



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002252

KOIVUHAKA, KOIVUPUISTONTIE



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.11.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002252. Kaavoitus on tullut vireille 1.10.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

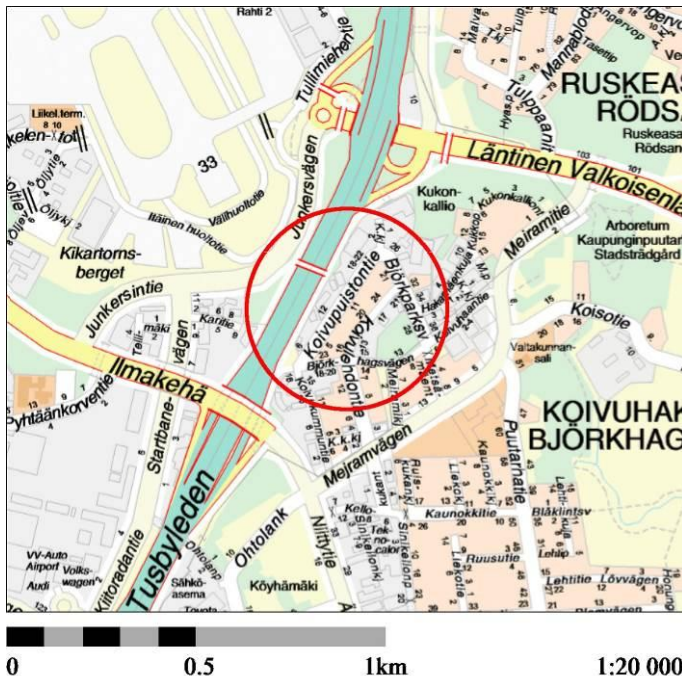
koskee osaa korttelia 68104 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(kumoutuvan asemakaavan korttelista 68104, sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 68104 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella, Koivuhaan kaupunginosassa. Se on Koivupuistontien, Koivuhaantien ja Koivulehdontien rajaama alue. Alue on suoraan lentokentän kiitotien kaakkoispuolella, lentomelualueella.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002252, Koivupuistontie.

Vanha asemakaava uusitaan vastaamaan nykyisiä rakentamistarpeita. Teollisuusrakentamisen lisäksi mahdollistetaan myös varasto-, toimisto- ja pienessä määrin myös liiketilojen rakentaminen. Tilat voidaan rakentaa aiemmin sallittua suurempina yksikköinä. Pieni taskupuisto korttelin eteläkulmasta muuttuu korttelin osaksi.

Toinen kaavamutoksen hakija, Heikkinen Oy tarvitsee toimintaansa lisää toimisto- ja tuotantotilaa sekä rekka- ja pakettiautojen pysäköintitilaa.

Kaavamääräyksillä huolehditaan rakennusten arkkitehtonisesta laadusta ja hulevesien huomioon ottamisesta korttelialueella.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 2,9 ha ja rakennusoikeutta on 17 284 k-m². Tehokkuusluku e = 0,6.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti kaavamutoshakemuksen 20.9.2014. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002252. Heikkinen Yhtiöt Oy jätti omaa kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 30.3.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 1.10.2014.
- Mielenpaineet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§). Mielenpaineita saatiin viisi kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015.
- Nähtävilläolo 16.9. – 15.10.2015. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin Vantaan kaupunginmuseolta. Ei huomauttamista kaavaehdotukseen.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloihin sallitaan enintään 10 % käytetystä rakennusoikeudesta ja enintään 250 k-m² tonttia kohti. Kerrosluku nousee II:sta III:een. Tehokkuusluku, e = 0,6 säilyy muuttumattomana. Luku (30 %), joka osoittaa kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen, on poistettu.

Koivupuistoksi nimetty puistoalue muuttuu korttelin osaksi. Alun perin muuntamorakennuksen takia leveää katualuevarausta Koivuhaantiellä kavennetaan, mutta muuntamo sijoittuu silti edelleen katualueelle. Kaavamääräyksiin on lisätty mm. hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän varrella, vastapäätä lentokenttäaluetta. Alueelta on hyvät yhteydet lentoasemalle ja päätieverkkoon. Kaavamuutosalueelta ajetaan Meiramitien kautta Tuusulanväylälle joko Niitytien eritasoliittymän kautta Helsingin suuntaan tai pohjoisesta Valkoisenlähteentien liittymän kautta Tuusulan suuntaan.

Kaavoitettava alue on Tuusulanväylän liikennemelualuetta ja lentomelualuetta, joten sinne on hakeutunut teollisuus- ja varastotoimintaa, sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, kuten autokauppaa. Alueella on kuitenkin vielä jäänteinä vanhoja omakotitaloja. Uutta asuinrakentamista sinne ei melun takia tule.

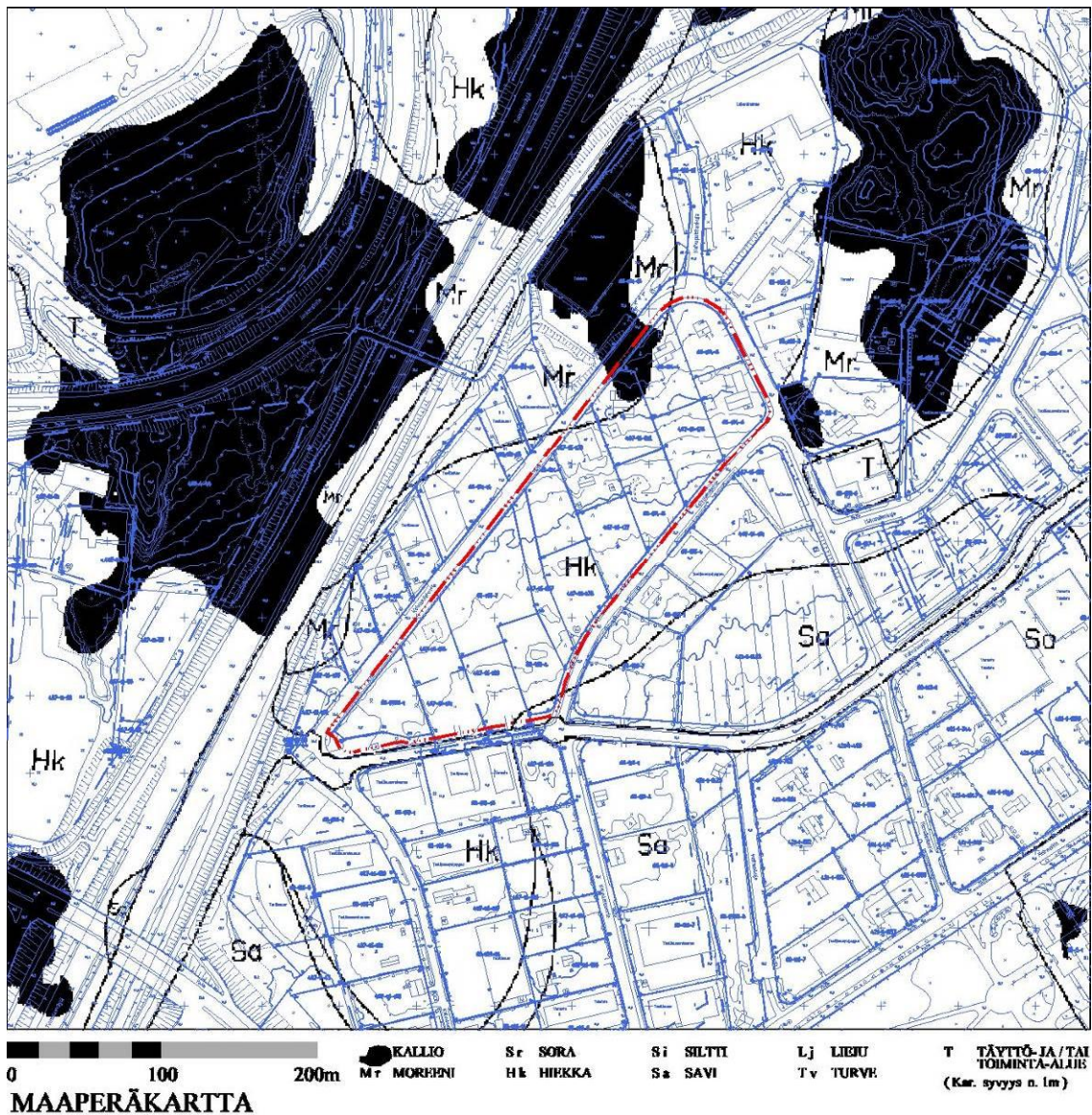
Koivuhakaa kehitetään sekä tuotannollisen toiminnan että autokaupan alueena. Pienyritystoiminnalle soveltuu Koivuhaan pohjoisosa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne, maaperä

Alue sijoittuu hiekkaiselle selänteelle, jonka maasto nousee pohjoista kohti. Sekametsätyyppisessä kasvustossa kasvaa koivuja, kuusia ja varsinkin länsi- ja pohjoisosassa kookkaita mäntyjä. Isoimmat männyt tulisi

ottaa huomioon, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2014 alussa 1960 asukasta. Väkiluku on ollut pienoisessa nousussa viime vuosina. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2 400:aan vuoteen 2020 mennessä. Uudet asuinkorttelit Koivuhaan itäosassa kasvattavat kaupunginosan väkimäärää todennäköisesti ennustetta enemmän. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut. Alle kouluikäisiä lapsia alueella asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on tasapainoinen. Kaava-alueen parissa omakotitalossa asutaan edelleen.

Kaupunki-/ taajamakuva

Laajat omakotitaloalueet sijoittuvat Niittytien itäpuolelle. Länsipuolella on työpaikkakortteleiden keskellä vanhoja omakotitaloja siellä täällä. Kaavamuutosalue on pääasiassa rakentamatonta metsää, mutta korttelissa on joitakin vanhoja omakotitaloja sekä teollisuusrakennuksia.

Ympäroivissä kortteleissa on uudempia ja vanhempia pienteollisuus-, varasto- tai toimistorakennuksia, joiden rakentamistapa vaihtelee paljon. Rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan hyvin erilaisia, joten alueella ei ole mitään yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä kaupunkikuvaa.

Kaava-alueen kolme omakotitaloa on inventoitu osana Koivuhaan rintamamiestalojen kokonaisuutta (Yhtenäiset rintamamiestaloalueet Vantaalla, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2010). Näistä Koivupuistontie 13:ssa ja

17:ssa sijaitsevien rakennusten rakennusperintöarvot on todettu vähäisiksi. Koivupuistontie 19:ssa sijaitsee vuonna 1954 rakennettu omakotitalo, joka on saanut edellisiä korkeamman luokituksen, mutta koko alue on erillinen yhtenäisestä rintamamiesmiljööstä, joka on säilynyt parhaiten suunnittelualueesta etelään päin mentäessä (Kaunokkitie- Kukantie- Apilatie). Kaupunginmuseo ei esitä kyseisten rakennusten suojelua asemakaavassa.

Koivupuiston eteläreunassa sijaitsee 1950–60-luvulla rakennettu muuntamo, joka on luokiteltu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa luokkaan B. Sen suojeluperusteet tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä isojen teiden, Tuusulanväylän ja Kehä III:n vieressä. Työpaikkojen määrä on vakiintunut 3 500:n tuntumaan. Suurin osa paikoista eli noin kolmasosa on kaupan alalla. Alueesta onkin tullut seudullinen autokaupan keskus. Koivuhaan palvelutarjonta on vähäistä, joskin uudet asuinkorttelit Tikkurilantien varressa lisäävät myös palvelutarjontaa.

Virkistys

Alueella ei ole lentomelun tai liikennemelun takia virkistysarvoja. Lähin lähivirkistysalue on Tikkurilan keskuspuisto, joka sijaitsee kaavamuutosalueelta itään.

Liikenne

Alueelta pääsee Meiramitien kautta Valkoisenlähteentielle ja edelleen Tuusulanväylälle tai lentokentän suuntaan Ilmakehälle. Meiramitie liittyy länsipäästään Niittytiehen, joka kautta on yhteys Kehä III:lle. Koivuhaantie ja Koivulehdontie ovat alueen sisäisiä yhteyksiä. Katuverkkoa ei ole rakennettu kuin siltä osin kuin mitä on ollut välttämätöntä. Osa kaduista on kylätiemäisessä kunnossa.

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

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen Koivuhaan liikenteestä 20.2.2013. Siinä on tarkasteltu nykyisen kaavan (ja myös kaavamuutoksen mukaisen, sillä ei ei lisää rakentamisen määrää alueella) pienteollisuuden ja pienimuotoisen logistisen toiminnan liikennetuotosta. Suunnittelualueesta on tehty liikenteen toimivuustarkastelu SimTraffic -ohjelmalla. Tarkasteluissa on käytetty katujen osalta liikenne-ennustetta vuoden 2030 tilanteessa. Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin kohdassa 5.4.

Vesihuolto

Kaava-alueelle on rakennettu tarvittavat vesihuoltoverkostot.

Vedenjakelu

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan Koivulehdontietä sekä Koivupuistontietä etelään ja päätyvät Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet ohjataan eteenpäin Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Koivuhaantien varren avo-ojaan, josta ne kulkevat Meiramipuistossa sijaitsevaan avo-ojaan. Meiramipuistosta vedet kulkevat viemäroitynä etelään päättyen Kattilaojaan ja lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöjohdot on rakennettu Koivupuistontien itäiselle osalle. Läntisen osan kaukolämpöjohdot on vedetty Koivuhaantien suunnasta Koivupuiston eli siis tulevan korttelimaan kautta.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on yleiskaavan mukaisella lentomeluvyöhykkeellä m1 35 dB ja m2 32 dB.

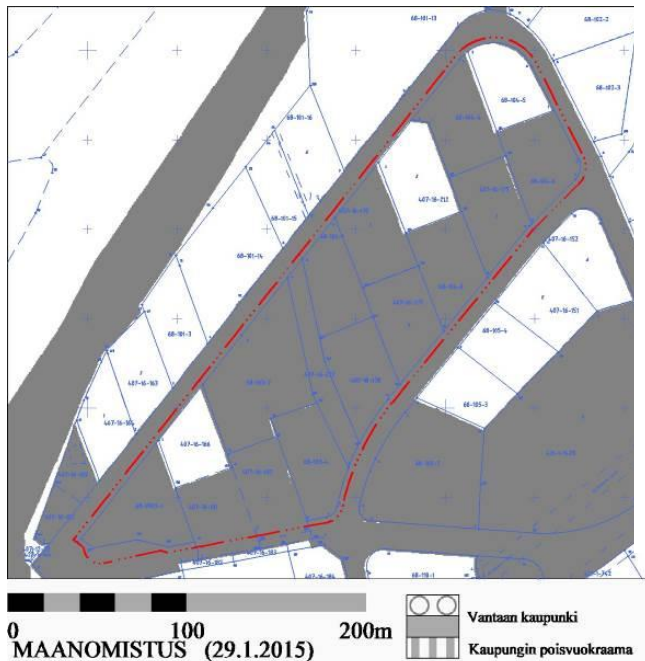
Tieliikennemelu

Korttelin länsiosassa Tuusulanväylän tieliikennemelu on välillä 60–65 dB, suurimmassa osassa korttelia 55–60 dB ja aivan korttelin itäreunassa alle 55 dB. Tiemelennusteen vyöhykkeet ovat päiväajan (klo7–22) käyriä ja perustuvat ennusteeseen vuodelle 2030.

Lentomelu

Korttelin läntinen puoli kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 1 ($L_{den} > 60$ dB), jolle ei sallita melulle herkkiä toimintoja. Itäosa on lentomeluvyöhykkeellä 2 ($L_{den} 55–60$ dB), jolle ei myöskään sallita uutta asustusta, uusia sairaaloita, hoitolaitoksia, vanhainkoteja, päiväkoteja, oppilaitoksia eikä muita sellaisia toimintoja, jotka herkkiä melun haitoille. Jo olevan asutuksen säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista. Korttelin itäosassa lentomelu tieliikennemelua suurempana nousee mitoittavaksi tekijäksi.

3.1.4 Maanomistus



Vantaan kaupunki on suurin maanomistaja korttelissa. Kaupungin maanomistus näkyy kartassa tummennettuna.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

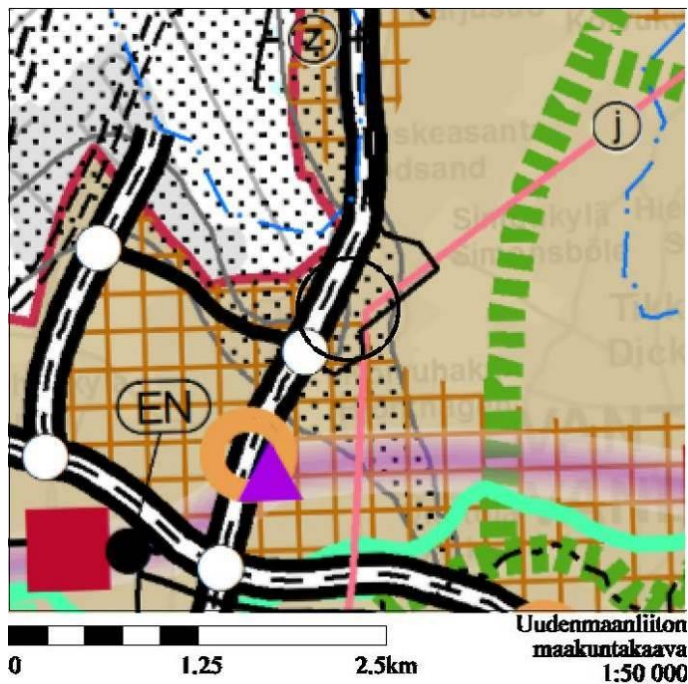
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

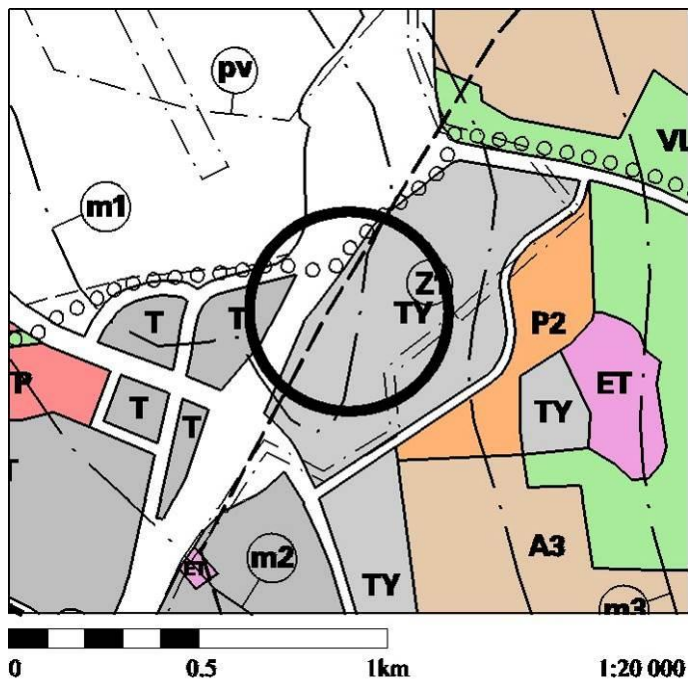


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu myös maakuntakaavan lentomeluviyöhykkeelle. Keski-Uudenmaan jätevesitunneli sekä 110 kV:n voimajohto sivuavat aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

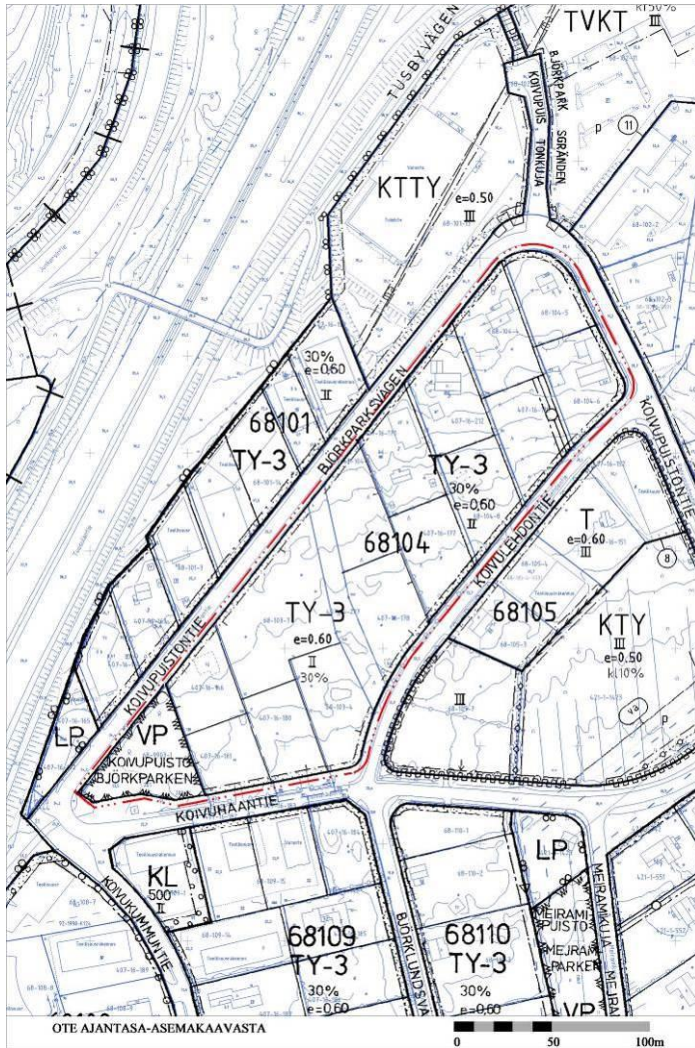
Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, TY. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotantotiloille ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on lentomelualueella vyöhykkeet m1 (>60 dB) ja m2 (>55 dB).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa, Koivuhaka 3 H (nro 681500), joka on vahvistunut 5.1.1996 ja Koivuhaka 3 E (nro 681200), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.10.1989.

Korttelin 68104 käyttötarkoituksmerkintä on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue, TY-3.

Tehokkuusluku on $e = 0,6$ ja suurin sallittu kerrosluku II. 30 % tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen.

Koivupuisto on kaavassa merkinnällä, VP.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti kaavamuutoshakemuksen 20.9.2014. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002252. Kaavoitus tuli vireille 1.10.2014. Heikkinen Yhtiöt Oy jätti omaa kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 30.3.2015.

Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 1.10.2014 työnumerolla 002252. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi kappaletta.

HSY:n, Museoviraston ja Parke Hannifin Oy:n mielipiteissä ei vastustettu kaavamuutoshanketta. Kaupungin museo esitti mielipiteessään, että Koivuhaantien reunassa sijaitsevan muuntamon suojeluperusteet tulisi selvittää kaavatyön yhteydessä. Kaavatyössä ei tutkita muuntamon suojeluperusteita, koska muuntamoa tarvitaan edelleen sähkönjakeluun, eikä kaavamuutoksessa esitetä muuntamon tilanteeseen vaikuttavia toimenpiteitä. Vantaan Energian mielipiteessä muuntamon, kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti pyydettiin ottamaan huomioon. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa siirtotarpeen aiheuttaja.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.–15.10.2015, eikä siitä jätetty yhtään muistutusta.

Lausunto pyydettiin Vantaan kaupungin museolta, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Kaavakarttaan ja –määräyksiin on kuitenkin nähtävilläolon jälkeen tehty teknisiä tarkistuksia: kaupunginosan nimi ja numero on lisätty karttaan ja avo-ojaa tarkoittava merkintä on korvattu hulevesireitti-merkinnällä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa. Hakijan (Heikkinen Yhtiöt Oy) tavoitteena on toteuttaa kaavamuutosalueelle toimitilarakennus, jossa voidaan yhdistää kaikki tällä hetkellä osin eri paikoissa sijaitsevat yhtiön toiminnot.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013–2016

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Hanke noudattaa linjausta, koska kaavoitettava maa on suurimmaksi osaksi kaupungin omistamaa maata.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

Vantaan arkkitehtuuristrategian mukaan uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna käyttötarkoitus muuttuu joustavammaksi. Puhtaasti teollisuusrakennuksille merkitty alue, jossa tonttijako on suhteellisen tiheä, ei ole ollut käyttöä ja siksi alue on säilynyt suurimmaksi osaksi rakentamattomana. Mikään kaupan alue se ei sijaintinsa puolesta kuitenkaan voi olla. Lisäksi Heikkinen Yhtiöt Oy on ilmoittanut tarpeestaan laajentaa toimintaansa Koivuhaassa. Se tarvitsee mm. toimistotiloja ja puusepän verstastiloja sekä hallitilaa rekoille ja pakettiautoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tonttien pinta-alaksi tulee noin 0,2 – 0,45 hehtaaria.

5.1.1 Mitoitus

- Toimitilarakennusten korttelialue, KTY 2,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 17 284 k-m² ja tehokkuusluku e=0,6.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Voimassa olevaan asemakaavaan on lisätty käyttötarkoituksen suhteen joustavuutta, koska alueelle tuleva toiminta on luonteeltaan muuttuvaa. Tämä edellyttää, että rakennusmassojen muoto ja sijoittelu soveltuvat mahdollisimman hyvin muutoksiin kokonaisuuden kärsimättä. Liiketilojen osuus saa olla enintään 10 %.

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

Tonteilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tonttien pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Nykyisin korttelin 68104 tontit ovat kooltaan ja muodoltaan epätarkoituksenmukaisia, eivätkä täytä nykyisiä rakentamisedellytyksiä. Siksi kortteliin 68104 tehdään uusi selkeämpi tonttijako. Tonttien pinta-alaksi tulee noin 0,2 – 0,45 hehtaaria. Rakentamisoikeudeksi tulee e=0,6:n tehokkuudella 1200 k-m² – 2700 k-m².

Alueelle viime aikoina rakennettujen toimitilarakennusten koko on samaa luokkaa. Sen kokoisille tonteille ja kiinteistöille on alueella kysyntää. Osa tonteista ulottuu molempien katujen, Koivupuistontien ja Koivuhaantien/Koivulehdontien reunaan, mikä mahdollistaa tonttien läpiajettavuuden.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaava muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan nähden, koska lähes koko kaavamuutosalue on ollut rakentamiselle varattua aluetta ja rakennusoikeus ei nouse.

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

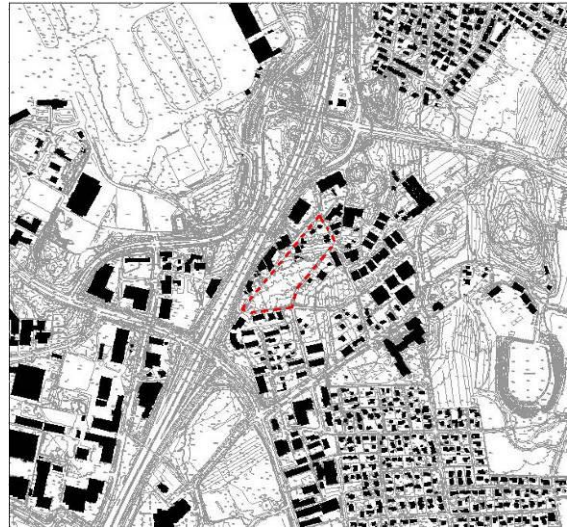
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue on lentomelualueetta, jonne ei tule uusia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueen pohjoisosaan. Alue on lentomelu- ja Tuusulanväylän liikennemelualueetta ja soveltuu hyvin toimitilarakentamiseen. Keskeisestä sijainnistaan huolimatta alue liittyy päätieverkkoon paikallisen katuverkon kautta, joten alueelle ei haluta suurta asiakasliikennettä aiheuttavaa toimintaa.



Kaupunkikuva

Kortteli on työpaikka-alueiden keskellä eikä sijaintinsa puolesta ole kaupunkikuvallisesti aralla paikalla. Poikkeuksen muodostaa korttelin lounainen kärki, josta on näkymä Tuusulanväylälle. Siihen on tulossa Heikkinen Yhtiöt Oy:n kaksikerroksinen toimistorakennus. Rakennusten sisälattioita urakoiva yritys aikoo panostaa ulkoiseen ilmeeseensä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle tulee kaikkiaan yli 17 000 kerrosneliömetriä toimitilarakentamista, josta ainakin osa tulee olla tuotannollista. Koska tulevat toimijat eivät ole Heikkinen Yhtiöt Oy:tä lukuun ottamatta tiedossa, joten työpaikkamäärää on vaikea arvioida. Heikkisen alueelle tulee noin 15 toimitustyöntekijää ja n. 50 lattia-asentajaa, joiden tukikohtana alue toimii. Jos muukin kortteli toteutuu saman tyyppisellä konseptilla, on työpaikkojen määrä arviolta 200 kpl. Koivuhaan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta pääkaupunkiseutua, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

ei vaarana VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

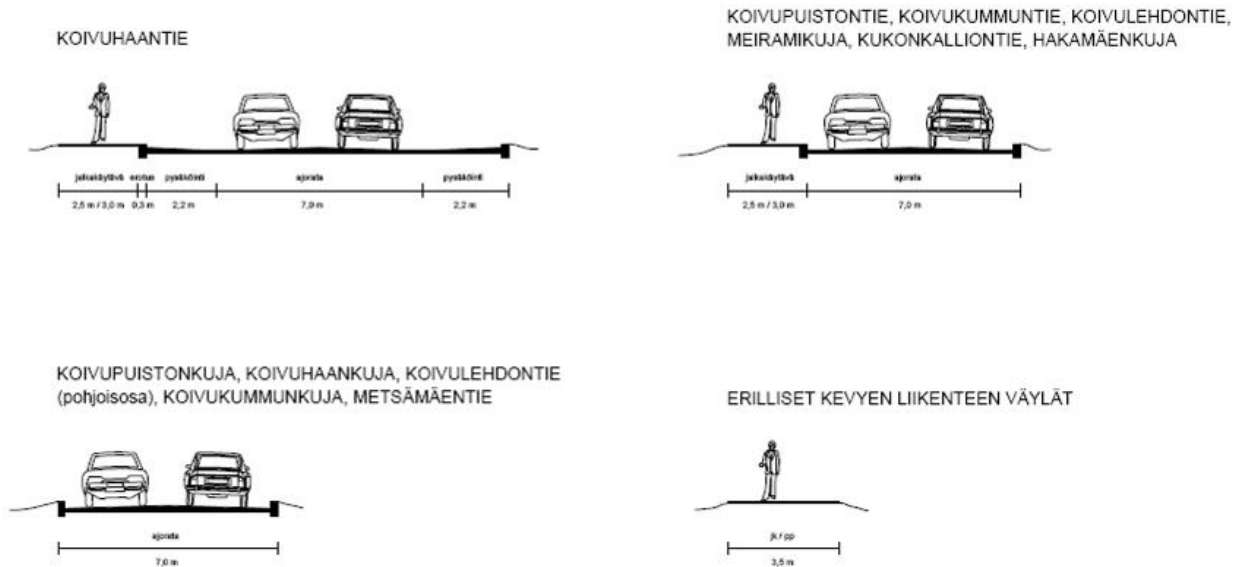
WSP Finland Oy:n selvityksen perusteella Meiramitiellä ja sen sivukaduilla olevat liikennemäärät ovat niin vähäisiä, ettei voida odottaa ongelmia liikenteen toimivuuteen. Tästä huolimatta suunnitelmissa on esitetty vasemmalle kääntyville omat kaistat Meiramitielle Meiramikujan ja Koivuhaantien risteysksiin.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

Katujen mitoituksessa on oletettu kaikkein suurimpien ajoneuvojen osuuden liikenteestä olevan kohtuullisen pieni, joten poikkileikkausten ja risteysjärjestelyiden mitoitus on tehty niin, että pääosassa risteysksiä esim. moduulirekkoja voi ajaa vain toiseen suuntaan. Kaikkien katujen peruspoikkileikkaus on 7,0 metriä leveä ajorata ja 2,5 - 3,5 metriä leveä kevyen liikenteen yhteys.

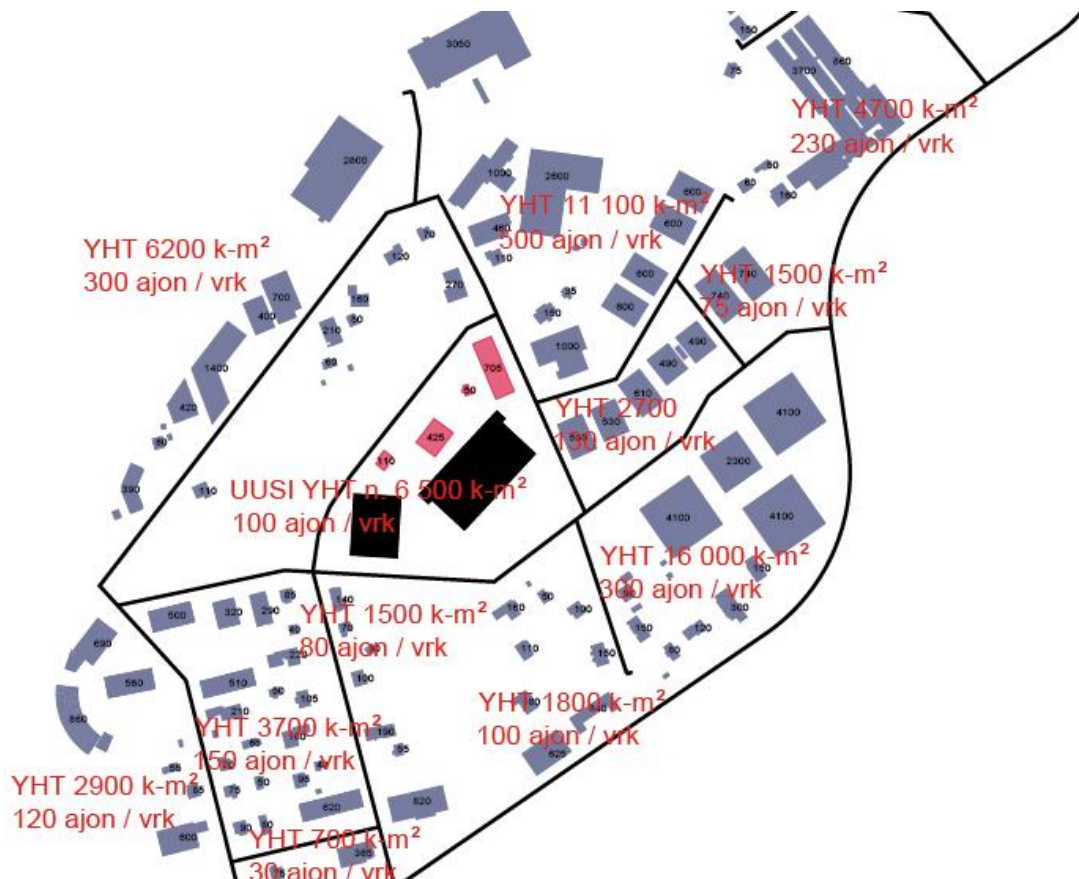
Ensimmäisessä vaiheessa ei ole tarpeen toteuttaa laajamittaisia katujen parantamistoimenpiteitä. Ainoastaan Koivulehdontie on perusparannettava. Kyseinen katu on nykyisin kapea sorapintainen katu, jolle ei voida osoittaa laajempaa raskaan liikenteen kulkua ilman kadun parantamista.

Osaan risteysistä on myös tehtävä pienimuotoisia parannuksia, jotta yhdistelmäajoneuvot mahtumat ope- roimaan kaduilla. Parannuksia tarvitsevat risteykset ovat: Koivuhaantie/Koivupuistontie, Koivuhaantie/Koivulehdontie sekä Koivulehdontie/Koivupuistontie.

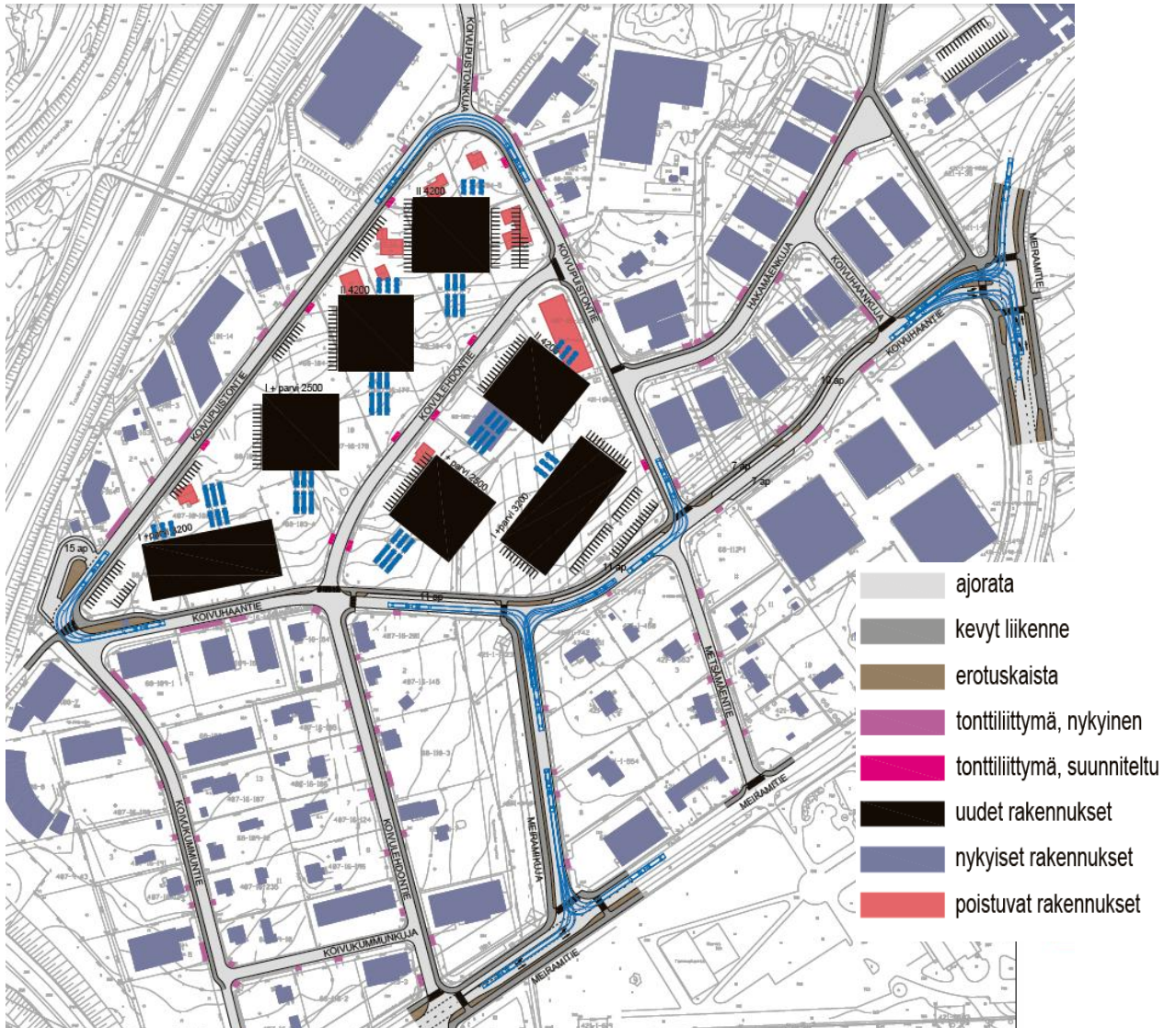
Meiramitien ja Koivuhaantien risteykseen olisi hyvä toteuttaa ryhmittymiskaistajärjestelyt, jotta kääntymistä odottavat raskaat ajoneuvot eivät vaikeuta Meiramitien liikenteen toimivuutta. Liikenteen toimivuuden kannalta tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä.



WSP Finland Oy: Koivuhaka, katujen tyyppipoikkileikkaukset



WSP Finland Oy: Liikenneselvitys, joka on laadittu tilanteessa, jossa Koivulehdontien itäpuolen on ajateltu rakentuvan ensimmäisenä.



WSP Finland Oy:n suunnitelma liikennejärjestelyistä. Uudet rakennukset on esitetty suunnitelmassa kaavioomaisesti. Niiden koko ja muoto on tiedossa vasta siinä vaiheessa, kun rakennuksia suunnitellaan.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei vaadi vesihuollon rakentamista alueelle.

Koivupuistontien varren tonttien hulevedet tulee voida johtaa alempana olevien tonttien kautta Koivulehdontien varteen.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle ei tule uusia asukkaita, mutta työpaikkoja tulee arviolta 200. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet ja käyttökelpoiset toimitilatontit lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä.

Lentoturvallisuus

Uudet ja käyttökelpoiset toimitilatontit lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle maalle, jolla ei kuitenkaan ole suuria luontoarvoja. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa on määrätty, että toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto Matti Happonen	Matti Happonen	
Vantaan kaupunki		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Seppo Niva (21.4.2015-) Kaija Topra Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti asemakaavasuunn. suunn.avustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Jarmo Pajunen Antti Auvinen	liikennesuunn. vesihuollon suunn.
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Yrityspalvelut</u>	Teuvo Kuparinen (-20.4.2015) Jari Sainio	asemakaavasuunn. tonttipäällikkö

Vantaalla, 16. päivänä marraskuuta 2015



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.05.2015
Kaavan nimi	002252 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispäykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002252		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8820	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8820

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

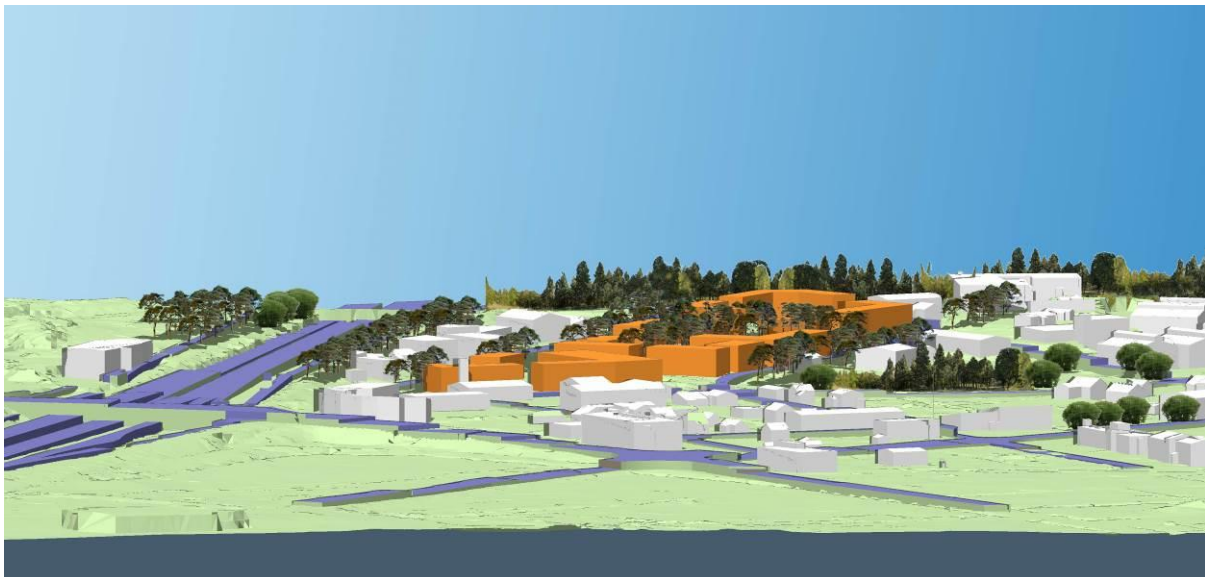
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,8820	100,0	17284	0,60	0,0000	1253
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
T yhteensä	0,0000		0		-2,6718	-16031
V yhteensä	0,0000		0		-0,1914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0013	0,0	0		-0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

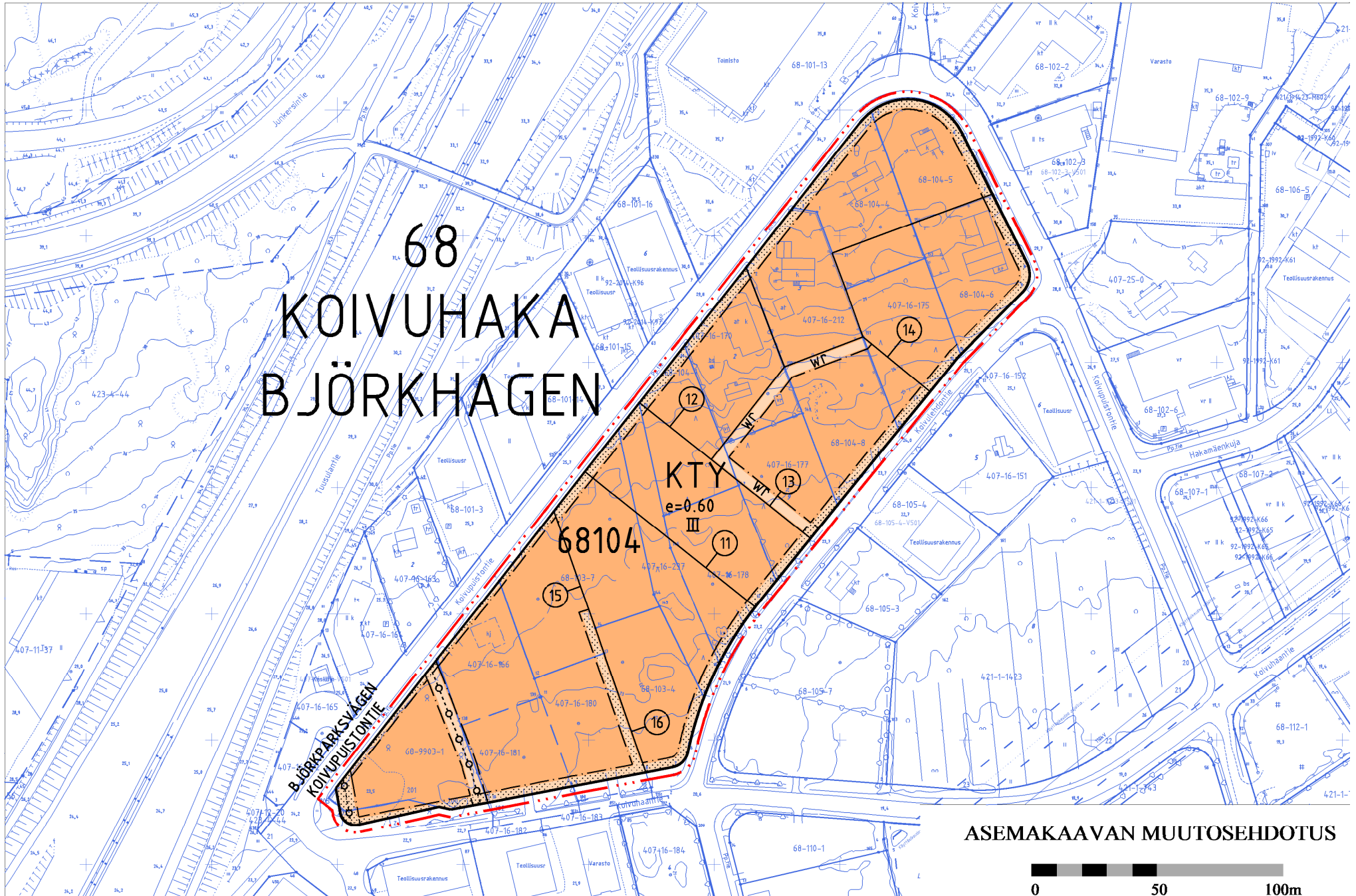
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

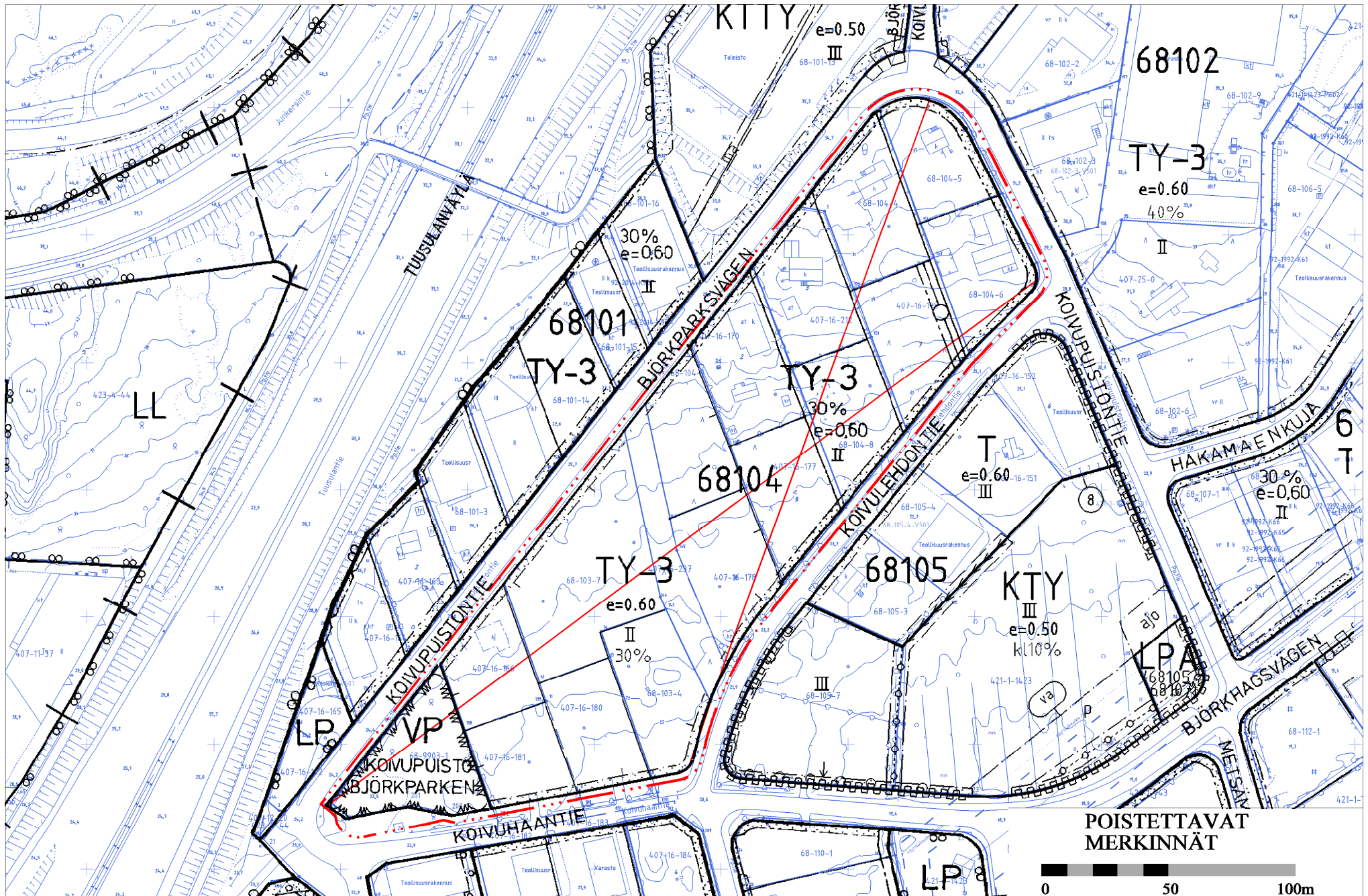
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8820	100,0	17284	0,60	0,0000	1253
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
KTY	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
T yhteensä	0,0000		0		-2,6718	-16031
TY	0,0000		0		-2,6718	-16031
V yhteensä	0,0000		0		-0,1914	0
VP	0,0000		0		-0,1914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0013	0,0	0		-0,0175	0
Kadut	0,0013	100,0	0		-0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002252

Päiväys
Datum

16.11.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

687499, 688499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68**KOIVUHAKA**

Asemakaavan muutos

Kortteli 68104 sekä katualue.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
68104 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa kortteli 68104.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68**BJÖRKHAGEN**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 68104 samt gatuområde.

(Kvarteret 68104 samt gatu- och rekrea-
tionsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 68104.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

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

Liiketilöiden osuus saa olla enintään 10% käytetystä kerrosalasta kuitenkin enintään 250 k-m² tonttia kohti.

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

Tontteja ei saa käyttää ulkoarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla aidalla katualueeseen ja naapuritonttiin rajoittavalla osaltaan.

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

Alueella olevia kookkaita mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään. Tontilla tapahtuvasta toiminnasta ei saa kantautua häiritsevää melua ympäristöön klo 22-7 välisellä ajalla.

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

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Koivupuistontien varren tonttien hulevedet tulee voida johdattaa alempana olevien tonttien kautta Koivulehdontien varreen.

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

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

Andelen affärslokaler får uppgå till högst 10 % av den utnyttjade våningsytan dock högst 250 m²-vy per tomt.

Byggnaderna inklusive konstruktioner och staket skall vara högklassiga till sin arkitektur.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

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

Fotgängarområdena skall stensläggas och med infällda kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Man ska sträva efter att bevara de stora tallarna i området. Den verksamhet som bedrivs på tomten får inte sprida buller som stör omgivningen mellan kl. 22 och 7.

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

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas

På tomterna utmed Björkparksvägen ska dagvattnet från tomterna gå att leda via de lägre belägna tomterna till Björklundsvägen.

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

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

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

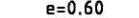
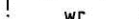
Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukitotien välittömässä läheisyydessä.

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

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

	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.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Hulevesireitti.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestäm-² / 2
melserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.

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

Luftfartsverket Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningsområde om bygglov.

Minimiantalet bilplatser:

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

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.

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

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

**002252 KOIVUHAKA
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA**