistamissuunnitelmia ja siten tukea Vantaan Akselin työpaikkakesittymän palvelutason säilymistä ja kehittymistä.

Muutosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan nykyaikainen teknisten laitteiden ja muunlaisen työpaikkatoiminnan alueympäristö, jossa rakennukset sekä oheistoiminta reuna-alueiltaan sovitetaan olemassa olevaan ympäristöön.

Asemakaavan sisällölliset tavoitteet

Asemakaavatyön aikana Oy Kontino Ab on todennut, ettei asemakaavamuutoshakemuksessa esitetty rakennusoikeuden korottaminen enää ole ajankohtainen, koska yhtiöllä ei lähiaikoina ole näköpiirissä rakennusoikeutta vaativaa hanketta, joka lähtisi toteutumaan. Tästä syystä asemakaavahakemuksessa esitetystä rakennusoikeuden korottamisesta muutostyön yhteydessä on luovuttu.

4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi on laadittu yksi vaihtoehto.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS OAS-suunnitelman palautteen huomioonottaminen

Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002118, Hakkila, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 16.01.—24.02.2012. Tänä aikana jätettiin yksi täydennysesitys. Täydennysesityksessä liikennevirasto ilmoittaa, että OAS:sän sivun 3/7 tieto maanomistajasta on virheellinen. Oikea maanomistaja on Suomen valtio (Liikennevirasto).

§ 62 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen 20112

Asemakaavamuutosehdotus nro 002118 Hakkila; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 16.01.—24.02.2012. Mielipiteitä jätettiin yhteensä neljä (4 kpl).

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS	1. "Muodostettava kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ei selviä aiotaanko laajennusosissa käsitellä vaarallisia kemikaaleja. Kemikaaliturvallisuuslain 390/2005 mukaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoi-vaa tuotantolaitosta ei tulisi sijoittaa vedenhankinnan kannalta tärkeälle alueelle. Pelastusviranomaisen esittää että asia huomioidaan jatkosuunnittelussa ja kaavamääräykseksi tulisi kirjata että tontilla ei saa käsitellä vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä. 2. Koska tontti sijaitsee alustavan kaava-alueen rajauksen mukaisesti tärkeällä pohjavesialueella, on jatkosuunnittelussa ja mahdollisissa kaavamääräyksissä huomioitava lisäksi mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutustyöstä aiheutuvien sammutusvesien hallinta ja mahdollinen keräily kiinteistöllä (pihan kaadot, maaston muoto, pinnan tiiveys, jne.). 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella laajennusosat on tarkoitus rakentaa kiinni olemassa oleviin rakennuksiin. Riskien voidaan katsoa kasvavan laajennusten vuoksi oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Tästä johtuen laajennusosien jatkosuunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten palomuurien ja automaattisen sammutusjärjestelmän rakentamisen edellyt-

tämät varaukset sekä vaatimukset, kuten esim. vesilähdevaatimukset ja niiden vaikutukset kunnallistekniikkaan, tontin vedenkäyttöön yms."

NRO 2

TIKKURILAN ALUETOIMIKUNTA

"Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin".

NRO 3

VANTAAN ENERGIAN SÄHKÖ-
VERKOT OY

"Sähköverkko

Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2015 sekä keskijännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Mikäli muuntamoa tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

VANTAAN ENERGIA OY

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkon putkia liitteenä olevan piirustuksen 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpö- ja maakaasuputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpö- tai maakaasuputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

NRO 4

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

"Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan 002118."

Mielipiteet ovat aiheuttaneet seuraavat muutokset luonnosvaiheeseen

- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mielipiteen johdosta pohjavesimääräyksen (pv): "Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen" loppuun on lisätty kaavamääräys: *"Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty"*.
- Mielipiteessä kaavakarttaan merkittäviksi esitetyt keskijännitemaakaapeleille sekä kaukolämpö- ja maakaasuverkon putkille varatut alueen osat on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.
(Mielipiteessä kaavakarttaan merkittäviksi esitetty muuntamon M 2015 aluevaraus rajoittuu kaavamuutosalueeseen, mutta sijoittuu kokonaisuudessaan kaavamuutosalueen ulkopuolelle tontin nro 2 koillisnurkan pohjoispuolelle, joten aluetta ei ole tähän kaavamuutokseen merkitty muuntamoalueeksi (vm).

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Alue on osa Vantaan Akselin työpaikka-aluetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue on kooltaan noin 5.14 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoittamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Rakennetussa ympäristössä entinen mittakaava ja rakentamistapa säilyvät.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyölle asetettujen laadullisten tavoitteiden voidaan katsoa tulleen täytetyiksi.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset eivät ole esittäneet omia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 66019 tontti 92-66-19-4, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Rakennusoikeus säilyy entisenä noin 34 700 k-m², josta noin 226 k-m² on vielä rakentamatta. Suurin sallittu rakennuskorkeus on 18 metriä.

Tonttia rajaavat aidat on rakennettava tummanharmaasta kolmilankaverkosta. Määräysasuutus aidan väriksi ja materiaaliksi on käsitelty Vantaan Akselin kaavarungon työryhmässä.

Nykyisiä noin 12 metriä korkeita varasto- ja tuotantorakennuksia on kaavamuutoksen jälkeen mahdollisuus korottaa korkeavarastoiksi, koska rakennuskorkeus on nostettu 18 metriin. Tavaratoimitus asiakkaille tulee pääasiassa tapahtumaan varasto- ja tuotantorakennusten länsiosastojen päädyn läpi ajettavan uuden ajoväylän kautta sisätiloissa. Tämä reitti korvaa purettuun rautatiekiskoalueeseen ja rautateitse tapahtuneen tavaraliikenteen toiminnot.

Toiminnassa olevat ja jo rakennetut varastorakennukset on rakennettu kiinni rautatiealueeseen (LR), joka samalla on tontin raja.

Myös korttelin 66019 pohjoisosaa (vajaa 1,5 ha alue, joka ei ole mukana kaavamuutoksessa) on Oy Kontino Ab:n käytössä, joten yhtiön ajoneuvoliikenteen operointialueet ulottuvat tänne asti ja mahdollistavat hakemuksen liitteenä olevan maankäyttöluonnoksen mukaisen osasto 10:n nurkan ympäri rekoilla ajettavan jyrkän 90°:n mutkan kaaren loiventamisen kun liikenne ohjataan tämä pohjoisosan läpi.

Istutettavat tontinosat

Kaavamääräyksiä on istutusten osalta muokattu olemassa olevan tilanteen ja voimassa olevan asemakaavan tilanteisiin sopeuttaen. Voimassa olevan asemakaavan Hakintien rajalle istutettavaksi määräämä puurivi ei juuri, yksittäisiä puita lukuun ottamatta, ole toteutunut. Osalla tontin raja-alueita sijaitsee nykyisin keskijännitemaakaapeli, joten puiden istuttaminen alueelle ei ole suotavaa, eikä aina mahdollistakaan. Toimistorakennuksen ympäristö on sitä vastoin varustettu viherkasvillisuudella.

Muutosalueen eteläosaan, toimistorakennuksen ympärille ja ympäristössä on mahdollista säilyttää nykyinen kasvillisuus sekä istuttaa uutta. Kadun rajalle on esitetty istutettavaksi matalakasvuisia puita ja rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä toiminta- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita tai pensaita.

Korttelialueelle ja korttelialueen paikoitusalueille istutettavien puiden vaatima kasvualustan tila on vähintään 3,5 metriä leveä, jolloin edellytetään käytettäväksi kantavaa kasvualustaa, jotta puiden juurille voidaan osoittaa niiden vaatima kasvutila.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Asemakaavamuutos ei sisällä virkistysaluetta.

Liikennealueet

Ajoneuvoliikenteen verkko

Vantaan Akselin kaavarungot 1 ja 2 liiteselvityksineen on laadittu, jotta kaavarunkoalueiden kokonaisuutta pystytään tarkastelemaan alueilla tehtäviä yksittäisiä kaavoja ja kaavamuutoksia laajempänä kokonaisuutena.

Vantaan Akselin kaavarunkoalueelle 1 on laadittu liikennesuunnitelma (4.3.2011) ja liikenneennuste vuodelle 2030 sekä tehty liikenteen toimivuustarkasteluja (23.2.2011). Liikenneennusteen pohjana oli Kehä III:n tiesuunnitelmaa (välille VT4-VT7) varten laadittu liikenneennuste. Liikenneennusteen aluejakoa tiennettiin tarkastelualueella. Alueiden liikennetuotokset arvioitiin maankäyttötietojen perusteella.

Tarkasteltavana liikenneverkko oli yleiskaavan liikenneverkko, josta tutkittiin kahden uuden liikenneyhteyden toteuttamisen vaikutuksia.

Keskiarvivuorokausiliikenteestä todettiin Tikkurilantien osalta, että Tikkurilantien KAVL on korkeimmillaan kun uusia yhteyksiä ei ole lainkaan rakennettu ja alhaisimmillaan kun Santaradantien jatke on rakennettu. Ramppien merkitys oli vähäinen. Tikkurilantien liikennemäärät vähenivät hieman VT4:n lisäkaistojen myötä kaikissa ennusteskennärioissa.

Toimivuustarkastelussa Tikkurilantie kuormittui eniten tilanteessa, jossa uusia yhteyksiä ei ole lainkaan rakennettu. Kanervantien liittymään tarvittiin liikennevalot, sillä Tikkurilantien liikennemäärät ovat noin 14000-16000 ajon/vrk tällä kohdilla. Tikkurilantien ja Vanhan Porvoontien liittymä on kuormittunut, mutta toimi ennustetuilla liikennemäärillä nykyisillä kaistarakaisilla.

Johtopäätöksissä todetaan muun muassa, että liikenneverkko Vantaan Akselin kaavarunkoalueella 1 on paikoin erittäin kuormittunut.

Kaavamuutosaluetta nro 002118 koskee johtopäätöksistä kohta, jossa todetaan, että Santaradantien jatke keventää kuormitusta muun muassa Tikkurilantiella ja Jokiniementiellä sekä osittain Vanhalla Porvoontiellä.

Kaavamuutosta koskee myös johtopäätöksien kohta, jossa todetaan, että Tikkurilantien ja Kanervantien liittymään tarvitaan liikennevalovaraus.

Kevyen liikenteen verkko

Kevyen liikenteen verkko säilyy nykyisellään.

Joukkoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tontilla ja autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Oy Kontino Ab on asemakaavan muutoshakemuksen asemapiirrosluonnoksessa esittänyt autopaikkoja tarvittavan 120. Tämä on 2/3 tavallisesti vaadittavasta autopaikkamäärästä. Hakikalan työpisteessä työskentelee nykyisin noin 90 henkilöä.

Polkupyöräpaikkoja on pääsisäänkäyntien yhteyteen varattava 10 polkupyöräpaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Vantaan kaupunginmuseo on todennut, ettei se esitä rakennusten suojelua nyt valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen nro 002118.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueella nykyiseen vesijohtoverkkoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella sadevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sammutusvesi

Asemakaavan muutosalueella sammutusvesijärjestelyihin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää HSY:n kulloinkin voimassa olevan viranomaismenettelyn mukaisesti.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet

Mikäli kellarikerroksen rakentaminen kunnostetun metalliromuvaraston alueella tapahtuu sellaisella syvyydellä, että joudutaan tekemisiin haitta-aineita sisältävän maa-aineksen kanssa, edellyttää se joko pilaantuneen maan poistoa rakentamisalueelta tai vähintään riskiarviota. Molemmista tapauksissa toimivaltainen viranomais on ELY-keskus.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavesi

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella.

Pohjavesialueen antoisuus on erittäin hyvä ja alueella on tärkeä merkitys poikkeusolojen vesihuollossa. Valkealähteen vedenotto toimii nykyisin varavedenottamona.

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, joka on myös julkaistu: "Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000" sekä selvitys: "Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/Ympäristökeskus".

Asemakaavan muutosalue on merkitty "Tärkeäksi pohjavesialueeksi" kaavakarttaan ja kaavamääräyksissä on määrätty, että "Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähdeiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammatillinen käsittely ja varastointi on kielletty".

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.

Hulevesiohjelmassa esitetyt periaatteet tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavamuutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".

Liikennemelu

Asemakaavamuutokseen on annettu kaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaihtoehtojen laatiminen

Nykytilanteen lisäksi laaditaan luonnosvaiheessa yksi vaihtoehto.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen ja havaintoihin, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen, vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen sekä hyvän ympäristön tarkastuslistoihin.

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei tule asumaan asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunki- ja taajamakuvaan ei kokonaisuuden kannalta tule suuria muutoksia.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos tukee Vantaan Akselin kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena.

Virkistys

Alueella ei ole virkistysaluetta.

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia rakennettuun liikenneympäristöön.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia vesihuoltoon.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Muutosalueella ja lähialueen tonteilla toimii useita teollisuusyrityksiä, joiden toiminnasta suuronnettomuus- ja häiriötilanteissa, esim. tulipalon yhteydessä, ei pitäisi levitä ihmisiä altistavia myrkyllisiä ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisessa ympäristössä ei ole odotettavissa muutoksia.

Sosiotooppi

Sosiotoopissa ei ole odotettavissa muutoksia.

Esteettömyys

Asemakaavamuutoksen alainen alue on suurelta osin jo rakennettu. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle ei ole esitetty esteettömyysparannuksia. Uusien hankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen tai mainittavia vaikutuksia maisemakuvaan.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen biodiversiteettiin.

Eläimistö

Asemakaava-alueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja eläimistön suhteen.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojelullisia näkökohtia.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavesi

Muutosalueen rakentamisen ei kaavamuutoksessa annetuilla määräyksillä pitäisi aiheuttaa pohjaveteen laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Hulevedet

Annettujen pohjavesi- ja hulevesikaavamääräysten tarkoitus on suojella alueen pohjavettä, jottei maa-aineksen haitta-aineet pääse maaperän kautta pohjaveteen. Annetuilla määräyksillä rakentaminen ei saa muuttaa luonnonympäristöä huonompaan suuntaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavatyössä ei ole otettu käyttöön tavallisuudesta poikkeavia kaavamääräyksiä.

5.9 Tonttijako

Asemakaavamuutosalueelle muodostuu uusi tontti tunnuksella 92-66-19-4.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen liitetään luonnos alueen maankäytöstä ja ilmakuvia. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alue on rakentunut.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002118 on maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmassa vuodelle 2014. Asemakaavamuutosehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaavoituslautakuntakäsittely on keväällä 2014. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan osallisten antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavamuutoksen työn laajuudesta. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tapahtuvasta tonttijaosta tai tonttijaon muutoksesta Vantaan kaupunki perii korvauksen, joka määräytyy teknisen lautakunnan 29.10.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

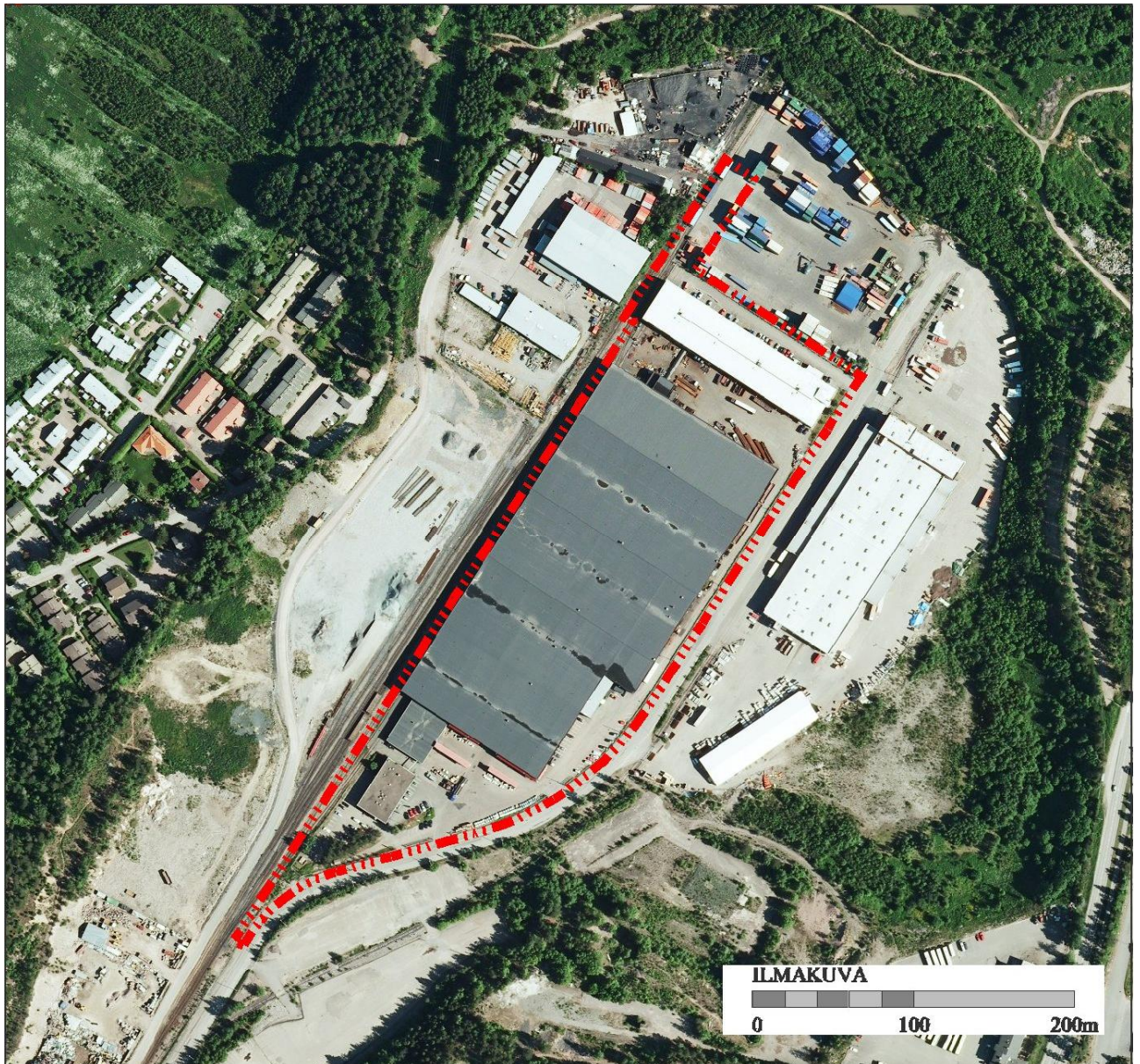


KUVA 8 Luonnos alueen maankäytöstä, Laitila Arkkitehdit Oy
(Asemakaavamuutoshakemuksen mukana toimitettu luonnos)

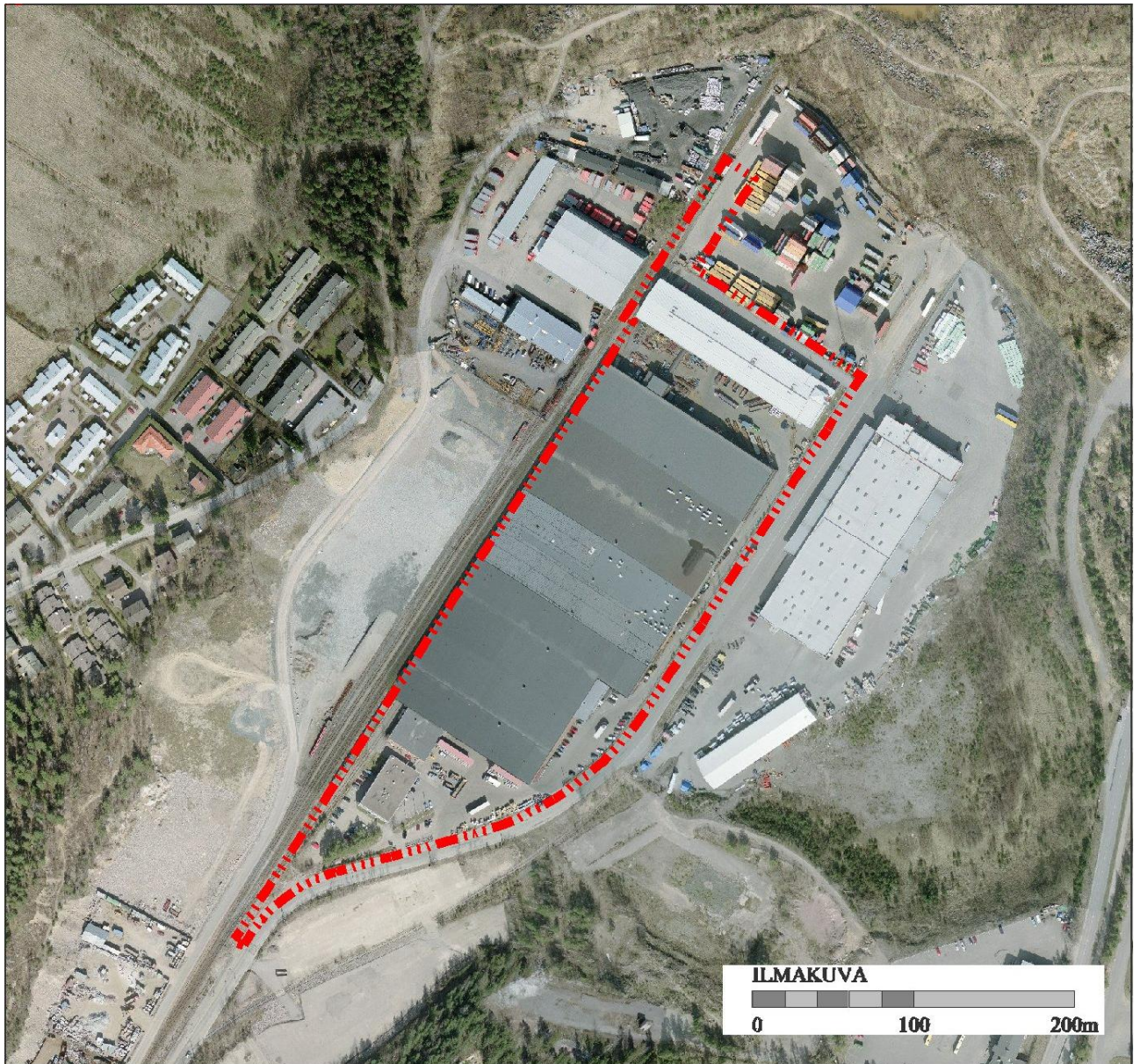
Vantaalla 19. päivänä toukokuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus


Vesa Karisalo
Aluearkkitehti



KUVA 9 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta ennen vuotta 2010.



KUVA 10 Viistoilmakuva muutosalueesta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.05.2014
Kaavan nimi	002118 Hakkila 66 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.01.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002118
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,1384	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,1384

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

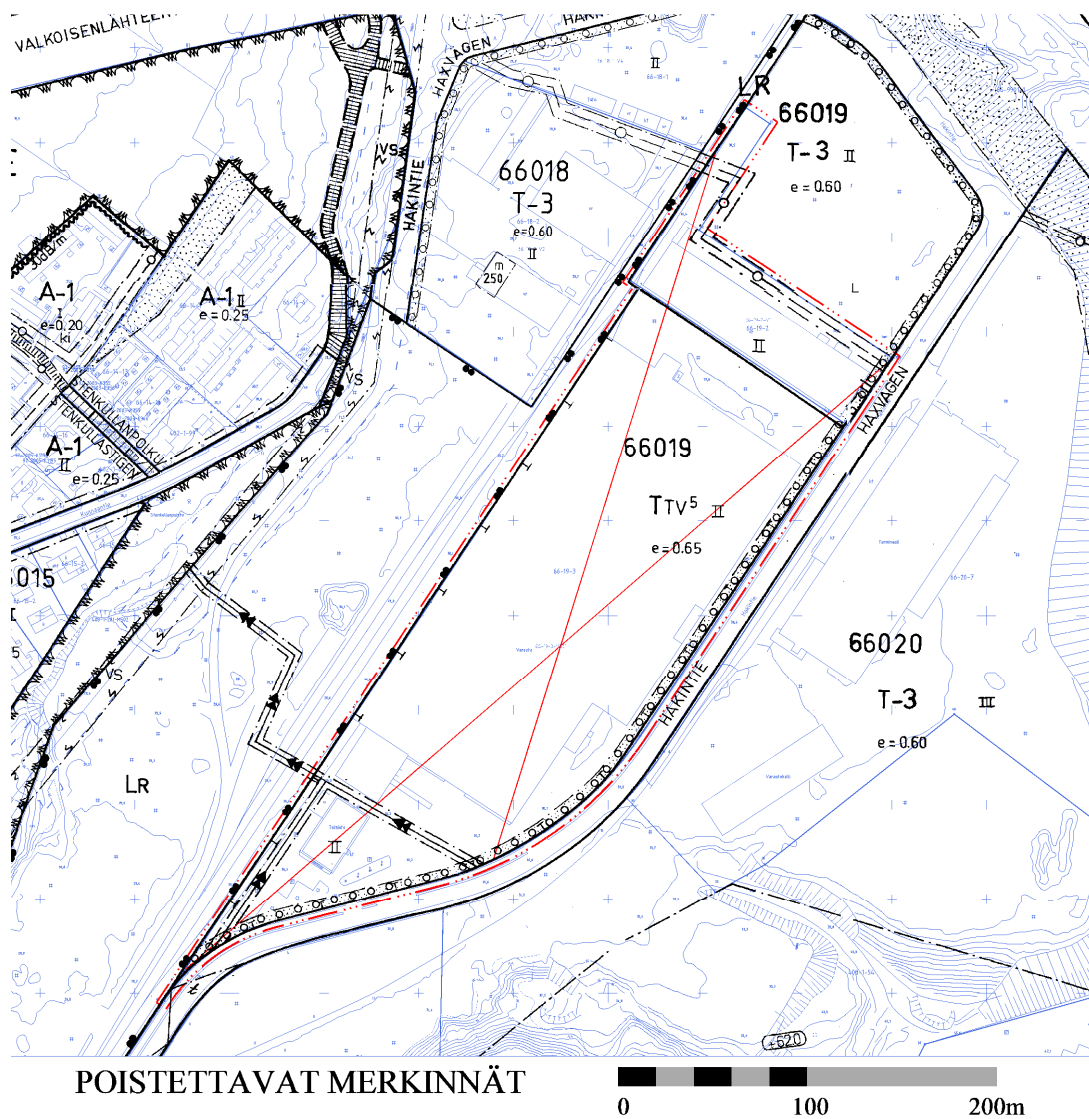
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

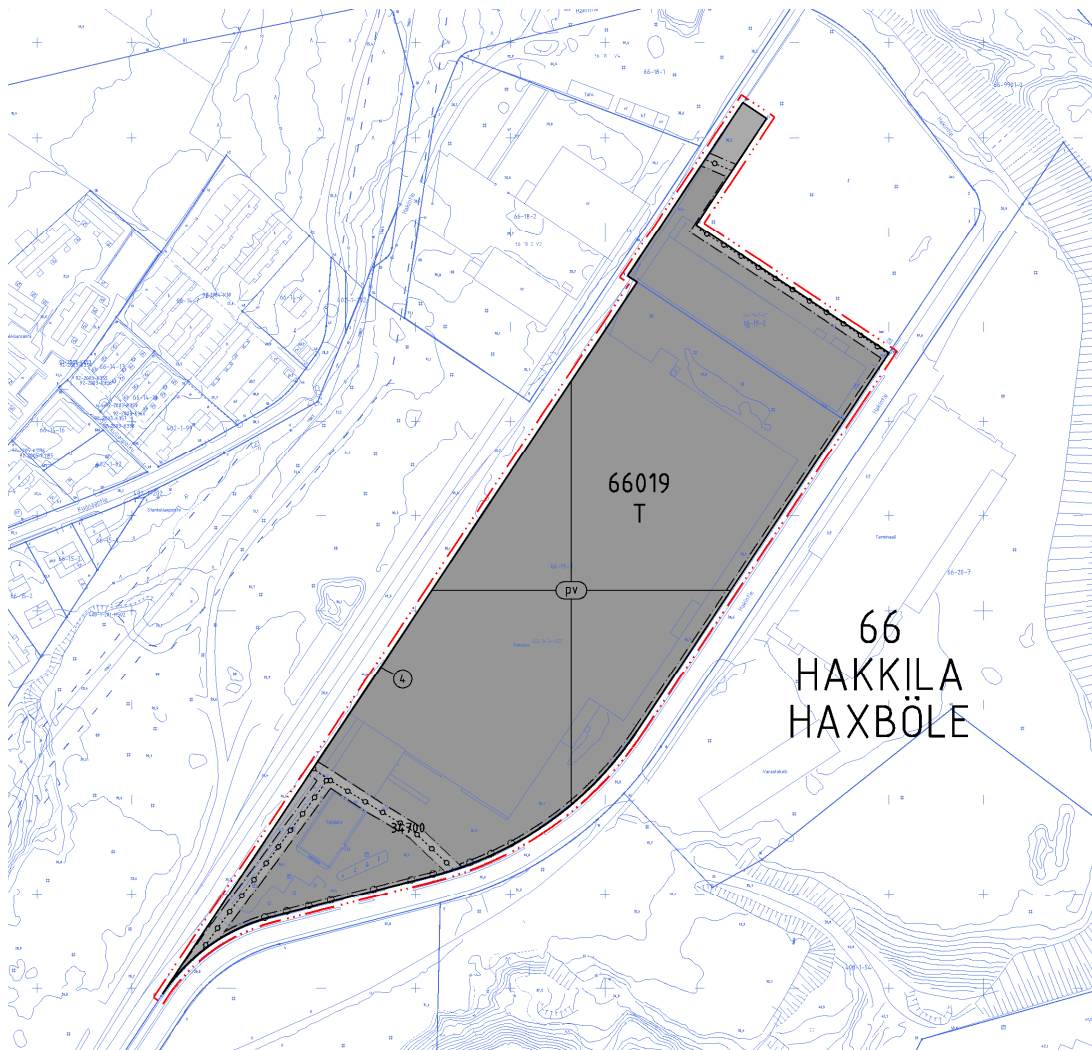
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

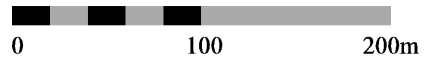
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
T	5,1384	100,0	34700	0,68	5,1384	34700
T-3					-0,6882	-4129
TTV 5					-4,4502	-28930
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002118

Päiväys
Datum

19.5.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

686504, 687504

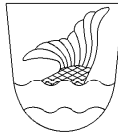
Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 66

HAKKILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 66019.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 66019.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 66

HAXBÖLE

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 66019.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 66019.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja tuotantotiloja sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 18 metriä ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Tontin länsirajan teollisuus- ja varastorakennukset saa rakentaa kiinni tontinrajaan.

Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden.

Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toimintana oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee kantavalla kasvualustalla kasvaa puita ja pensaita.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Katemateriaalit on valittava niin, ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla sujuva esteetön yhteys kevyen liikenteen raiteille.

Tonttia rajaavat aidat on rakennettava tummanharmaasta kolmilankaverkosta.

Piha-alueita saa käyttää huoliteltuun ja järjestettyyn ulko-varastointiin.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköintipaikoille on istutettava kantavalle kasvualustalle 1 puu 200 neliometriä kohti ja pensaita.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Pääsisäänkäynnit 10 pp-paikkaa

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I kvartersområdet får byggas industri-, lager- och produktionslokaler samt kontorslokaler i anslutning till verksamheten.

Byggnaderna får vara högst 18 meter höga om inget annat anvisats genom separata planbestämmelser.

Industri- och lagerbyggnaderna vid tomtens västra gräns får byggas fast i tomtgränsen.

Ventilations- eller andra tekniska utrymmen får överskrida största tillåtna våningsantal eller byggnadsrätt.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i kontorsrum och dylika utrymmens ytterväggar ska vara minst 30 dB.

De delar av tomten som förblir obbyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska ha träd och buskar som växer på bärande växtunderlag.

Byggnadernas fasader och materialet i inhägnaderna ska bestå av högklassigt material. Ingångspartiet ska tydligt markeras.

Sådana takmaterial ska väljas, som inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Byggnaderna ska arkitektoniskt hålla hög kvalitet.

Omgivningen ska planeras så att sikten för olikartad trafik är tillräckligt god i korsningarna.

Huvudentréerna ska ha smidiga hinderfria förbindelser till gång- och cykeltrafiklederna.

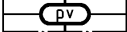
De stängsel som avgränsar tomten ska byggas av mörkgrått tretrådsnät.

Gårdsområdena får användas för vårdad och organiserad utomhuslagring.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglövet.

På parkeringsplatserna skall i skelettjord planteras ett träd per 200 kvadratmeter parkeringsyta och buskar.

Minimiantalet cykelplatser:
Huvudingångar 10 cykelplatser

	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.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Säilytettävä / istutettava puurivi. Alueelle tulee istuttaa matalakasvuisia puita. Kantavalle kasvualustalle istutettavan puurivin tontinosa on oltava vähintään 4,0 metriä leveä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjätelien sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty.

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä esteettömyystarkastelu.

TONTTIAJAKO

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	2 / 2
Gräns för delområde.	
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
Stadsdelsnummer.	
Stadsdelens namn.	
Kvartersnummer.	
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Byggnadsyta.	

Trädrad som skall bevaras / planteras.
I området ska planteras lågvuxna träd. Den med en trädrad i skelettjord planterade delen av tomten ska ha en minibredd på minst 4,0 meter.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Viktigt grundvattensområde.

Verksamheten som idkas på området får inte riskera grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggandet, dikningarna, dagvattenhanteringen och jordschaktningen ska utföras så att det inte uppstår ändringar i grundvattnets kvalitet, eller bestående förändringar i grundvattennivån. Det är förbjudet att industriellt eller professionellt hantera och lagra explosiva ämnen och kemikalier samt avfall skadliga för grundvattnet.

DAGVATTENHANTERINGSPLAN UTARBETAS

Dagvattenströmmarna ska dämpas och takvattnet sugas upp på tomten. Dagvattnet på gårdsområdena ska hanteras och i mån av möjlighet sugas upp på tomten, så att det inte orsakar skada för jordmånen och grundvattnet. På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska bifogas en plan för hantering av dagvatten.

TILLGÄNGLIGHET

Till bygglovet ska en godtagbar tillgänglighetsgranskning bifogas.

TOMTINDELNING

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

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __20__

Mättningsavdelningen

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

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__