



Vantaa
Tikkurila

002095 METSO

HAKKILA



Selostus koskee 10.10.2016 päivättyä asemakaavakarttaa 002095

Kaavoitus on tullut vireille 7.6.2010

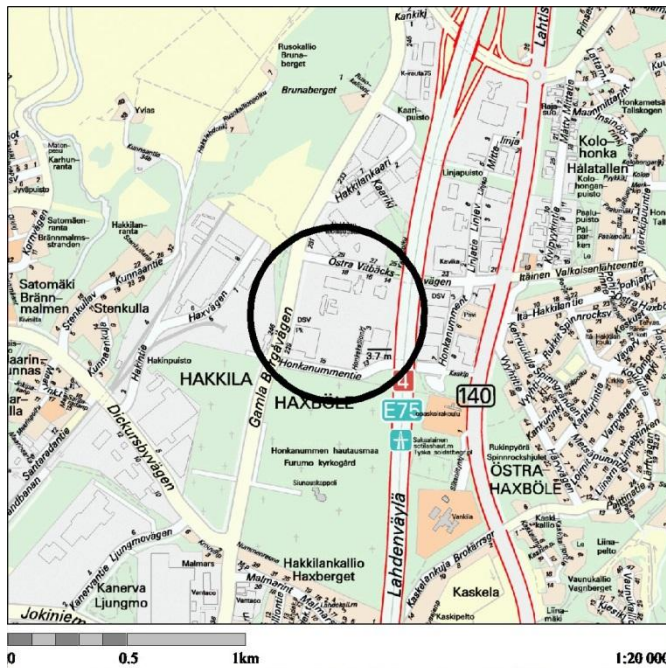
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: osa korttelia 66200 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita kaupunginosassa 66, Hakkila

Tonttijaon muutos: osa korttelia 66200 kaupunginosassa 66, Hakkila.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vantaa.fi, puh. 09 8392 2993.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hakkilassa Vantaan Akselin yritysalueen keskellä. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa Itäinen Valkoisenselänteentie, idässä Lahdenväylä, etelässä Honkanummen hautausmaa. Alue rajautuu lännessä Vanha Porvoontiehen sekä Hakkilankulman puistoon.

Ote Vantaan opaskartasta

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin 5.6.2010 Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.6. - 6.8.2010. Mielipiteitä ja kannanottoja saatiin yhteensä 2 kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

SISÄLLYSLUETTELO

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

1.	TIIVISTELMÄ.....	1
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	2
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	2
2.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	4
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
3.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO.....	10
3.2	T YÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA.....	10
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	10
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	11
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT.....	12
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	13
4.4	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	13
4.3	ALUEVARAUKSET.....	14
4.4	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
4.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	18
4.6	NIMISTÖ.....	18
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.	ASEMAKAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET.....	19

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SEURANTALOMAKE

ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET PIENENNÖKSINÄ

KORTTELIN 66200 YLEISSUUNNITELMA, ARKKIT TSTO R-H LAAKSO OY

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 – 1979, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2006
- VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys, Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000
- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, Arkkitehdit Anttila & Ruusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009
- Vantaan Akselin kaavarunko 1, vaihtoehto 2, Vantaan kaupunginhallitus 18.3.2013
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Konepajan pohjavesiselvitys 29.10.2009, Ramboll Finland Oy

1. TIIVISTELMÄ

Metso Oyj:n teollisuusventtiileiden Suomen tuotanto- sekä hallintotoiminnot ja n. 700 työntekijää ovat siirtyneet toisista toimipisteistä Hakkilaan yhteiseen osoitteeseen, johon nyt laaditaan tuotantotilat salliva asemakaavamuutos. Samalla tonttia laajennetaan Honkakallionkujan ja Lahdenväylän väliselle alueelle.

Asemakaavamuutosalue on suurelta osin rakentunut poikkeamispäätöksin nyt tehtävän muutoksen mukaiseksi.

Asemakaavamuutos tapahtuu kiinteistön omistajan aloitteesta ja he vastaavat työn kustannuksista.

Metso Automation Oy:n siirtyminen Hakkilaan on vahvistanut nk. Vantaan Akselin alueen merkitystä logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puolivälissä.

Asemakaavan muutoksella lisäksi eheytetään kaupunkikuvaa Lahdenväylän varrella ja Hakkilan yritysalueella. Pohjaveden laatu ja määrä turvataan. Yleiskaavassa Honkanummentien varteen osoitetun ulkoilureittiyhteyden tarvitsema tilavaraus huomioidaan. Suunnittelussa noudatetaan mm. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman sekä ilmasto- ja ympäristöohjelman tavoitteita.

Asemakaavamuutokseen on vuonna 2016 lisätty kiinteistö Honkanummentie 13 omistajan suositumuksella. Käyttötarkoitukset muuttuvat tämän kiinteistön osalta yhteneviksi muun kaavamuutosalueen kanssa. Tämä tontti tulee laajenemaan itäänpäin.

Asemakaavamuutoksessa yksityisten kiinteistöjen rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan yritys- ja logistiikka-alueen keskellä, Valkoisenlähteen pohjavesialueella. Kaavamuutosaluetta ympäröivät varastot, toimistot ja tuotantolaitokset, sekä laajat tie- ja liikennealueet ja parkkipaikat. Alue on osa Vantaan Akselin yritystoimintojen aluetta, jossa on suuri kirjo erilaisia toimintoja ja laajoja viheralueita. Myös alueen työpaikkatoiminta on monipuolista ja moni-ilmeistä. Toiminta alueella on ympärivuorokautista.

2.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemakuva ja -rakenne

Suurmaisemallisesti Vantaan Akselin alue on pääasiallisesti selännealuetta, joka rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen Keravanjokilaaksoon. Alueen maisemallisia vahvuuksia ovat komeat luonnonkalliot ja männiköt, jotka toimivat maamerkkeinä erilaisten rakennusten tai rakennelmien ohella.

Tarkemmin kaavamuutosalue sijoittuu Vantaan Akselilla Hakkilankaaren ja Rusokallion alueelle, joka on jo pitkälle rakentunut teollisuusalue. Alueen rakentaminen on laajentunut liki kiinni Lahdenväylään ja alue sijaitsee Vanha Porvoontien ja Lahdenväylän välisellä liikenne- ja teollisuusmaisemassa. Kaavamuutosaluetta ympäröivät varastot, toimistot ja tuotantolaitokset, sekä Honkanummentien toisella puolella Honkanummen hautausmaa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee osittain Valkealähteen pohjavesialueella, joka käsittää Keravanjoen laakson saavenalaiset vettä hyvin johtavat maakerrostumat ja laaksoa ympäröivät hiekan ja soran peittämät kalliokohoumat.

Valkoisenlähteen vedenottamo sijaitsee noin 1,2 km etäisyydellä kohteesta luoteeseen. Vedenottamo suljettiin vuonna 2008 vedessä todettujen torjunta-aineiden vuoksi. Ottamo toimii tarvittaessa pääkaupunkiseudun varavedenottamona. Vedenoton loppumisen vuoksi pohjavedenpinnan painetaso on noussut ottamon vaikutusalueella merkittävästi.

Laitoksen tontti on louhittu noin tasolle +49. Tontin eteläpuolella olevassa maaperäpohjavesiputkessa, jonka kohdalla maaperä on hiekkaa noin 17,5 metrin syvyyteen asti, on pohjavesi noin seitsemän metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +41,88.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Keravanjokilaakson itäreunalla pääosin hiekka- ja sorakerrosten peittämällä kalliokohoumavyöhykkeellä.

Maaperäkartan perusteella alue soveltuu rakentamiselle hyvin. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Hakkilasta on kehitymässä merkittävä yritysalue. Kaavamuutosalue tukeutuu hyviin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Valtaosa alueesta on teollisuus- ja varasto- aluetta. Honkanummentien ja Vanha Porvoontien reunoilla kulkee ulkoilureitti.

Kaupunkikuva

Lähialueen kaupunkikuva on kirjavaa ja suuria rakennuksia ympäröivät laajat liikennöintialueet. Lähimmät asunnot sijaitsevat n.500 metrin päässä ja lähin koulu n.900 metrin päässä Itä-Hakkilassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhan Porvoontien vanhempi linjaus poikkeaa nykyisestä suunnittelualan luoteiskulmalla Hakkilankulman puistossa. Puistossa tielinja on merkitty asemakaavaan suojelumerkinnällä. Suunnittelualan ulkopuolella lounaiskulmassa on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, entinen Aurinkobussi Oy:n konepaja.

Virkistys

Honkanummentien ja Vanha Porvoontien reunoilla kulkee ulkoilureitti.

Liikenne

Kiinteistö liittyy Honkakallionkujan ja Vanhan Porvoontien kautta seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Lahdenväylälle. Itäisen Valkoisenlähteentien ylitystä ja suuntaisliittymää Lahdenväylälle ei ole rakennettu. Alueen yhdistää Helsinkiin seutulinja (738) ja Tikkurilaan sisäinen linja (712). Vanhan Porvoontien ja Hakkilankulman puiston alueilla on jäänteitä Suuresta Rantatiestä, joka on rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohde. Muita tieliikenne alueita ovat aluetta halkovat koojakadut.

Vesihuolto

Asemakaavanmuutosalueelle on rakennettu vesihuolto ja ympäröivillä katualueilla on hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

Kaava-alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +93,90 ja NW = +87,70. Lisäksi on käytössä alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohto-verkon alin painetaso kaava-alueella on noin +87m ja ylin noin +94m. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueella on rakennettu jätevesiviemäröinti. Jäteveden johdetaan Honkanummentien d250 ja Vanha Porvoontien d300 jätevesiviemäreitä pitkin Jokiniemen jätevedenpumppaamolle ja edelleen

Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin kaupungin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet menevät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi

Viemäroidyt hulevedet johdetaan Honkanummentien d315 ja Vanha Porvoontien d400 runkoviemäreitä pitkin Santaradantien avo-ojaan ja lopulta Keravanjokeen.

Muu tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu Vantaan Energian sähkökaapeleiden sekä kaukolämmön jakelun piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen itäreunalle kantautuu liikennemelua Lahdenväylältä, jonka liikennemelutaso on yli 65 dB sekä nykyisin että v. 2030. Liikennemelun torjunta edellyttää rakennuksen rakenteiden täyttävän Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) mukaisen päivääjän ohjearvon vaatimukset. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomeluvyöhykkeellä.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 66–200-15 omistaa Logicor (Space) Topco Oy. Certeum Oy osti kiinteistön kaavamuutoksen hakijalta kiint. Oy Vantaan Honkatalon omistavalta Sponda Oyj:ltä. Myöhemmin yhtiö on muuttanut nimekseen Logicor Oy.

Honkakallionkujan itäpuoleisen määräalan 66–200-6-M501 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Honkanummentie 13. Määräalan ja Lahdenväylän välisen kiinteistön 66–200-6 sekä viher- ja katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

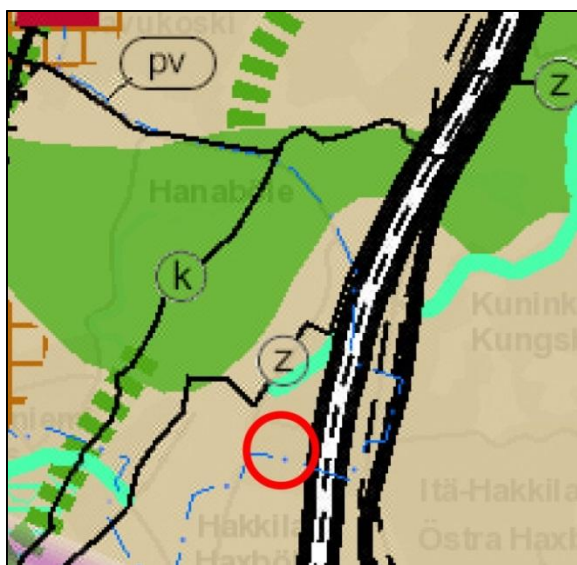
2.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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.

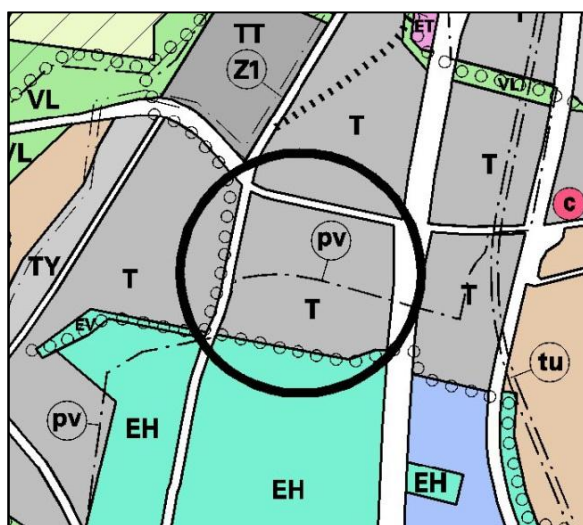
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosat on osoitettu pohjavesialueeksi (pv). Ympäristöministeriö on vahvistanut 1. vaihekaavan 8.11.2006 ja 2. vaihekaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava



Yleiskaava (Kv 2007): Valtaosa alueesta on merkitty tärkeällä pohjavesialueella (pv) sijaitsevaksi teollisuus- ja varasto-alueeksi (T). Honkanummentien ja Vanha Porvoontien reunoille on osoitettu ulkoilureitit (ooo). Suunnittelualueita rajaa etelässä hautausmaa-alue (EH) ja idässä Lahdenväylän tieliikenteen alue (L). Muita tieliikenteen alueita ovat aluetta halkovat kokoojakadut, pohjois-eteläsuuntainen Vanha Porvoontie ja itä-länsisuuntainen Itäinen Valkoisenlähteentie. Itäiseltä Valkoisenlähteentieltä Lahdenväylälle on Helsingin suuntaiselle liikenteelle osoitettu suuntaisliittymävaraus.

Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

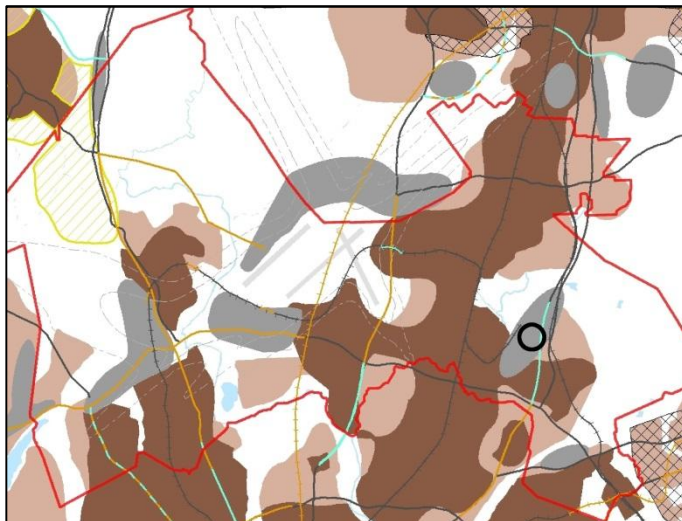


Kortteli 66200 on asemakaavan muutoksella nro 001406 (Kv 18.4.2005) osoitettu varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TVK), joka sijaitsee tärkeällä ja vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Korttelin rakennusoikeuden ilmoittava tonttitohokkuusluku on $e=0,6$. Toimisto- ja liiketilojen osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 40 %, liiketilojen osuus kuitenkin enintään 20 %. Päivittäistavaramyymälän pinta-ala saa olla enintään 500 m². Rakennusten vesikattojen ylimmiksi korkeusasemiksi merenpinnasta on rakennusaloittain määrätty + 64.0 m, +70.0 m ja +80.0 m. Korttelin reunoille on osoitettu alueita, joille on istutettava puurivejä, puita ja pensaita. Korttelin ajoneuvoliittymien sijoittamista Vanhalle Porvoontielle ja Itäiselle Valkoisenlähteentielle on rajoitettu. Honkanummentielle ja sen rinnalla kulkevalle kevyen liikenteen yhteydelle on osoitettu alikulut (a) Vanhan Porvoontien ja Lahdenväylän ali. Hakkilan kulma ja Honkanummenpuisto on osoitettu puistoiksi (P).

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Suunnitelma määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, kartan tumman ruskea vyöhyke.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050

Suunnittelualue on osoitettu mustalla ympyrällä

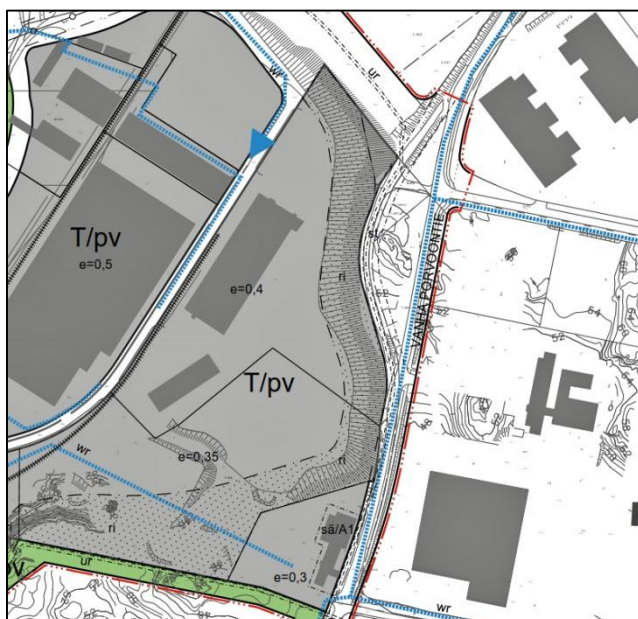
Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö

Vuonna 2009 laaditun suunnitelman mukaan "kokonaisuudessaan toteutuneen työpaikka-alueen ja liikenneverkkojen yhdistämisessä alueelle muodostuu uusia tärkeitä solmukohtia sekä olemassa olevien solmukohtien kehittämistarpeita. Kaupunkikuvallista ja toiminnallista painoarvoa voi kasvattaa monella tapaa: uusia laadukkaita rakennuksia ja rakenteita toteuttamalla, ympäristö- ja maisemarakentamisen keinoin, taidehankkeilla, varaamalla tilaa pienille palveluille työntekijöitä ja asiakkaita varten." Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi suunnitelman tiedoksi 8.2.2010.

Vantaan akselin kaavarunko 1

Kaavarunko 1 laadittiin Hakkilan etelä- ja länsiosiin alueelle, jossa oli vireillä useita hankkeita ja asemakaavojen muutoksia. Hankkeet vaativat laajemman maankäytön suunnittelua. Kaavamuu-
tosalue ulottuu pieneltä osaltaan kaavarunko 1:n alueelle koillisnurkassa.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarungon vaihtoehto 2:n käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana kokouksessaan 18.3.2013.



Osa-alue kaavarungosta

Vantaan akselin kaavarunko 2

Kaavarunko 2 täydentää aiemmin tehtyä kaavarunkotyötä. Kaavarungossa säilytettiin asemakaavalliset rakennusoikeudet, vaikka toteutunut rakennusoikeus oli useimmiten pienempi. Pidettiin tärkeänä ylläpitää yritysten toimintamahdollisuuksia pääkaupunkiseudun tärkeällä työpaikka-alueella. Pidettiin suotavana, että rakentaminen erottuisi jopa nykyistä näkyvämpänä Lahden-väylän maisemassa. Kaavakartassa tummemman harmaat korttelinosat on ajateltu ympäristöä korkeampana rakentamisena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 9.12.2013 palauttaa työn uudelleen valmisteltavaksi Kuusijärven alueelle sijoitettavaksi ehdotetun linja-autovarikon takia.



Osa-alue kaavarungosta

Poikkeamispäätökset ja rakennuslupa

Vantaan kaupunkisuunnittelu teki 12.1.2010 (täydennetty 11.3.2010) kiinteistölle 66-200-15 poikkeamispäätöksen, jolla poiketaan asemakaavan käyttötarkoituksesta siten, että varasto- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa tuotantorakennus ja että tontin pohjoisreunan kalliioleikkauksen alaosaan ei tarvitse istuttaa puuriviä. Tuotantorakennuksen rakentamista valmisteleviin louhinta- ja pohjatöihin on myönnetty maisematyölupa 5.1.2010 ja rakennukselle rakennuslupa 19.1.2010.

Hyväksyttyjä poikkeamispäätöksiä suunnittelualueelle on tehty vuosina 2001, 2002, 2005, 2009, 2010 ja 2014.

Ympäristölupa

Metson teollisuusventtiilien tuotantolaitoksessa käytetään haihtuvia orgaanisia yhdisteitä ja toiminnasta aiheutuu jätevesipäästöjä, joten laitos on luvanvarainen ympäristönsuojelulain 28 § 1 momentin ja ympäristönsuojeluasetuksen 1 § 1 momentin kohdan 6 c sekä ympäristönsuojeluasetuksen 3 §:n mukaan. Ympäristölautakunta myönsi 27.1.2010 laitoksen toiminnalle ympäristönsuojelulain 28 §:n mukaisen ympäristöluvan. Päätös sai lainvoiman 9.3.2010.

Muut laaditut selvitykset

- VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys, Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999.
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000.
- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007.
- Konepajan pohjavesiselvitys 29.10.2009, Ramboll Finland Oy.

Esisuunnitelma

Arkkitehtitoimisto R-H Laakso Oy laati asemakaavan muutoksen pohjaksi korttelista 66200 yleisuunnitelmaluonnoksen. Suunnitelma valmistui 20.11.2009.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalon hakemus asemakaavamuutoksesta saapui kaupungille 15.1.2010. Kaavamuutostyön ja tonttijaon vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 5.6.2010 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavamuutoksen kustannuksista vastaa Logicor (Space) Topco Oy.

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

3.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on neuvoteltu alkuperäiseen asemakaavamuutokseen kuulumattoman kiinteistön, Honkanummentie 13, kaavamuutokseen liittymisen ehdoista.

Kiinteistön omistaja on suostunut siihen, että myös kyseisen kiinteistön osalta alueen asemakaavamääräykset yhtenäistetään. Samalla kaupungin omistuksessa oleva kiinteistöön rajautuva kapea rakentamaton määräala voidaan myydä ja liittää kiinteistöön ilman rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrä alueella pysyy ennallaan.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 OSALLISET

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.
- Vantaan kaupungin asukkaat ja luottamuselimet sekä Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt ja niiden työntekijät tai heidän edustajansa.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. kaupunkisuunnittelu, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo.
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tikkurilan aluetoimikunta, HSY, HSL, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oy ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Itä-Hakkilan Omakotiyhdistys, Vantaan ympäristöyhdistys

3.3.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 7.6.2010 ja se toimitettiin osallisille. MRL 62§:n mukainen nähtävillä olo järjestettiin 7.6. - 6.8.2010. Määräaikaan mennessä saapui kirjallista kaksitoista mielipidettä koskien kaavamuutoksen lähtökohtia.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos totesi, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Oy Cronvall Ab / Masalin (Itäinen Valkoisenlähteentie 14):

1. Nyt olisi korkea aika toteuttaa kääntöpaikka heti. Itäisen Valkoisenlähteentien moottoritien puoleisessa päässä. Venäläiset rekat eivät pääse hyvin kääntymään. Näitä tilanteita tulee kymmeniä päivittäin, koska samalla tiellä on Piiritullikamari, jonne heillä usein matka. Toteaisiin, että ko. rekat ovat kolhineet kolme kertaa porttiamme joka on 2 kertaa vaihdettu uuteen ja kolhiminen loppui vasta sen jälkeen kun sijoitimme katualueelle 1500 kg painavia betoniporsaita pari kappaletta portin piilien suojaksi.
2. Nyt olisi aika rakentaa silta. Jo aiemmin tehty Honkanummentien - Lahdenväylän alikulkutien poisto ajoneuvoliikenteeltä huonontaa alueen liikenne yhteyksiä merkittävästi. Siksi olisi tarpeen viimeinkin toteuttaa Valkoisenlähteentien silta Lahdentien yli ja mahdolliset suuntaisliittymät moottoritielelle.
3. Muutos suunnitelman laajennus koko korttelialueelle. Nyt olisi aika poistaa ylileveät istutusalueet tonttimme Lahdentien puoleiselta rajalta. Vain meidän tontin kohdalla on jostain syystä tupla leveät istutusalueet. Ne tulisi kaventaa, koska tielaitos ei todennäköisesti koskaan tule sallimaan suuntaisliittymää ko. paikkaan, joten istutusvaraus on turha. Vaihtoehtoisesti voisitte harkita tonttitehokkuusluvun nostamista 0,6 -> 0,7 Näin toteutuisi maanomistajien välinen tasapuolisuus tässä korttelissa.

Vastine:

1. Kääntöpaikan toteuttaminen ei ole asemakaava-asia. Mieliä on välitetty kadunsuunnittelusta vastaavalle henkilölle.
2. Sillan rakentaminen ei ole asemakaava-asia. Mieliä on välitetty kadunsuunnittelusta vastaavalle henkilölle.
3. Suoja-alueet sekä muut rakentamattomiksi osoitetut alueet sekä katualueiden mitoitus perustuvat käytössä oleviin suunnittelunormeihin. Rakennusoikeutta tehokkuusluvulla määritettäessä lasketaan mukaan tontilla olevat suoja- ja istutusalueet. Suoja-alueiden naapureita suurempi pinta-ala ei ole siten peruste nostaa tontin tehokkuutta.

Asemakaavahanke on Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/39316.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisussa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Kaupungin strategisia tavoitteita ovat dynaaminen kaupunkikehitys ja aktiivinen elinkeinopolitiikka, Vantaa on yrittäjille vetovoimainen.

Alueen suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Metso Automation Oy:n siirtyminen Hakkilaan vahvistaa entisestään nk. Vantaan Akselin alueen merkitystä logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puolivälissä.

Kaupungin tavoite on kehittää Hakkilaa logistiikan alueena ja luoda alueelle uusia työpaikkoja.

Alueen liikenneyhteydet ja liikenteelliset varaukset on turvattava.

Asemakaavahakemuksessa esitetään käyttötarkoitusta muutettavaksi teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuskäytön sallivaksi nykyisen varasto-, liike- ja toimistokäytön sijasta. Honkanummenkujan päässä korttelin keskellä olevaa kääntöpaikkaa esitetään siirrettäväksi noin 10 metriä etelämmäksi. Voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisen kallioleikkauksen juurella oleva istutettava puurivi poistetaan. tonttitehokkuus $e=0.6$ säilyy ennallaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkoisenlähteen valtakunnallisesti merkittävällä I lk:n pohjavesialueella, jolla pohjaveden laatu ja määrä on turvattava. Myös alueen laidalla sijaitseva, voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti on turvattava.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Hakemuksen viitesuunnitelma koski pääosin Metson aluetta ja yrityksen toimintaa. Suunnitelma perustuu esitettyihin tavoitteisiin, eikä muita vaihtoehtoja ole tutkittu. Neuvottelujen perusteella asemakaavamuutokseen liitettiin ennen ehdotusvaihetta Honkanummentie 13:n kiinteistön alue.

3.5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Valittu ratkaisu on kaupungin ja maanomistajien tavoitteiden mukainen.

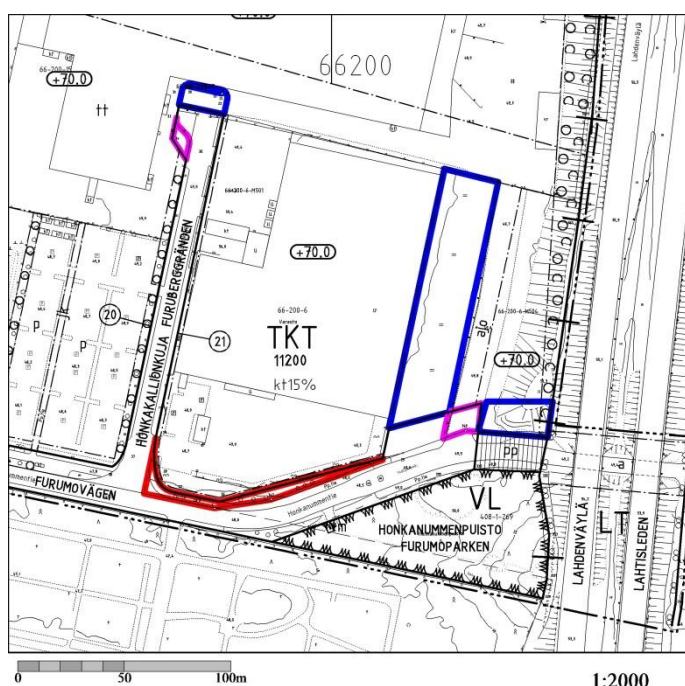
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Vantaan Honkatalon, varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi asemakaavoitetun kiinteistöjen 66200-15 (Vanha Porvoontie 229) ja 66200-6-M501 (Honkanummentie 13) käyttötarkoitus muuttuu teollisuustoiminnan sallivaksi. Liikerakentamisen mm. päivittäistavaramyymälöiden, rakentamisen mahdollisuus samalla poistuu.

Honkanummentien varteen yleiskaavassa osoitettu ulkoilureittivarausta säilyy. Liikennratkaisussa on pyritty selkeään ja turvalliseen ratkaisuun.

Pohjavesien suojeleminen ja hulevesien hallinta huomioidaan rakentamisessa ja toiminnoissa. Valkoisenlähteen vedenottamon ja Keravanjoen läheisyyden takia alueella pitää noudattaa vesiviranomaisien sekä Vantaan kaupungin rakennusviraston ja terveystieteiden viraston vesiensuojeluun liittyviä määräyksiä.



Kartassa on esitetty kiinteistökaupat, jotka liittyvät asemakaavamuutoksen toteutumiseen

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 KORTTELIALUEET

Tontti 66200/20 osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Rakennusten ja kiinteistön toimintojen muuntojoustavuus edellyttää yleispiirteisiä asemakaavamerkintöjä. Rakennusalan rajausta mahdollistaa rakennusten sijoittamisen tontille joko pohjois-eteläsuuntaisena tai itä-länsisuuntaisena. Siksi kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin laadua ohjataan kaavamääräyksillä, joissa korostuvat miljöön kannalta keskeiset, Itäisen Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän katujulkisivut. Määräyksillä edistetään rakennusten ja rakennusosien valaisemista siten, että alueen kaupunkikuva kohentuu ja jäsentyy, kuitenkin vaarantamatta viereisessä kulkevan Lahdenväylän liikenneturvallisuutta. Rakennusten enimmäiskorkeutta rajoitetaan siten, että se vastaa naapuritonttien asemakaavamääräyksiä.

Tontin 66200/21 asemakaavamääräykset yhdenmukaistetaan tontin 20 kanssa. Viereisen maa-alueen kiinteistökaupasta on kaupungin kanssa sovittu, että siihen ei sisälly rakennusoikeutta. Tämä asia huomioidaan asemakaavassa.

Liikennemelun torjunta

Lahdenväylän aiheuttama yli 65 dB:n liikennemelu edellyttää toimistotilojen ulkokuoren rakenteilta 30 dB:n ääneneristävyyttä, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä.

Pohjavesialue

Tontti sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella. Pohjavesien laadun ja määrän turvaamiseksi on annettu tarvittavat kaavamääräykset (kts. myös 5.3.2). Tontilla harjoitettavasta toiminnasta, varastoitavista aineista, rakentamisesta, ojituksista, maankaivusta ja hulevesien hallinnasta ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa pohjavedelle, lähikiinteistöille ja niiden toiminnoille. Likaisia hule- ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien kulkua on myös viivytettävä, mikäli niitä on johdettava tontin ulkopuolelle. Tontin tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä on rakennuslupaan liitettävä hulevesien ja sammutusvesien hallintasuunnitelma.

Pysäköinti

Korttelin sisäisen liikenteen turvallisuutta lisätään määräyksillä erottaa pysäköintialueet muista piha-alueista ja jalankulkuväylistä rakentein, istutuksin, reunakivin ja pinnoittein. Maantason pysäköintialueet on jaoteltava enintään 25 auton kokonaisuuksiksi. Liikenne on järjestettävä siten, ettei tavaraliikenne vaaranna henkilökuntaliikennettä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Varastot 1 ap/150 k-m². Tuotantotilat 1 ap/100 k-m². Toimistot 1 ap/50 k-m². Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava 1 polkupyöräpaikka/5 työntekijää.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueella liikkumiseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Yhteydet julkisen liikenteen pysäkeille on huomioitava suunnittelussa, samoin kuin alueen sisäinen jalankulku.

Tontin reuna-alueet osoitetaan istutettaviksi tontin osiksi. Istutettavat alueet sopeutetaan kaavamääräyksillä ympäristössä vallitsevaan ja maisemakuvan kannalta merkittävään mäntypuustoon.

Myös rakentamatta jääville tontin osille on istutettava puita ja pensaita. Erityisen huomiotavaa on istutusalue Honkanummentien laidalla yleiskaavassa osoitetun ulkoilureittivarauksen vuoksi.

4.3.2 MUUT ALUEET

Katualueet

Osa Honkakallionkujan katualuetta liitetään tonttiin 66200, jonka kautta osoitetaan lisäajoyhteys Honkatalolle. Honkakallionkujan kääntöpaikka siirtyisi noin 10m etelämmäksi. Liikennratkaisuihin on pyritty selkeään ja turvalliseen ratkaisuun. Honkanummentien varteen yleiskaavassa osoitettu ulkoilureittivaraus säilyy.

Puistot

Alueen puistot säilyvät asemakaavassa muutoksitta.

Historiallinen tielinjaus

Hakkilankulman puistossa on säilynyt nykyisen katualueen ulkopuolella pieni osa vanhaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Suurta Rantatietä. Tien historiallinen linjaus on merkitty asemakaavaan merkinnällä ”Suojeltava tie (st). Alueen osa, jolla sijaitsee osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien tulee noudattaa sen historiallista linjausta ja luonnetta.”

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

4.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaupungin strategisia tavoitteita ovat dynaaminen kaupunkikehitys ja aktiivinen elinkeinopolitiikka, tavoite kehittää Hakkilaa logistiikan alueena ja luoda alueelle uusia työpaikkoja. Metso Oyj:n teollisuusventtiileiden Suomen tuotanto- sekä hallintotoiminnot ja n. 700 työntekijää ovat siirty-mässä Helsingin Roihupellosta pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Vantaan Honkata-loon.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

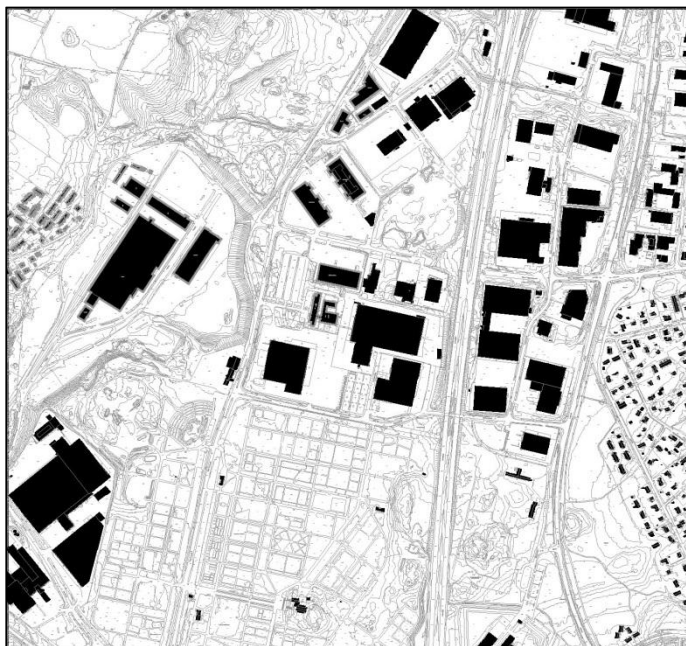
Kaavamuutosalueella ei asuta eikä rakentamisella myöskään lisätä asumisen määrää.

Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei lisätä eikä vähennetä alueen palveluita.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Valtaosa alueesta on jo nyt teollisuus- ja varastoaluetta, sekä lähialueen kaupunkikuva on kirjavaa ja suuria rakennuksia ympäröivät laajat liikennöintialueet. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on näin olleen vähäinen.

*Kaupunkirakenne Hakkilassa*

Liikenne

Kaavamuutosalueella on jo nykyisellään teollisuuden ja logistiikan toimintoja, liikennettä, laajoja liikennealueita ja raskasta ajoneuvoliikennettä. Kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Tekninen huolto

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen tekniseen huoltoon.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Pääasialliset melulähteet kiinteistöllä ovat kompressorilaitteistot ja katolla sijaitsevat maalaamon ja ilmastoinnin kohdepoistot. Tuotekehityslaboratoriosta aiheutuu pulssimainen melupäästö noin 2 kertaa vuodessa, kun painettua ilmaa johdetaan katolle. Melu alittaa Vn päätöksessä 993/92 annetut melutason ohjearvot.

Kaavamuutos ei käytännössä lisää ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa liikennettä alueella. Ympäröivät suuret liikenneväylät aiheuttavat jo nyt liikennemelua muutosalueelle.

Jätteet ja päästöt

Toiminnasta syntyviä jätteitä ovat pääasiassa rautametallit, pakkausjätteet ja sekajäte. Jätteet toimitetaan ensisijaisesti hyötykäyttöön. Sekajäte toimitetaan loppusijoitukseen kaatopaikalle.

Toiminnasta aiheutuu päästöjä maalauksesta, komponenttien liuotinpesusta, työkonien leikkuunesteiden höyrystä, hitsauksesta sekä pakokaasupäästöjä kuljetuksista. Maalauksen päästöt ovat haihtuvia orgaanisia yhdisteitä ja maalaamon vuotuisiksi liuotinainepäästöksi arvioidaan yhteensä 10,4 tonnia.

Jätevedet syntyvät osienpesukoneiden, työkonien, hiomakoneiden ja pesupaikan nesteistä. Tuotannon jätevedet esikäsitellään kiinteistöllä ennen viemäriin laskemista. Esikäsitellyn jälkeen päästöt viemäriin ovat luonteeltaan asumajätevesien kaltaisia. Esikäsitteilylaitteistoon liittyvät 15

m3 varastoallas sijoitetaan tilaan, jossa se on tarkastettavissa ulkopuolelta ja varustetaan kaksoisvaipalla. Puhdistuslaitteiston alle rakennetaan tiivis kaukalo, joka varustetaan vesivuotohälytyksellä.

Tuotantotiloja palvelevat jätevesiviemärit asennetaan lattian alapuolella betonisiin suojakouruihin tai käytetään ns. kaksoisvaippaputkia. Viemärit asennetaan siten, että mahdolliset vuodot havaitaan.

Koko tuotantolaitoksen lattia, tuotantolaitoksen ja jätekatoksen välinen lastausalue sekä laitoksen lattia käsitellään kemikaaleja kestäväällä tiiviillä pinnoitteella. Em. piha-alueen reunat nostetaan siten, etteivät valumavedet pääse poistumaan rajatulta alueelta. Vedet johdetaan sulkuventtiilillä varustetun öljynerotuskaivon kautta sadevesiviemäriin. Paikalliset muut vuodot imeytetään imeytysmattoihin ja -materiaaliin tai nesteimuroidaan.

Ihmisiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia

Kaavamuutosalueella ja sen lähistöllä ei ole asutusta, joten sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Alueen työntekijöiden oloihin vaikutukset ovat vähäisiä. Liikennemäärät, liikennemelu ja -päästöt eivät lisäänty.

Taloudellisia vaikutuksia

Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa monipuolisemmin työpaikkojen sijoittumisen alueelle, mikä voi vaikuttaa kaupungin yhteisöverotuloihin. Kaavamuutoksen suorat taloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä, koska yksityisten kiinteistönomistajien kiinteistöjen rakennusoikeudet eivät nouse eikä näin ollen maankäyttösopimuksia tehdä. Tuloja kaupungille saadaan asemakaavamuutoksen mukaisten maa-alueiden myynnistä noin 160 000 euroa.

4.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen maisemakuva on nykyisellään teollinen ja suurien rakennusten ja liikennealueiden värittävä. Näin olleen maisemarakenne tai alueen maisemakuva ei muutu asemakaavamuutoksen myötä.

Luonnonolot

Pohjavesi

Suunniteltu laitos sijaitsee Valkeanlähteen pohjavesialueella, joka käsittää Keravanjoen laakson savenalaiset vettä hyvin johtavat maakerrostumat ja laaksoa ympäröivät hiekan ja soran peittämät kalliokohoumat. Valkoisenlähteen vedenottamo sijaitsee noin 1.2km etäisyydellä kohteesta luoteeseen. Tällä hetkellä em. vedenottamo on toistaiseksi suljettu vedessä todettujen torjunta-ainejäämien takia. Tontin rakentaminen vaikuttaa sadeveden imeytymiseen pohjavedeksi. Kaavassa määrätään, ettei pohjaveden laatua, eikä merkittävästi sen määrää, saa heikentää.

Pinnanmuodostus

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen pinnanmuotoihin.

Kasvillisuus

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen kasvillisuuteen.

Pienilmasto

Täydennysrakentaminen ei muuta oleellisesti alueen pienilmastoa.

4.4.3 VAIKUTUKSET ILMASTONMUUTOKSEN KANNALTA

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset kehittyvälle ja aktiiviselle elinkeino- ja työympäristölle. Alueen maisemallinen luonne säilyy entisellään sekä luodaan edellytykset ulkoilureitin toteuttamiselle. Muutoksen sosiaaliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Työpaikka-alueen täydennysrakentaminen on ekologiselta kannalta hyvä ratkaisu. Alueen pohjavesi ja muut ympäristöarvot turvataan.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalueen keskeisin ympäristön häiriötekijä on Lahdenväylän liikenne. Lahdenväylän aiheuttama liikennemelu edellyttää toimistotilojen ulkokuoren rakenteilta ääneneristävyyttä, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Toiminta alueella on teollista, joka myös aiheuttaa melua (5.4.1).

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Metson teollisuusventtiilien tuotantolaitoksen kehittäminen ja laajentaminen voi jatkua perustuen ajantasaiseen asemakaavoitettuun kiinteistöön.

6. ASEMAKAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Maankäytön ja ympäristön toimiala:

Aluearkkitehti Vesa Karisalo / kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen / kaupunkisuunnittelu

Asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo / kaupunkisuunnittelu

Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä / kaupunkisuunnittelu

Asemakaavasuunnittelija Sanna Andersson / kaupunkisuunnittelu

Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen / kaupunkisuunnittelu

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi / kaupunkisuunnittelu

Maisema-arkkitehti Laura Muukka / kaupunkisuunnittelu

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren / kaupunkisuunnittelu

Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / kaupunkisuunnittelu

Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / geotekniikka (maaperä)

Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen / liikennesuunnittelu

Liikenteen alueinsinööri Susanna Koponen / liikennesuunnittelu

Kiinteistötekniikko Isto Hällfors / mittausosasto

Lupa-arkkitehti Liisa Saarela / rakennusvalvonta

Suunnittelurakennusmestari Reeta Paukku / vesihuollon yleissuunnittelu

Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / vesihuollon yleissuunnittelu

Ympäristöinsinööri Krister Höglund / ympäristökeskus

Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro / ympäristökeskus (kemikaalit, pohjavesi)

Maankäyttöinsinööri Armi Vähä-Piikkiö / yrityspalvelut

Maanomistajan edustajat ja konsultit:

Arkkitehtitoimisto R-H. Laakso Oy / Risto-Heikki Laakso & Mikko Siltanen

Vantaalla 10. päivänä lokakuuta 2016

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.09.2016
Kaavan nimi	002095 Hakkila	66 kaupunginosa	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.06.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002095
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,4603	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,4603

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	22,4603	100,0	105300	0,47	0,0000	-1585
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,7756	79,1	105300	0,59	-0,0386	-1585
V yhteensä	1,5306	6,8			-0,0089	
R yhteensä						
L yhteensä	3,1541	14,0			0,0475	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

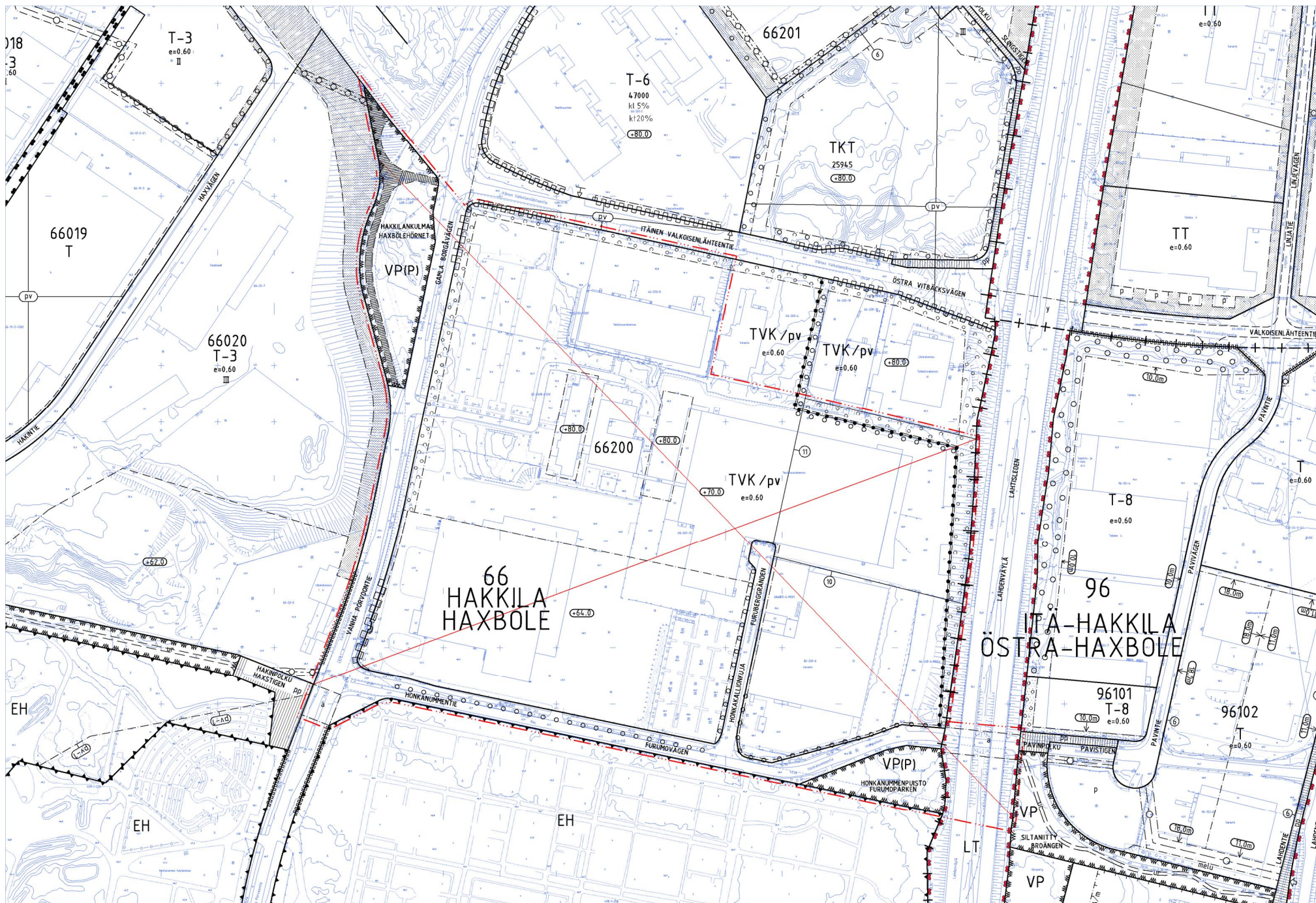
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	22,4603	100,0	105300	0,47	0,0000	-1585
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,7756	79,1	105300	0,59	-0,0386	-1585
TKT	17,7756	100,0	105300	0,59	17,7756	105300
TVK					-17,8142	-106885
V yhteensä	1,5306	6,8			-0,0089	
VP	1,0856	70,9			-0,4539	
VL	0,4450	29,1			0,4450	
R yhteensä						
L yhteensä	3,1541	14,0			0,0475	
Kadut	2,5701	81,5			-0,0071	
Kev.liik.kadut	0,0546	1,7			0,0546	
LT	0,5294	16,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 66



HAKKILA

Osa korttelia 66200 sekä katu- ja
virkestysaluetta.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 66200.

Kaupunginosa 96

ITÄ-HAKKILA

Liikennealuetta.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 66

HAXBÖLE

Del av kvarteret 66200 samt gatu- och
rekreationsområden.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 66200.

Stadsdel 96

ÖSTRA-HAXBÖLE

Trafikområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastoraken-
nuksia, toimistorakennuksia sekä rakennuksien yhdistel-
miä.

Kortteliin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä
myynti- ja näyttelytiloja enintään 500 k-m².

Kiinteistöllä ei saa varastoida aineita, jotka aiheuttavat
haittaa tai vaaraa lähiympäristölleen tai kiinteistössä työ-
skenteleville tai rajoittavat lähikiinteistöjen toimintaa.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueen rakennukset tulee toteuttaa siten, että ne
muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valais-
tukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Erityisesti tulee
huomioida näkyvät Lahdenväylälle.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteut-
taa korkealuokkaisista materiaaleista.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristä-
vyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään
30dB.

Korttelialueen rakennukset ja piha-alueet tulee valaista si-
ten, että rakennusten arkkitehtuuria korostetaan ja alueen
jalankulkijoiden turvallisuus varmistetaan.

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku
joukkoliikenteen pysäkeille.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa polkupyörä-
paikkoja yhteensä vähintään 1 paikka / 5 työntekijää. Vä-
hintään puolet paikoista tulee olla säältä suojattuja.

Korttelialueen sisäinen liikenne tulee järjestää siten, ettei
tavara liikenne aiheuta vaaraa henkilökuntaliikenteelle. Ja-
lankulkualueet on kivistävä ja rajattava reunakivillä pysä-
köinti- ja istutusalueista.

Korttelialue tulee aidata tai rajata ympäristöstään raken-
tein tai istutuksin. Ympäristö tulee suunnitella niin, että eri-
laisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontors-
byggnader.

På kvartersområdet får byggas industri- och lagerbygg-
nader, kontorsbyggnader samt kombinationer av bygg-
naderna.

I kvarteret får placeras högst 500 m²-vy försäljnings- och
utställningslokaler i anknytning till det huvudsakliga an-
vändningsändamålet.

På fastigheten får inte lagras ämnen som orsakar skada
eller fara för miljön eller för personer som arbetar på
fastigheten, eller som begränsar verksamheten i de när-
belägna fastigheterna.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Kvartersområdets byggnader ska byggas så att de med
tanke på stadsbilden till sin arkitektur och belysning bildar
en högklassig helhet. Särskild vikt ska läggas vid utsikten
mot Lahtisleden.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket
ska byggas av högklassiga material.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i kontors- och mot-
svarande arbetslokaler ytterhölje vara minst 30dB.

Kvartersområdets byggnader och gårdsplaner skall förse-
s med belysning på så sätt att byggnadernas arkitektur fram-
hävs och fotgängarnas säkerhet i området tryggas.

Från byggnaderna ska en naturlig och trygg gångförbin-
delse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

I anslutning till huvudentréerna ska placeras cykelplatser
totalt minst 1 cykelplats / 5 anställda. Minst hälften av
platserna ska vara väderskyddade.

Kvarterområdets interna trafik ska ordnas så att godstra-
fiken inte orsakar fara för personalltrafiken. Områdena för
gångtrafik ska stenläggas och avgränsas från parkerings-
och planteringsområdena med kantstenar.

Kvartersområdet ska inhägnas med staket och avgränsas
från omgivningen med konstruktioner eller planteringar.
Omgivningen ska planeras så att sikten för olika slags tra-
fik är tillräckligt god i korsningarna.

Istutuksissa käytetään mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja kattovedet imeyttää tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Korttelialueen liikenneväylän puoleinen julkisivu ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Lahdenväylälle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Maantien alue.



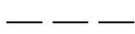
Kaupunginosan raja.



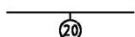
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



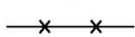
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



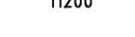
Kaupunginosan numero.



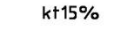
Kaupunginosan nimi.



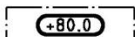
Korttelin numero.



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



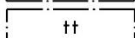
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



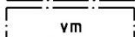
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.



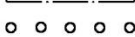
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



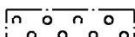
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa teollisuusrakennuksen.



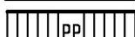
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



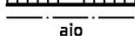
Säilytettävä / istutettava puurivi.



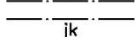
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.



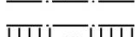
Katu.



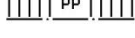
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



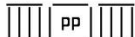
Ajoyhteys.



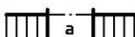
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



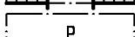
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



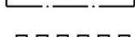
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

I planteringarna används tallar samt sådana buskar och ädla lövträd som passar ihop med tallarna.

Dagvattnets flöde ska minskas och takvattnet infiltreras på tomten. Gårdsplanernas dagvatten ska behandlas och i mån av möjlighet infiltreras på tomten på så sätt att vattnet inte förorsakar problem i markytan. Smutsigt dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet. Till bygglövet ska en dagvattenhanteringsplan bifogas.

Kvartersområdets fasad mot trafikleden får inte orsaka bländningseffekter mot Lahtisleden så att trafiksäkerheten äventyras.

Minimiantalet bilplatser:

Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Produktionslokaler	1 bp/100 m ² -vy
Lager	1 bp/150 m ² -vy

Park.

Område för närekreation.

Område för landsväg.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där industribyggnad får placeras.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Trädrad som ska bevaras / planteras.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

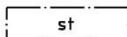
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

**Suojeltava tie.**

Alueen osa, jolla sijaitsee osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien tulee noudattaa sen historiallista linjausta ja luonnetta.

**Tärkeä pohjavesialue.**

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä merkittävästi sen määrää. Rakentaminen ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

LUMIEN VARASTOINTI

Tonteilla tapahtuvaa mittavampaa lumien varastointia saa tehdä näkösuojatulla tms. rajatulla alueella hallitusti ja rajoitetusti. Sulamisvedet eivät saa pilata maaperää eikä niitä saa johtaa sellaisenaan hulevesijärjestelmään.

HULEVEDET

Korttelialueiden ja yleisen pysäköintialueen hulevedet on hallittava syntypaikalla määrällisesti ja laadullisesti. Puhtaat ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Puhtaina hulevesinä pidetään kattovesiä, jotka tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Hulevedet on viivytettävä / hidastettava ennen poisjohtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavassa vesistössä tai pohjavesialueella. Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

TONTTIJAKO

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

Väg som ska skyddas.

Del av område, i vilken en del av den historiskt värdefulla Stora Strandvägen är belägen. Vägen ska följa dess historiska sträckning och karaktär.

Viktigt grundvattensområde.

Verksamhet som bedrivs i området får inte äventyra grundvattenkvaliteten eller dess mängd i betydande mån. Byggnad, dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.

SNÖDEPONERING

Mer omfattande upplagring av snö på tomten får ske i kontrollerad och begränsad omfattning på områden som avskärmats mot insyn eller avgränsats på annat motsvarande sätt. Smältvattnen får inte förorena marken eller avledas som sådana i dagvattensystemet.

DAGVATTEN

Dagvattnen från kvartersområden och allmänna parkeringsplatser ska behärras kvantitativt och kvalitativt där de uppkommer. Rent och orent dagvatten ska hållas isär. Med rent dagvatten avses vatten från tak och detta ska i första hand absorberas i marken. Dagvattnen ska fördröjas eller uppbromsas innan de avleds till ett allmänt dagvattensystem. I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avledda dagvatten får dessa inte försämra miljöns tillstånd. Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering annat bestämt.

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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

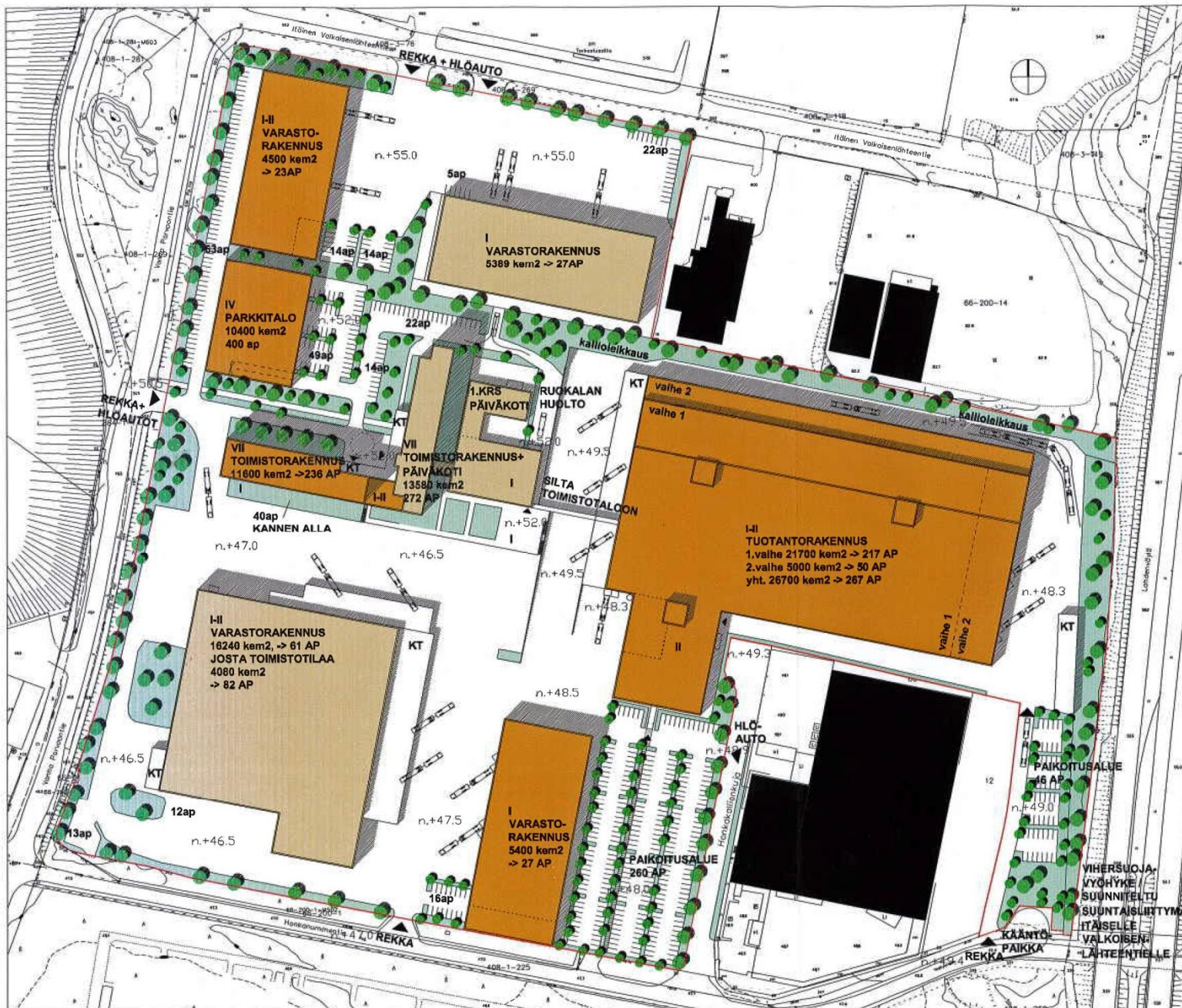
Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



LAAJUUSTIEDOT:

ALUE KÄSITTÄÄ NYKYISET KORTTELISSA
66200 SPONDAN OMISTAMAT TONTIT 7,8, 11
JA 13 SEKÄ KAAKKOISNURKASSA OLEVA
TONTTI 12, JOSSA KAUPANTEKO KESKEN
KOKO ALUEEN PINTA-ALA = 156792 m²
SUUNNITELMASSA ON KÄYTETTY NYKYISEN
ASEMAKAAVAN TEHOAKUUTTA $e=0,6 \rightarrow$
RAKENNUSOIKEUS 94076 kem²

OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET:

TOIMISTORAKENNUS	13580 kem ²
VARASTORAKENNUS	16240 kem ²
VARASTORAKENNUS	5389 kem ²
YHT.	35209 kem ²

JÄLJELLE JÄÄVÄ RAKENNUSOIKEUS
58867 kem²

SUUNNITELLUT RAKENNUKSET:

TUOTANTORAKENNUS

1. VAIHE	21700 kem ²
2. VAIHE	5000 kem ²
VARASTORAKENNUS	5400 kem ²
TOIMISTORAKENNUS	11800 kem ²
PARKKITALO	10400 kem ²
VARASTORAKENNUS	4500 kem ²
YHT.	58800 kem ²

PARKKIPAIKAT:

PARKKIPAikkojen MITOITUS:

TOIMISTOTILAT	1AP/50kem ²
VARASTORAKENNUKSET	1AP/200kem ²
TUOTANTORAKENNUKSET	1AP/100kem ²

SUUNNITELMAN MUKAISET PARKKIPAIKAT
PIHOILLA JA PARKKITALOSSA YHT. 990 AP

OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET

SUUNNITELLUT RAKENNUKSET

VIHER JA NURMIALUEET

ISTUTETTAVIA PENSAIN JAPUITA

SUUNNITELTAVAN ALUEEN RAJA

MYÖHEMMÄT VAIHEET

HAKKILAN TUOTANTOTILAT

KORTTELI 66200 /
SPONDAN OMISTAMAT TONTIT
KORTTELIN YLEISSUUNNITELMA 1:2000
ALUSTAVA LUONNOS 20.11.2009