

**Vantaa
Myyrmäki**

002350 VOIMALANTIE 5 – 6

MARTINLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.1.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002350. Kaavoitus on tullut vireille 15.6.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osat kortteleista 17105 ja 17120 sekä virkistys- ja katualueet kaupunginosassa 17, Martinlaakso (kumoutuvan asemakaavan osat kortteleista 17105 ja 17120 sekä katualueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

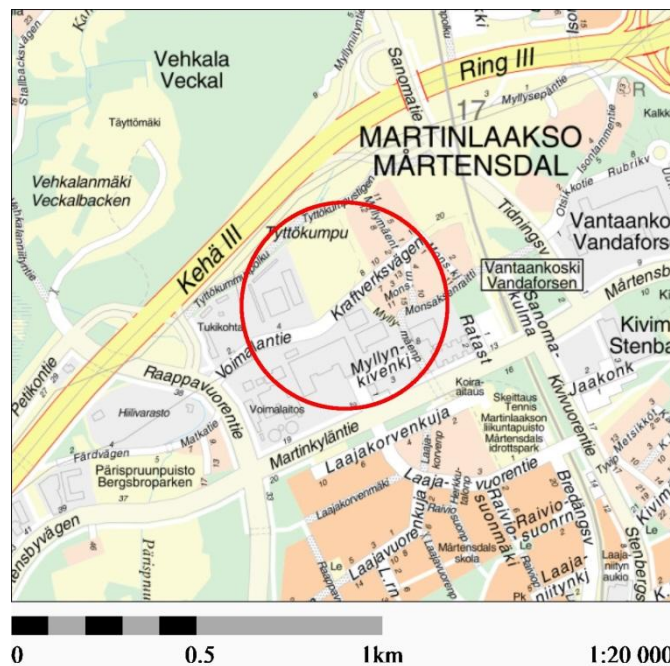
osa korttelissa 17105 kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Voimalantie 5 ja 6 toimitilakiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätään yhteensä 11 236 k-m² Murata Electronics Oy:n tarpeisiin. Pysäköintiä keskitetään Voimalantie 6:en, joka muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön tontista liike- ja toimitilarakennusten tontiksi. Osa Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi.

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa Myllynkivenkujan sekä Kehä III:n välissä Tyttökummun lounaispuolella osoitteissa Voimalantie 5 ja 6. Suunniteltavaan alueeseen sisältyvät kortteleiden 17105 ja 17120 itäosat sekä Myllymäenpolun katualue.

Aluetta rajaa pohjoisessa Myllymäenojan suojaviheralue ja etelässä Myllynkivenkuja. Lännessä aluetta rajaavat teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli 17105 sekä liike- ja toimisto- sekä ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten kortteli 17120. Idässä alue rajautuu Myllymäensaran virkistysalueeseen sekä Tyttökummun pientaloasutukseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Kiinteistö Oy Kvarnbacka, Murata Electronics Oy sekä Vantaan kaupunki ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen 5.6.2017.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.6.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 28.8.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta. Kaavoitus ilmoitettiin kaupungin Asukaslehdessä vireille 12.8.2017.
- Hankkeesta järjestettiin 14.8.2017 asukastilaisuus, johon osallistui 21 asukasta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne.....	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät	32
4.6 Nimistö.....	32
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	33
7. Asemakaavan seurantalomake	34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	36
9. Liitteet	37

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuuotos 002350 liikenneselvitys, 17.1.2017, Trafix Oy
- Meluselvitys, Voimalantie 5-6, 18.1.2018, Helimäki Akustikot Oy
- Hulevesisuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelma, 3.11.2017, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy

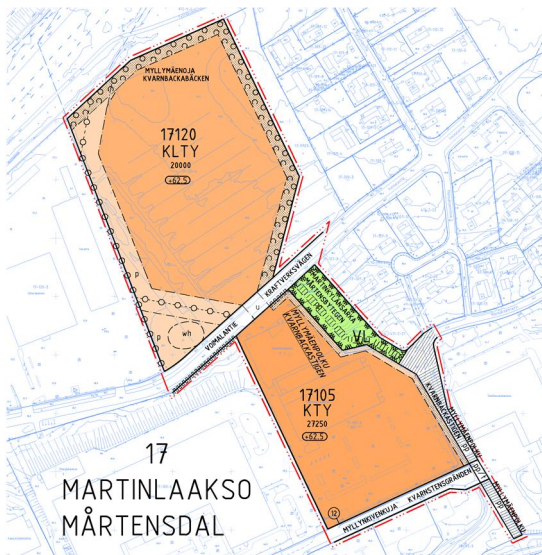
1. TIIVISTELMÄ

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Murata Electronics Oy, Kiinteistö Oy Kvarnbacka sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muuttamista siten, että Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistön kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m² ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6 rakentamattomalle tontille. Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m² ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

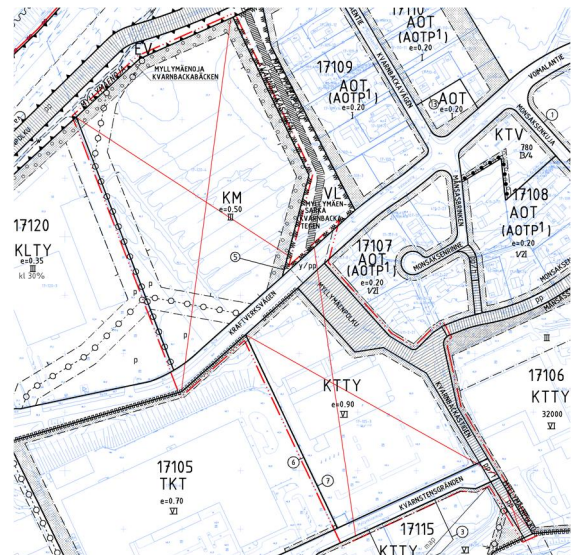
Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6:n toimitilojen laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistö osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Kiinteistöön liitetään n. 87 m² osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka (ruots. Mårtensbytegen).

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan ja rakenteiden ääneneristävyyden osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusten enimmäiskorkeus osoitetaan kerroslukujen sijaan vesikaton enimmäiskorkeustasona (+62.5). Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,55 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m² (KTY ja KLTY) korttelitehokkuudella e=0,72.



Kaavamuutos 002350



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

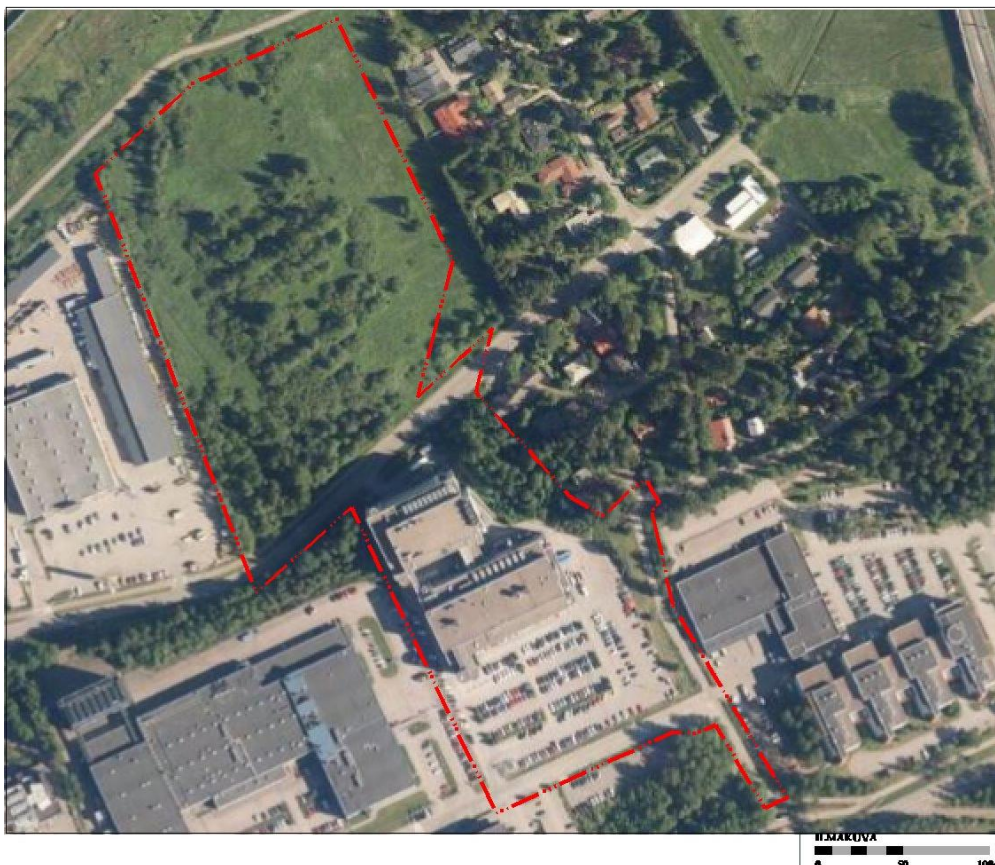
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu lähes valmiiksi rakennetun työpaikka-alueen ympäristöön Tyttökummun pientaloalueen länsi- ja lounaispuolelle. Alueen länsi- ja pohjoispuolen kaupunkikuvaa hallitsevat Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitos, Kehä III ja sähkön voimajohtolinjat. Voimalantie 6:n rakentamaton vähittäiskaupan suuryksikön tontti on entistä peltoa, jonka metsittyminen on alkanut 1980-luvulla. Vantaankosken juna-asema sijaitsee n. 330 m kaavamuutosalueesta itään.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 teollisuus- ja tuotantorakennukset ovat valmistuneet v. 1997. Kiinteistön asemakaavoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta 18 273 k-m² on käytetty noin 18 000 k-m². Rakennukset on vuokrattu Murata Electronics Oy:lle, joka valmistaa kiinteistöllä puhdistusprosesseilla kiihtyvyy-, kallistus- ja kulmanopeusantureita kuljetusvälineisiin sekä terveysteknologian sovelluksiin ja instrumentteihin. Antureiden valmistus perustuu piin syövytykseen ja ohutkalvojen lisäämiseen. Yritys on globaali markkinajohtaja mm. ajonvakautusjärjestelmien ja sydämentahdistimien liikeantureissa. Kiinteistöllä työskentelee noin 940 työntekijää ja henkilöautopaikkoja on yhteensä noin 300. Kiinteistön henkilöauto-, huolto- ja tavaraliikenne hoidetaan Myllynkivenkujan kautta.

Alue liittyy Voimalantien ja Raappavuorentien sekä Myllynkivenkujan ja Martinkyläntien välityksellä Kehä III:en. Tieliikenteestä on tehty vuoden 2011 liikennetiedoilla Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella liikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ k10\ 7-22}$ kahden metrin laskentakorkeudella on valtaosalla kaavamuutosaluetta 45-55 dB ja Tyttökummunpolkuun rajautuvalla alueen pohjoisosalla 55-60 dB.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Myllynkivenkuja sekä Monsaksenraitti, jonka linjaus on jäänne aluetta itä-länsisuunnassa halko-
neesta Suuresta rantatiestä, sijaitsevat itä-länsisuuntaisella selänteellä, joka muodostaa alueen
maisemarakenteen selkärangan. Selänteen pohjoispuoleista entistä peltolaaksoa rajaa pohjoisessa
Kehä III sekä Vehkalanmäen ja Vehkalan metsäiset mäet. Peltolaakson metsittyminen on alkanut
1980-luvulla.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Myllymäenoja laskee vetensä Pitkä-
järveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoon halki lounaaseen purkautuen lopulta Espoonlahteen.
Myllymäenoja kuuluu Vantaan ympäristökeskuksen pienvesien tutkimusohjelmaan. Myllymä-
enojalla suoritettiin virtaama- ja sademäärämittauksia syksyllä 2016. Myllymäenoja on Kivistön ra-
kentumisen seurantakohde. Myllymäenojassa on tulvaherkkä kohta Kehä III:n ja Raappavuoren-
tien kohdalla.

Voimalantie 6 tontti on nykyisin metsittynyttä vanhaa peltoaluetta, jonka reunassa virtaa lähialue-
een kuivatusta palveleva oja. Tämän ojan lisäksi tontilla kulkee vanhoja pelto-ojia, jotka ovat osit-
tain jo kasvaneet umpeen. Myllynkivenkuja 6:n tontti on puolestaan hyvin vahvasti rakennettu, ei-
kä vettä läpäisevää pintaa juurikaan ole. Tontin pinta-alasta suurin osa on katto- ja asfalttipintaa.
Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

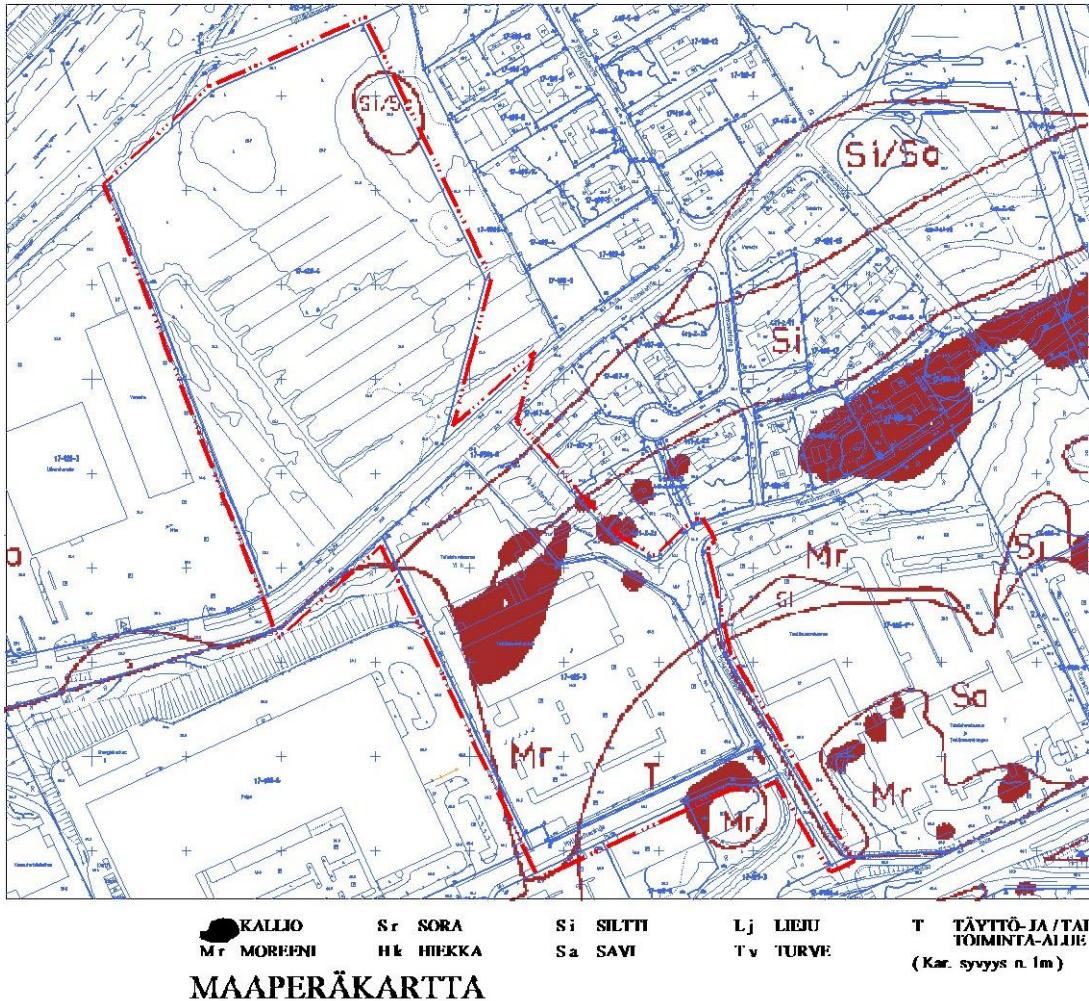
Maaperä

Voimalantie 6 maaperän kantavuus on heikko. Maanpinnan korkeustaso vaihtelee keskimäärin vä-
lillä +26...+27. Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy on 10.5.2017 tehnyt tontin eteläosista pohja-
tutkimuksen (12 painokairausta, 4 siipikairausta) ja alustavan perustamistapasuunnitelman tontin
pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten. Pinnassa olevan humuskerroksen alla on
savea. Saven paksuus vaihtelee 7...9 metrin välillä ja on pehmeämpää alueen länsireunalla. Saven
alapuolella on kantavampaa silttiä ja hiekkaa. Tiivis moreeni alkaa noin tasolta +5...+10.

Voimalantie 4:n kiinteistöllä ei piha-alueiden rakentamisessa päävesijohdon päälle ole huomioitu
maaperän vahvistamista ja alueella on ollut vesijohtovuotoja 1 kpl 1993, 2 kpl 1996 ja 1 kpl 2002.
Voimalantie 6:n kohdalla putkimateriaali (Ø400) on asbestisementtiä ja Voimalantie 4:n kohdalla
valurautaa. Asbestisementtiputki on vedenjakelun kannalta valurautaputkea häiriöherkempi tä-
rinälle, painumiselle yms. HSY:n nykykäytännöt edellyttävät päävesijohdon huomiointia. Mikäli
johtokujan päälle halutaan sijoittaa liikennöintialueita yms., putket on suojattava painumiselta
esim. paalulaatalla. Paalulaatta tulee pystyä siirtämään sivuun mahdollisessa kunnossapitotilan-
teessa eli varustaa nostokoukuin ja suunnitella laattojen koot siten, että ne ovat nostettavissa.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 rakennettu kiinteistö sijaitsee maaperäkartan mukaan moree-
niylängöllä, jonka perustamisolosuhteet ovat kaavamuutosalueen pohjoisosan savista peltolaak-
soa paremmat.

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Rakentamiskaisujen tulee perus-
tua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Maasto laskee pohjoiseen päin mentäessä. Alueen korkein kohta on Myllymäenpolun ja Monsaksenraitin liittymän ympäristössä. Korkeusasemalla +40 oleva Myllynkivenkuja 6 / Voimalantie 5 kiinteistön eteläpiha muodostaa kaavamuutosalueen korttelialueiden korkeimman selänteen. Kiinteistön pohjoispuolella olevan Voimalantien korkeusasema on kaavamuutosalueella +27. Rakentamattoman Voimalantie 6 kaupan tontin korkeusasema on tontin koillisosassa +29,5 ja länsireunassa +26.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmeen suuralueeseen kuuluvassa Martinlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 11 752 asukasta, jonka väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 560:lla. Martinlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 21,2 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %).

Asuminen

Kaavamuutosalueen itäpuolella Tyttökummussa on asutusta pientaloissa noin 36 asuinkiinteistöllä. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikkojen määrä väheni vuosina 2004 - 2014 noin 1 600:lla. Martinlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 5 300 työpaikkaa. Murata Electronics Oy:llä on Martinlaaksossa Myllynkivenkuja 6 toimitiloissa noin 940 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Tyttökummun asuntoalueen länsipuolella sijaitsevan Murata Electronics Oy:n sekä muut ns. Martinlaakson yritysalueen toimitilat liittyvät Myllynkivenkujan, Martinkyläntien ja Raappavuorentien välityksellä kaavamuutosalueen pohjoispuoleiseen Kehä III:en. Kaavamuutosalueen pohjoisosa kytkeytyy Voimalantien ja Raappavuorentien välityksellä Kehä III:en. Vantaankosken juna-asema sijaitsee kaavamuutosalueesta n. 350 m itään.

Kaavamuutosalueesta noin 230 m länsilounaaseen sijaitsee Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitos, joka toimi Vantaan Energian päävoimalaitoksena v. 2014 saakka, jolloin Itä-Vantaan Ojankoon valmistunut suuri jätevoimala otettiin myös käyttöön.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsee Voimalantien ja Raappavuorentien liittymän kaakkoiskulmassa sijaitseva suuri Martinlaakson voimalaitos. Martinlaakson yritysalueen keskellä sijaitsevan Murata Electronics Oy:n toimitilat Myllynkivenkuja 6:ssa on rakennettu v. 1997. Kookkaat mutta linjakkaat rakennukset muodostavat Kehä III:lle näkyvän maamerkin.

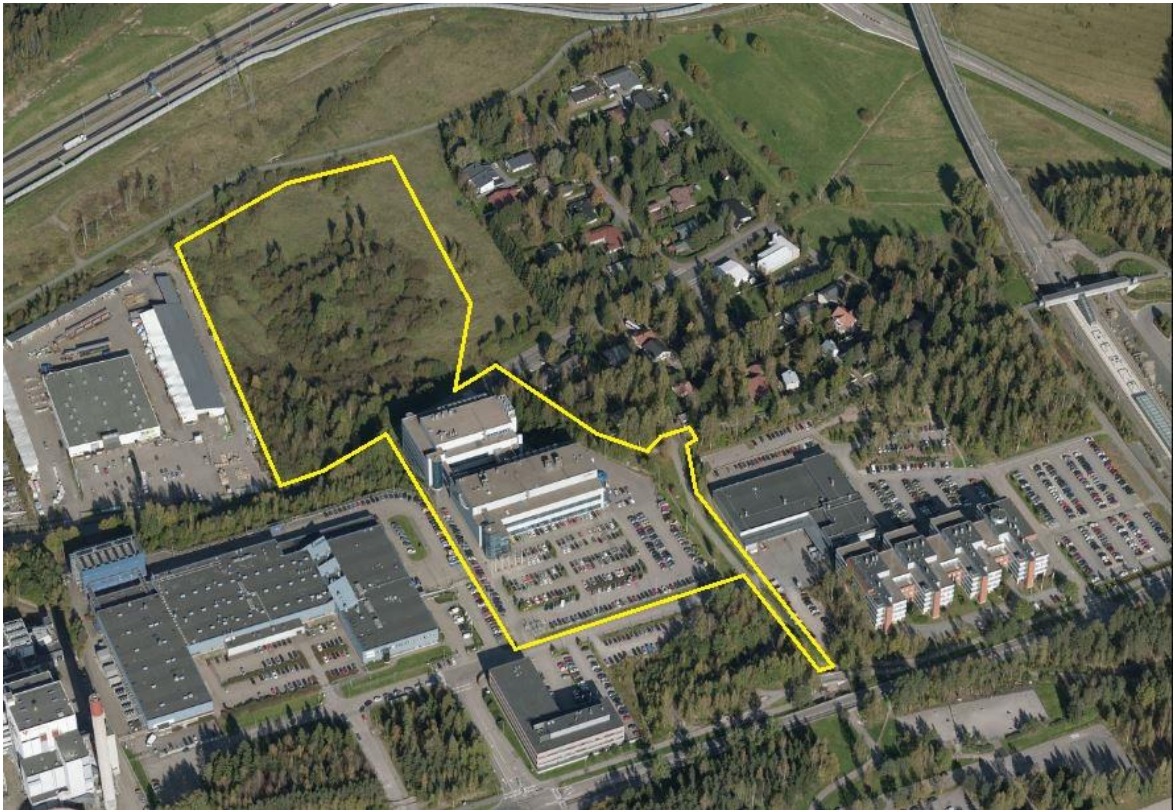
Voimalantie 6:n rakentamaton vähittäiskaupan suuryksikön tontti kaavamuutosalueen pohjoisosassa on metsittyvää peltolaaksoa. Sen länsipuolella Voimalantien ja Kehä III:n välissä sijaitsevat iso rakennustarvikkeiden myymälä sekä kaupungin läntinen aluetukikohta (mm. katu- ja viheralueiden ylläpito yms.) laajoin varikkopihoin.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitseva Tyttökummun asuntoalue muodostuu harjakattoisista pientaloista. Rakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvai-kutelma on ihmisläheinen. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 -luvulta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen erityisesti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen itäpuolella on säilynyt osa keskiajalta peräisin olevaa Turun ja Viipurin linnoja yhdistänyttä Suurta Rantatietä, joka on yksi Suomen historian merkittävimmistä historiallisista maanteistä. Tielinjaus noudattaa alueella Monsaksenraittia, jonka linjauksen ja luonteen säilyminen on turvattava.

Kaavamuutosalueella ei ole Muinaismuistolailia (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.



Viistoilmakuva etelästä (v. 2016), kaavamuutosalueen rajaus keltaisella.



Viistoilmakuva lännestä (v. 2016), Murata Electronics Oy (Voimalantie 5/Myllynkivenkj. 6 oikealla)



Viistoilmakuva idästä (v. 2016), Murata Electronics Oy (Voimalantie 5/Myllynkivenkj. 6 vasemmalla)

Virkistys

Myllymäenpolku sekä sen jatkeena toimiva Voimalantie 6 ja Tyttökummun asutuksen välinen viheralue (nyk. Myllymäensarka) on asemakaavoitettu v. 1998 (Vantaankoski 3 –asemakaava nro 170600) pohjois-eteläsuuntaiseksi Martinlaaksosta Vehkalaan sekä Kehä III:a reunustaville kevyen liikenteen yhteyksille johtavan virkistysalue- ja ulkoilureittiyhteysverkoston osaksi. Myllymäensaran viheraluetta reitteineen ei ole toteutettu.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Voimalantien varteen, joka on kokoojakatu. Voimalantie sekä Myllynkivenkuja ja Martinkyläntie liittyvät Raappavuorentien välityksellä Kehä III:en. Voimalantie on yleiskaavassa suunniteltu Raappavuorentien ja Sanomatien yhdistäväksi pääkaduksi. Nykytilanteen keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen (KAVL) liikennemäärätiedot ovat:

- Voimalantien länsiosuudella noin 1 400 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 20 %, yöliikennettä 10 %
- Voimalantien itäosuudella noin 200 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 %, yöliikennettä 6 %
- Myllynkivenkujalla noin 700 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 %, yöliikennettä 6 %
- Martinkyläntiellä noin 6 450 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 12 %, yöliikennettä 12 %
- Raappavuorentiellä noin 7 550 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 11 %, yöliikennettä 12 %
- Kehä III:lla noin 60 800 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 11 %, yöliikennettä 12 %
- Sanomatiellä noin 4 900 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 %, yöliikennettä 12 %

Kaavamuutosta varten Trafix Oy:n laatiman liikenneselvityksen mukaan iltahuipputuntina (liikennelaskenta 13.9.2017 klo 15.30-16.30) Voimalantieltä Raappavuorentielle poistuu 86 ajoneuvoa ja Raappavuorentieltä Voimalantielle liikennöi 56 ajoneuvoa. Murata Electronics Oy:n (Myllynkiven-

kuja 6) työvuoron vaihtumisen iltahuipputuntina (liikennelaskenta 19.9.2017 klo 14.30-15.30) Myllynkivenkujalta Martinkyläntielle poistuu 165 ajoneuvoa (joista arviolta 80 ajoneuvoa liittyy työvuoron vaihtoon) ja Martinkyläntieltä Myllynkivenkujalle liikennöi 22 ajoneuvoa. Iltaruuhkatunnilla (15.30-16.30) liikenne suuntautuu pääosin Kehä III:lle. Kehä III:n rampin liittymästä rampilta vasemmalle kääntyvät liikennevirrat jonoutuvat hetkellisesti mutta viivytykset ovat lyhyitä. Martinkyläntien ja Raappavuorentien valoliittymään syntyy ajoittain lyhytaikaisia ruuhkia; pääsuunnan palvelutaso on välttävä, sivusuunnan tyydyttävä.

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Martinkyläntiellä, jolla liikennöi 15 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Vantaankosken, Martinlaakson ja Myyrmäen asemille, Kivistöön, Linnaisiin, Peijakseen, Tikkurilaan, Mellunmäkeen, Helsingin keskustaan sekä Espoon keskukseen. Lähimmälle pysäkillä Martinkyläntielle (Myllynkivenkuja V1736) on Myllymäenkuja 6:sta noin 200 metrin kävelymatka. Vantaankosken juna-asemalle on Myllynkivenkuja 6:sta noin 350 m matka joko Monsaksenraittia tai Martinkyläntietä pitkin.

Voimalantien pohjoisreunassa on kevyen liikenteen väylä, joka on Myllymäenpolun itäpuoleisella osuudella molemmilla reunoilla Voimalantietä. Kuntatekniikan keskus on toteuttanut Voimalantielle katuvalaistuksen v. 2017. Myllynkivenkujan eteläreunassa on jalkakäytävä. Kevyen liikenteen reitistö johtaa mm. Monsaksenraittia pitkin Vantaankosken juna-asemalle. Kehä III:n ja Monsaksenpolun väliin asemakaavoitettua osuutta Myllymäenpolun kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön yhteydestä ei ole rakennettu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella arvion mukaan välillä +82...+95. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän puhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta.

Luoteis-Vantaan vedenjakelun kannalta merkittävän päävesijohdon (Ø400) putkimateriaali on Voimalantie 6:n kohdalla asbestisementtiä. Asbestisementtiputki on vedenjakelun kannalta häiriöherkkä maaperän tärinöille ja vajoamisille. HSY:n kanta on, että putken päälle ei tule Voimalantie 6 heikosti kantavan maaperän alueella toteuttaa ajoväyliä, pysäköintialueita tms. rakenteita ilman maaperän kantavuutta lisääviä toimia tai putkia suojaavia paalulaattoja tms. Putken päälle mahdollisesti toteutettavien rakenteiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan putkien kunnostustoimenpiteitä varten siirtää helposti sivuun.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan etelään Martinlaakson jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan edelleen Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkyän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Voimalantie 6:n tontille satavat vedet valuvat tontin länsirajalla olevaan ojaan, josta vedet päätyvät tontin pohjoispuolella viheralueella virtaavaan Myllymäenojaan.

Myllynkivenkuja 6:n hulevedet jakautuvat kahteen suuntaan. Tontin pohjoisosassa muodostuvat hulevedet johdetaan Voimalantien avo-ojaan, joka purkaa vedet Voimalantie 6 länsireunan avo-ojaan. Siitä vedet päätyvät edelleen Myllymäenojaan. Tontin eteläosan hulevedet on johdettu Myllynkivenkujan hulevesiviemäriin. Myllynkivenkujan viemäriin vedet johtuvat lounaaseen purkautuen Laajakorvessa avo-ojaan. Avo-ojassa vedet virtaavat takaisin pohjoisen suuntaan päättyen Myllymäenojaan Kehä III:n eteläpuolella.

Kaukolämpö

Myllynkivenkuja 6:n kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon, jonka maanalaisten johtojen runkoverkko on Myllymäenpolun katualueen alla. Runkoverkko johtaa Voimalantie 6:ssa sijaitsevan rakentamattoman vähittäiskaupan suuryksikkötontin lounaisosan halki Voimalantie 4:n kiinteistölle.

Sähköverkko

Myllymäenpolun sekä Voimalantien katualueiden alla on Vantaan Energian keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita. Kaavamuutosalueen ulkopuolella Kehä III:n ja Tyttökummunpolun välissä on Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto Espoo-Tammisto yhteisellä voimajohtoalueella Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohtojen kanssa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen nykytilanteen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Kaavamuutosalue on lentomeluviyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB, mikä aiheuttaa asuin- ja toimistorakennuksien rakenteille ääneneristävyysvaatimuksia. Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee Vantaan ympäristölautakunnan rakennuslupajätköksen 30.10.2007 päätöksen perusteella olla vähintään 32 dB toimistotiloissa ja 35 dB asuintiloissa.

Kehä III:a lähimmillä Tyttökummun asuinkiinteistöillä ylittävät pihonja koskevat päivä- ja yöajan liikennemelun ohjearvot.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueen Voimalantie 6 tontin omistaa Murata Electronics Oy. Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet sekä kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin, jolla Murata Electronics Oy toimii vuokralaisena.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
KTTY	Vantaan kaupunki	2,03
Kadut	Vantaan kaupunki	0,97
KM	Murata Electronics Oy	3,55
Yhteensä		6,55



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

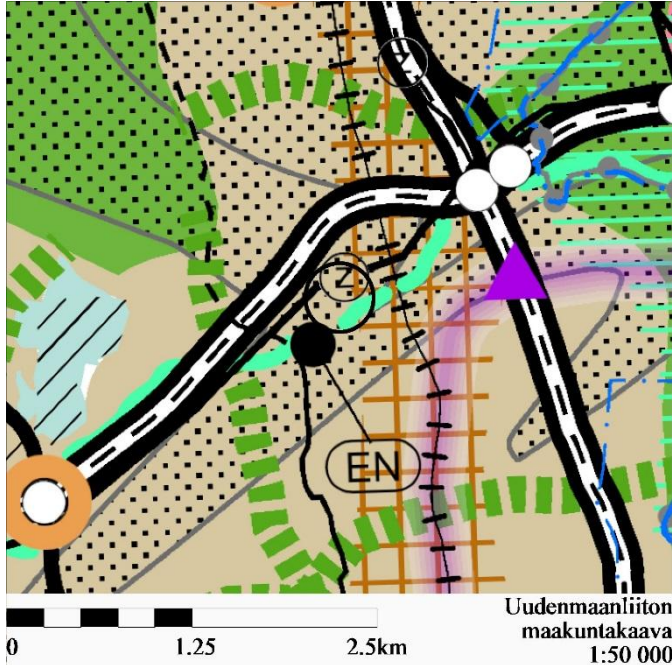
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja 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 osiossa 4.

Maakuntakaava



Asemakaavamuutosalue (musta rinne) on taajamatoimintojen aluetta ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen itäosa on tiivistettävää ja muuta aluetta tehokkaammin rakennettavaa aluetta. Alueella on osuuksia Suuresta rantatiestä, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Alueen pohjoispuolella on 400 kV sähkövoimajohto. Alueen lounaispuolella on energiahuollon alue (EN).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Kauppa on sidottu osaksi muun yhdyskuntarakenteen kehittämistä ohjaamalla se ensisijaisesti keskusta-alueille. Tavoitteena on, että erityisesti päivittäiset kaupalliset palvelut olisivat saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen ja että asiointimatkat olisivat kohtuulliset. Keskustojen ulkopuolelle ohjataan sellaista seudullista kauppaa, joka ei kilpaile keskustakaupan kanssa, kuten tilaa vievää kauppaa. Tällaisia ovat esimerkiksi auto-, huonekalu- ja rautakaupat.

Rakentamattoman Voimalantie 6 säilyttäminen vähittäiskaupan suuryksikön tonttina ei olisi maakuntakaavan mukainen, joten käyttötarkoitus KM-korttelialueena on kaavamuutoksessa poistettu.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

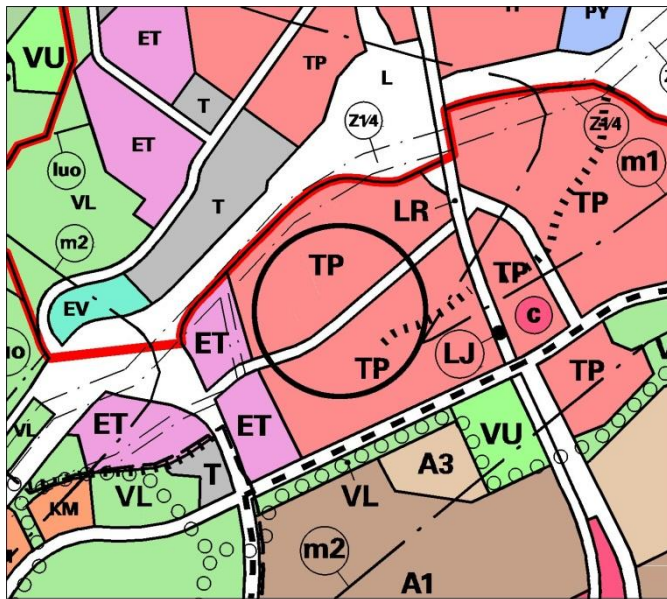
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovitujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitetu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



0 0.5 1km 1:20 000

Asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP). Alue on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykettä 2 (m2). Voimalantie ja Martinkyläntie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen itä-puolella on osuus historiallista tietä - - - - -. Kehä III:n eteläreunassa on 110 kV:n ja 400 kV:n sähkön voimansiirtolinjat (Z1/4).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Rakentamattoman Voimalantie 6 säilyttäminen vähittäiskaupan suuryksikön tonttina ei olisi yleiskaavan mukainen, joten käyttötarkoitus KM-korttelialueena on kaavamuutoksessa poistettu.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Vantaankosken kaavarunko (nro 014600)

Vantaan kaupunki, Rakennusliike SRV, Sanoma-konserni ja VTT järjestivät vuonna 2015 – 2016 ideakilpailun, jossa haettiin tulevaisuuden yrityskampuksen konseptia Vantaankosken alueelle. Kilpailun voitti L Arkkitehdit Oy:n johtama työryhmä. Alueen maankäytön kehittämisen ja asemakaavoituksen linjausperiaatteiden lähtökohdaksi laaditaan kaavarunko ideakilpailun voittajatyön pohjalta. Kaavarunko ei saa lainvoimaa. Kaavarunkotyö on käynnistynyt syksyllä 2017. Sen yhtenä keskeisenä suunnitteluperiaatteena on kehittää Kehä III:a, Martinkyläntietä sekä Kehärataa reu-

nustavien alueiden kaupunki- ja maisemakuvaa. Alueelle halutaan kehittää uusia ratkaisuja työntöön, toimitilojen ja palveluiden järjestämiseksi.

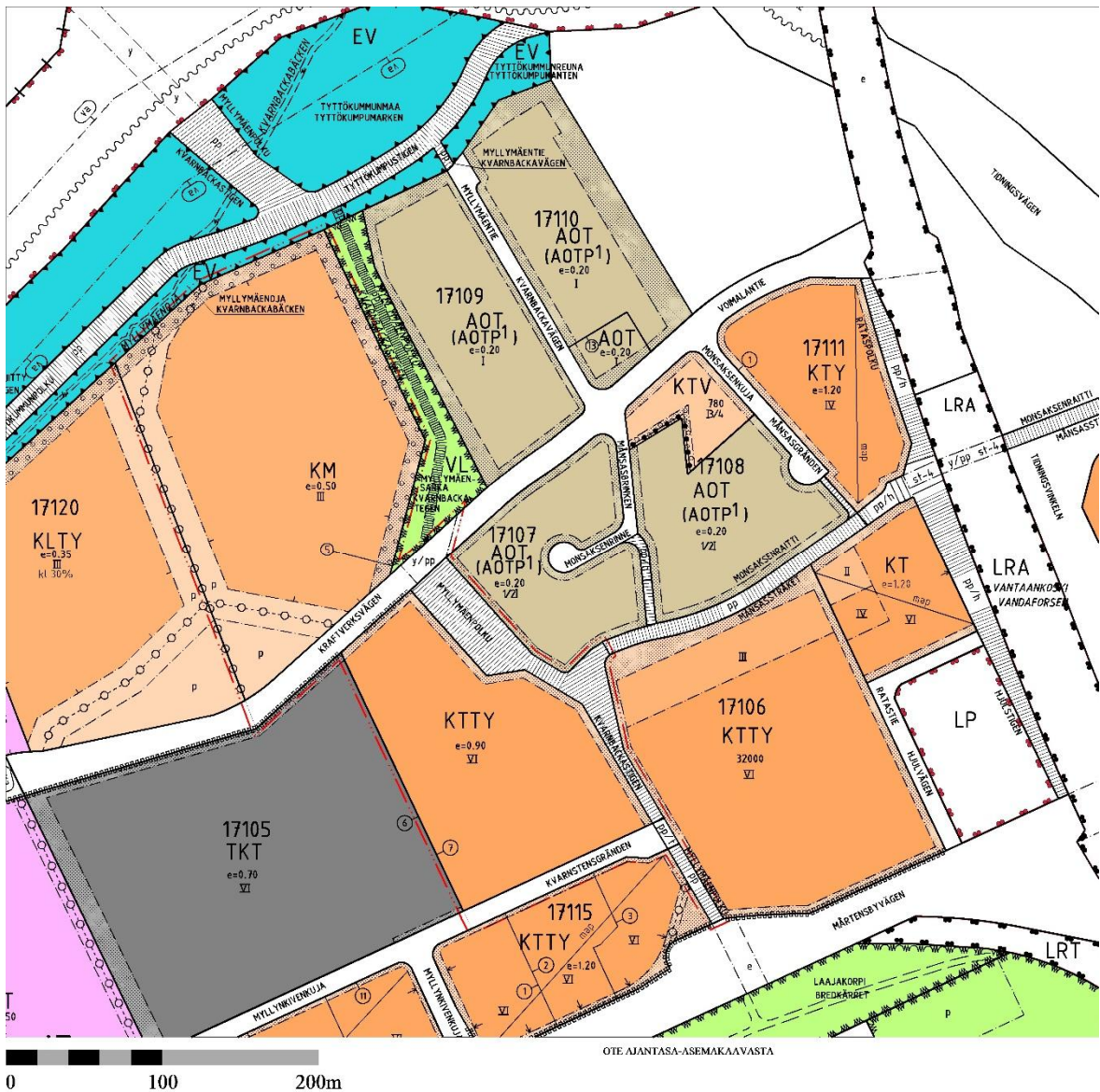
Länsi-Vantaan ratakaupungin visio (Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017)

Visiossa alueen (Myrmyäki, Martinlaakso, Vantaankoski) suunnittelun kannalta tärkeitä aiheita mm. ovat: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki, mieleenpainuva kaupunkikuva, viisaasti täydentyvä kaupunki, sujuva ja kestävä liikkuminen, työ ja palvelut lähellä.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015)

Lähialueen nykyiset suuret kaupan alueet sijaitsevat Petikossa ja Varistossa. Myrmyäen ja Martinlaakson keskusta-alueet ovat kaupan ensisijaisia sijainteja. Vantaankosken asemansettu on potentiaalinen uuden päivittäistavarakaupan tai lähipalvelujen sijaintipaikka.

Asemakaava



Korttelin 17120 itäosa on osoitettu kaupunginvaltuuston 26.2.2001 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001518 liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa enintään kolmi-

kerroksisen (III) ja rakennusoikeudeltaan 17 741 k-m² (e=0,50) kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei saa olla päivittäistavaramyymälä. Tontin pohjois- ja itäreunassa on alueita, jotka tulee istuttaa. Tontin lounaisosassa on pysäköintialue (p) ja alue maanalaisille johdoille (-o-).

Korttelin 17105 itäosa on osoitettu kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001676 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Korttelialueen rakennusoikeuden (yht. 18 273 k-m²) määrittävä tehokkuusluku on e=0,9. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kuusikerroksisia (VI) rakennuksia. Myllymäenpolkua vasten on alueen osia, joilla tulee olla istutuksia.

Myllymäenpolku on osoitettu sisäasiainministeriön 21.5.1975 vahvistamalla VANTAANKOSKI 1 – asemakaavalla nro 170400 yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Maisematyö lupa (17-1289-17-MAI)

Voimalantie 6:n puiden kaatamiseksi, pintamaan poistamiseksi, kaivuutöille sekä maan stabiloinnille on 16.11.2017 myönnetty maisematyö lupa tontille suunnitellun tulevan maantasopysäköintialueen esirakentamistöitä varten.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Kiinteistö Oy Kvarnbacka, Murata Electronics Oy sekä Vantaan kaupunki ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen 5.6.2017 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002350. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 15.6.2017 sekä vireilletulosta ja oas-mielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 12.8.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

alueen maanomistajat

naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

ne, jotka katsovat olevansa osallisia

kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on 15.6.2017 tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille. Vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 12.8.2017. Asukastilaisuus järjestettiin Murata Electronics Oy:n tiloissa Myllynkivenkuja 6:ssa 14.8.2017, johon osallistui 21 asukasta.

Alustavat mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen lähtökohdista pyydettiin toimittamaan 28.8.2017 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhteensä 11 kpl.

Asukasmielipiteissä (5 kpl, 6 allekirjoittajaa) todetaan, että TV-, radio- sekä langattomat datayhteydet Tyttökummun asuinalueella ovat heikentyneet ympärille rakennettujen korkeiden työpaikka- ja voimalarakennusten myötä merkittävästi ja Myllynkivenkuja 6 lisärakentaminen pahentaa ongelmaa. Alueelle, esimerkiksi Myllynkivenkuja 6 katolle, tarvitaan uusi signaalivahvistin. Voimalantien, Kehä 3:n liittymän sekä hiilikentän risteykset Raappavuorentielle ovat liian lähellä toisiaan ja nykyliikennemäärilläkin tukkoisia ja vaarallisia. Kaavamuutoksen hankkeet lisäävät liikennettä, melua ja päästöjä entisestään. Liittymä tulisi muuttaa kiertoliittymäksi tai valo-ohjatuksi ja Voimalantielle tarvitaan katuvalaistus. Myllynkivenkuja 6 käytettävät kemikaalimäärät ja päästöt ilmaan tulevat lisääntymään, Murata Electronics Oy:n tulee minimoida päästöt. Myllymäenpolun ja asuin-kiinteistöjen väliin tarvitaan leveä ja korkea kasvuston vyöhyke toimitilakorttelialueiden ja ulkoilureitin häiriötä vastaan. Lisäksi Voimalantie 6 liikerakennusten korttelialueen ja Myllymäensaran viheralueen väliin tulee toteuttaa aita tai maavalli istutuksineen. Myllymäensarkaan kaavoitettua kevyen liikenteen reittiä ei tulisi toteuttaa, koska se lisää häiriötä asutukselle. Rakentamattomalla Voimalantie 6 tontilla elää mm. peuroja, fasaaneja, jäniksiä ja kettuja. Voimalantie 6 liikerakennusoikeutta (nyt 17 742 k-m²) tulisi vähentää 10 000 k-m²:ön. Voimalantie 6 maaperä on huonoa ja sen paaluttamisen meluhaitta tulisi ajoittaa arkipäiville klo 8-16. Vantaankosken ideakilpailun (kevät 2016) voittajasuunnitelman perusteella Tyttökummun länsipuolelle ehdotetaan puistomais- ta pientaloasutusta, minkä kanssa kaavamuutos on ristiriidassa.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaavamuutosalueen itäpuolella on säilynyt osa keskiajalta peräisin olevaa Turun ja Viipurin linnoja yhdistänyttä Suurta Rantatietä, joka on yksi Suomen historian merkittävimmistä historiallisista maanteistä. Tielinjauksen noudattaa alueella Monsaksenraittia, jonka linjauksen ja luonteen säilyminen on turvattava. Kaavamuutosalueella ei ole Muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

HSY toteaa, että voimassa olevaan asemakaavaan on kortteliin 17120 (Voimalantie 6) merkitty n. 20 m leveä johtokuva kunnallisteknisiä johtoja varten. Johtokujalla sijaitsee kaukolämpöjohtojen lisäksi runkovesijohto, runkoviemäri ja jakeluvesijohto. Runkovesijohto on Luoteis-Vantaan vedenjakelun kannalta kriittinen ja on materiaaliltaan häiriöherkkää asbestisementtiputkea. Putket on perustettu hirsiarinalle, jonka suurin riski on lahoaminen pohjavedenpinnan laskeutumisessa. Rakentaminen ei saa laskea pohjavedenpintaa merkittävästi. Voimalantie 6 maaperäolosuhteet ovat myös kantavuudeltaan haastavat. Mikäli putkien päälle sijoitetaan esimerkiksi ajoyhteyksiä tai pysäköintialueita, ne tulee toteuttaa siten, että putkia ei kuormiteta ja putkien painuminen estetään. Nykyiseen kaavaan merkityt johtokuva-alueet tulee säilyttää asemakaavassa ja osoittaa tontin maankäytössä viheralueeksi tai muuksi häiriötä aiheuttamattomaksi alueeksi.

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueen ulkopuolella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto yhteisellä voimajohtoalueella Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohtojen kanssa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy: n 20kV keskijännitekaapelit sekä Vantaan Energia Oy: n kaukolämpöputket sijaitsevat Myllymäenpolun sekä Voimalantien katualueiden alla. Kaukolämpöputkia on myös Voimalantie 6:n tontin lounaisosassa. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Voimalantie 6:n kiinteistö tarvitsee tilava- rauksen muuntamolle alueen kehittyessä.

Caruna toteaa, ettei kaavamuutosalueella ole heidän sähköverkkoja. Myöskään Gasumilla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutoksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä. Kaupungin eri asiantuntijaorganisaatioiden edustajista muodostuva Länsi-Vantaan aluetiimi on myös käsitellyt kaavamuutosta 10.1.2018.

Nähtävillääolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot mm. tarvittavilta viranomaisilta.

On mahdollista, että nähtävillääolon jälkeen kaavakarttaan ja –määräyksiin tehdään lausuntojen, mahdollisten muistutusten tms. johdosta tarkistuksia. Mikäli tarkistukset eivät ole merkittäviä, asemakaavamuutosehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjoiden varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja korkean jalostusarvon työpaikkojen lisäämistä sekä täydennysrakentamista. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

3.3.2 Muut tavoitteet

Murata Electronics OY:n tavoitteena on heidän kiinteistönsä nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Asukasmielipiteiden tavoitteissa (kts. 3.2.2) korostuvat lisääntyvästä liikenteestä, melusta ja päästöistä erityisesti lähialueen asutukselle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksessa ei kumoutuvan asemakaavaratkaisun, eli alueen asemakaavan säilyminen ennallaan, lisäksi ole tutkittu muita vaihtoehtoja kuin asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisuvaihtoehto.

Kaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Murata Electronics Oy:n toimitilojen laajentaminen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistöllä ja sen toimintojen laajenemisen mahdollistaminen rakentamattomalle Voimalantie 6 tontille Voimalantien yli.

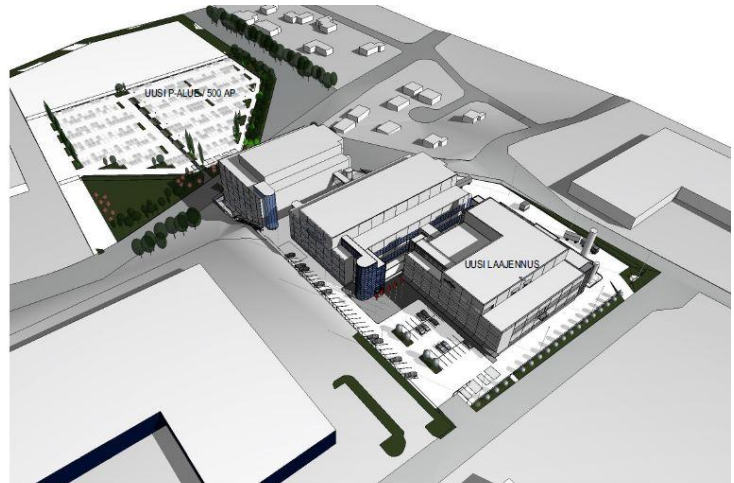
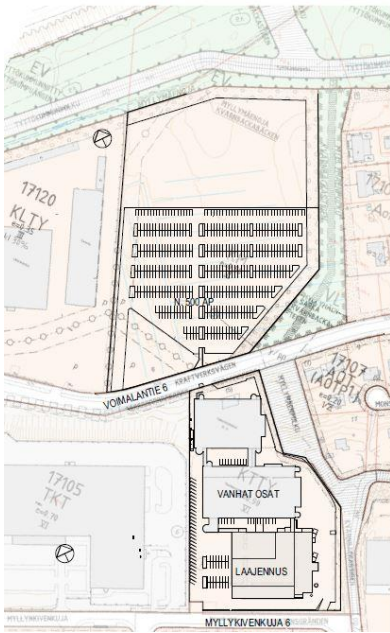
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on Murata Electronics Oy:n nykyisten ja kehittämistä edellyttävien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen Tyttökummun asuinalueen läheisyyteen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen tontille sen nykyisiä rakennuksia laajentaen ja huomioiden lähialueen asutus sekä virkistysalueiden toimivuus siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Toimitilojen laajentaminen ei ole mahdollista ilman, että valtaosa toimitilojen pysäköinnistä siirretään ja toteutetaan Voimalantie 6 tontille. Ensimmäisessä laajennusvaiheessa pysäköintipaikat toteutetaan maantasoratkaisuna eikä tontille rakenneta rakennuksia. Monsaksenrinteen asuin-kiinteistöjen ja Myllynkivenkuja 6 toimitilakiinteistön välinen osuus puustoisesta ja rakentamattomasta Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsaran lähivirkistysalueeksi, joka jää suojavyöhykkeeksi asutuksen ja toimitilojen väliin.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen rakentamattomalle kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueelle Voimalantie 6 tontille ei ole nykyisen maakuntakaavan, yleiskaavan ja kaupan sijoittumista ohjaavan lainsäädännön mukaista, joten tontin KM-käyttötarkoitus on poistettu ja tontin kokonaisrakennusoikeudesta sallitaan liiketilojen osuudeksi enintään 4 000 k-m². Kumoutuvan asemakaavan kielto päivittäistavarakaupan tilojen rakentamisesta tontille säilyy. Tontti on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLTY), mikä tarvittaessa mahdollistaa Murata Electronics Oy:n toimitilojen laajentamisen tontille Voimalantien yli. Ratkaisu lisää yrityksen kehittämismahdollisuuksia Voimalantien molemmilla puolilla sijaitsevilla kiinteistöillä merkittävästi. Kumoutuvassa asemakaavassa tontin itäosaan Myllymäensaran lähivirkistysaluetta ja Tyttökummun asuinalueutta sekä pohjoisosaan Myllymäenojaa vasten osoitetut 10 m levyiset suojaviihervyöhykkeet säilytetään asemakaavamuutoksessa.

Kumoutuvassa asemakaavassa oleva varaus kevyen liikenteen yhteydelle ja ulkoilureitille, joka yhdistää Martinkyläntien eteläpuoleiset virkistysalueet Kehä III:n pohjoispuoleisiin virkistysalueisiin, säilyy asemakaavamuutoksessa. Kumoutuvan asemakaavan mukainen Myllymäenpolun kevyen liikenteen siltavaraus Voimalantien yli poistetaan. Voimalantien eteläpuoleinen Martinkylänsaran VL-alue on enimmillään n. 13 m korkeammalla kuin tien pohjoispuoleinen Myllymäensarka. Riittävän korkeaksi Voimalantien yli rakennettava silta johtaisi pitkään, korkeaan ja erittäin kalliiseen ratkaisuun.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu sovittaa parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannanottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.



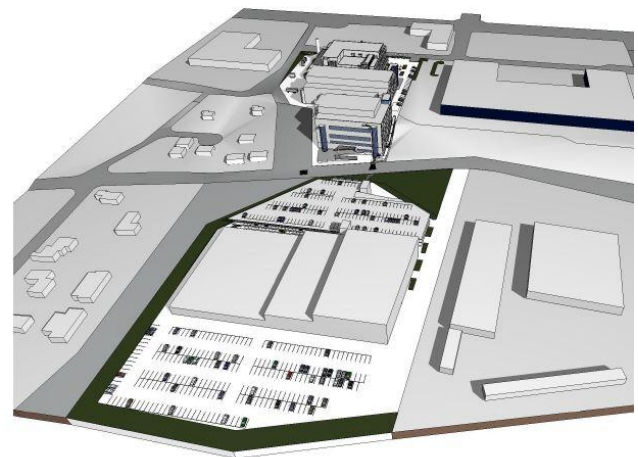
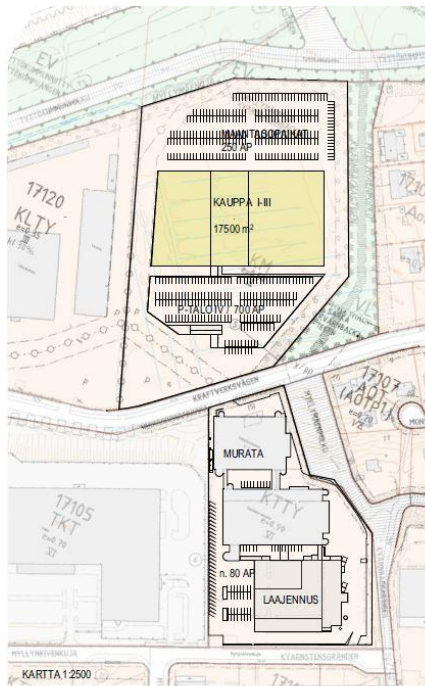
-LAAJENNUKSEN KOKO N. 8900 m² KERROSALAA
 -AUTOPAKAT
 N. 80 AP MYLLYKIVENKUJIA 6:N TONTILLA
 N. 500 AP MAANTASSOSSA VOIMALANTIE 6:N TONTILLA



Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6, hankkeen 1. laajennusvaihe (Optiplan Oy)



Voimalantie 6, luonnos 1. laajennusvaiheen tarvitsemasta maantason p-alueesta (Optiplan Oy)



- MYLLYKIVENKUJIA 6:N TUOTANTOLAITOKSET YHT. N 26900 m² (18000 m² + 8900 m²) KERROSALAA
 - VOIMALANTIE 6:N KAUPPA N. 17500 m² KERROSALAA

- AUTOPAIKAT VOIMALANTIE 6:N TONTILLA :

N. 700 RAKENTEELLISTA AUTOPAIKKAA
 N. 250 MAANTASOIKKAA

- VOIMALANTIEN KIINTEISTÖN (KAUPPA) AUTOPAIKAT
 N. 200 RAKENTEELLISTA AUTOPAIKKAA
 N. 250 MAANTASOIKKAA

- MYLLYKIVENKUJIA 6:N (MURATA) AUTOPAIKAT
 N. 80 AP MYLLYKIVENKUJIA 6:N TONTILLA
 N. 500 AP VOIMALANTIEN TONTILLA

Voimalantie 6, hankkeen 2. laajennusvaihe (Optiplan Oy)

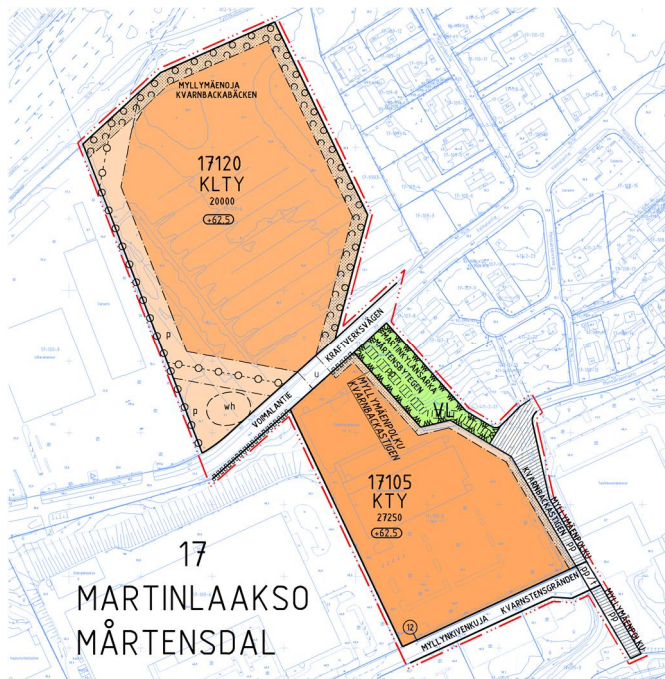
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Myllymäenpolun pohjoisosan katualueesta liitetään 87 m² osa kortteliin 17105 muodostettavaan tonttiin 12, joka osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin kokonaisrakennus-oikeuden määrää lisätään 8 977 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeus rajoitetaan vastaamaan nykyisiä rakennuksia ja korttelialueen itäreunoille osoitetaan istutusvyöhykkeet Martinkylänsaran uutta lähivirkistysaluetta ja Myllymäenpolun katualuetta vasten. Uudisrakennus toteutetaan nykyisten rakennusten eteläpuolella olevan pysäköintialueen päälle ja valtaosa kiinteistön pysäköin-

nistä siirtyy Voimalantie 6 tontille. Kiinteistölle on tonttiliittymät Myllynkivenkujalta ja Voimalantietä.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 itäpuolelle muodostetaan rakentamattomasta ja puustoisesta Myllymäenpolun katualueen pohjoisesta osuudesta Monsaksenrinteen asutuksen suuntaan suoja-
vyöhykkeeksi Martinkylänsarka-niminen lähivirkistysalue ja sen halki kevyen liikenteen väylä.



Voimalantie 6 rakentamaton vähittäiskaupan suuryksikön tontti (KM) korttelissa 17120 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m². Mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisesta poistuu ja tontilla voi kokonaisrakennusoikeudesta käyttää enintään 4 000 k-m² osuuden liiketiloja varten. Kumoutuvan asemakaavan mukainen määräys, että tontille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, säilyy.

Martinkylänsarkan lähivirkistysalue (VL) sekä Myllymäenpolun kevyen liikenteen yhteys liittävät alueen osaksi kaupungin virkistysalueverkostoa.

4.1.1 Mitoitus

Murata Electronics Oy:n kiinteistöllä Voimalantie 5/Myllynkivenkuja 6 on nykyisin n. 940 työpaikkaa. Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle on mahdollista sijoittaa yhteensä n. 1 140 työpaikkaa.

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 k-m², josta 18 273 k-m² on osoitettu pinta-alaltaan n. 2,03 ha laajuiselle Murata Electronics Oy:n toimitilarakennusten korttelialueelle (KTTY) ja 17 741 k-m² n. 3,55 ha laajuiselle vähittäiskaupan suuryksikön mahdollis-
tavalle liikerakennusten korttelialueelle (KM).

Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 27 250 k-m² ja pinta-ala n. 2,04 ha. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoitettava laskennallinen tehokkuusluku $e=1,34$. Liikerakennusten korttelialue (KM) on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 20 000 k-m² ja pinta-ala (n. 3,55 ha) säilyy ennallaan. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoitettava laskennallinen tehokkuusluku $e=0,56$.

KTY-korttelialueen sekä KLTY-korttelialueen tarvitsemat pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 950 henkilöautolle ja ne on osoitettu KLTY-korttelialueelle Voimalantie 6:en. Myllynkivenkuja 6:n KTY-tontille jää n. 80 autopaikkaa. Kaavamuutoksen laajennusten myötä pysäköintipaikkojen määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 000 autopaikkala. Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueilla on:

- toimistot	1 ap / 60 k-m ²	1 pp / 50 k-m ²
- tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²	1 pp / 240 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²	1 pp / 240 k-m ²
- liiketilat	1 ap / 80 k-m ²	1 pp / 50 k-m ²

- | | | |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| - rautakauppa | 1 ap / 100 k-m ² | 1 pp / 180 k-m ² |
| - noutopiha | ei auto-/pp-paikkavaatimusta | |
| - näyttelytilat | 1 ap / 30 k-m ² | ei pp-paikkavaatimusta |

Myllymäenpolun katualueesta on muutettu 0,27 ha:n osa Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 6,55 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on $e=0,72$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Korttelialueiden rakennusten laajennukset noudattavat Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 nykyisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaalien laatua koskevia määräyksiä. Rakennusten vaikutusta arvokkaaseen maisemaan vähennetään mm. korttelialueiden reunoille muodostetuilla istutusvyöhykkeillä sekä niiden itäpuolelle muodostetuilla lähivirkistysalueilla. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä, koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalueen eteläosa on Murata Electronics Oy:n toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Korttelialueen itäpuolella ovat Martinkylänsarka-niminen lähivirkistysalue (VL) sekä Martinkylänpolku-niminen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Voimalantien pohjoispuolella on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLTY) työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

4.3.1 Korttelialueet

Voimalantie 6 (KLTY) ja Voimalantie 5 (KTY) korttelialueiden yhdistäminen toisiinsa mahdollistetaan sallimalla korttelit yhdistävän ulokkeen rakentaminen Voimalantien yli siten, että alikulukaukon vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,7 m. Ulokkeen mahdolliset pilarit tai muut rakenteet eivät saa ulottua katualueen puolelle vaan ne on toteutettava tontille.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella sekä tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella on muodostettu kortteliin 17105 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tontti nro 12. Korttelialueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 27 250 k-m² kokoiselle toimistorakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus- ja varistorakennuksille rakennusala, mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen ja tarvittavat laajennukset. Rakennusten vesikattojen enimmäiskorkeus (+62.5; korkeusjärjestelmä N2000) noudattaa tontille jo rakennettuja rakennuksia. Rakennusten muodostamaa kaupunkikuvaa ohjataan julkisivujen materiaalien korkeatasoisuutta koskevalla vaatimuksella. Rakennuksista on järjestettävä luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Tontille ajetaan Myllynkivenkujan tonttiliittymän kautta. Lisäksi tontin pohjoisosan huoltopihalle on tonttiliittymä Voimalantieltä. Henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue maantasossa (p) sijoittuu tontin länsi- ja eteläosaan ja on mitoitettu noin 80 autolle. Loput tarvittavista autopaikoista saa sijoittaa Voimalantie 6 KLTY-tontille. Auto- ja polkupyöräpaikoille on asetettu rakennuksiin toteutettavien käyttötarkoitusten kerrosneliömääriin perustuvat vähimmäismäärät. Tontin itäreunaan on virkistysaluetta ja kevyen liikenteen väylää vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 5 m levyinen reunavyöhyke, joka on istutettava. Maisemointia myös tuetaan edellyttämällä,

että tontille on istutettava kasvillisuutta, puita ja pensaita alueille, joita ei tarvita muihin toimintoihin. Ulkovarastointi pihoidilla on kielletty.

Toimistotilojen sekä vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueella mitoittavana melulähteenä olevaa lentomelua vastaan.

Hulevesiä on viivytettävä ja hallittava ennen kuin ne voidaan johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.

KLTY, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue

Kortteliin 17120 on muodostettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialue (KLTY). Korttelialueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 20 000 k-m² kokoiselle toimisto- sekä työvoimavaltaisille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksille rakennusala. Liiketilojen enimmäismäärä on kaupan ohjauksen lainsäädännön ja ylempien kaavatasojen perusteella rajoitettu yhteensä 4 000 k-m²:in eikä tontille saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Rakennusten vesikattojen enimmäiskorkeus (+62.5; korkeusjärjestelmä N2000) noudattaa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontille jo rakennettuja rakennuksia. Rakennuksista on järjestettävä luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Tontille ajetaan Voimalantien tonttiliittymän kautta. Ne Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 KTY-tontin tarvitsemat autopaikat, jotka eivät mahdu KTY-tontille, on toteutettava Voimalantie 6 KLTY-tontille. Tontille toteutetaan KTY-tontin ensimmäisen laajennusvaiheen tarvitsemat n. 500 auto-paikkaa maantasoon. Auto- ja polkupyöräpaikoille on asetettu rakennuksiin toteutettavien käyttötarkoitusten kerrosneliömääriin perustuvat vähimmäismäärät. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien yhteyteen. Tontin itäreunaan on virkistysaluetta vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 10 m levyinen reunavyöhyke, jolle on vähintään 1,5 m korkealle maavallille istutettava havupuita ja pensaita tiheäksi kasvustoksi. Maisemointia myös tuetaan edellyttämällä, että tontille on istutettava kasvillisuutta, puita ja pensaita alueille, joita ei tarvita muihin toimintoihin. Ulkovarastointi on toteutettava siten, etteivät varastoitavat materiaalit yms. näy haitallisesti kadulle tai lähiympäristöön.

Tontin lounaisosaan on osoitettu alueen osat maanalaisia johtoja ja yleisiä putkiverkostoja (kaukolämpö-, viemäri-, vesijohtoverkosto) varten. Maaperän kantavuus on heikkoa ja em. verkostot ovat vanhoja eivätkä kestä ulkopuolista rasitusta. Siksi em. verkostot on suojattava painumiselta, mikäli niiden yli tai päälle halutaan rakentaa ajoyhteyksiä tai maantason pysäköintialueita. Verkostojen on oltava tarvittaessa helposti huollettavissa tms. ylläpidettävissä, mikä on huomioitava niiden yli tai päälle toteutettavissa rakenteissa ja suojausratkaisuissa. Tontilta on varattava maantasoon tila tai paikka yleisen sähköjakelun tarvitsemalle muuntamolle.

Toimistotilojen sekä vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueella mitoittavana melulähteenä olevaa lentomelua vastaan.

Hulevesiä on viivytettävä ja hallittava ennen kuin ne voidaan johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Tontin lounaisosaan on osoitettu alue hulevesien käsittelylle.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Kumoutuvan asemakaavan mukainen Myllymäenpolun katualueen puustoinen ja rakentamaton pohjoinen osuus (n. 0,27 ha) muutetaan Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi. Myllymäenpolku jatkuu virkistysalueen läpi Voimalantien pohjoispuoleiselle Myllymäensarka-nimiselle lähivirkistysalueelle osaksi kaupungin virkistysyhteysverkostoa.

Katualueet

Kaavamuutosalueella on osuuksia autoliikenteelle tarkoitettuista Myllynkivenkujan ja Voimalantien katualueista sekä kevyelle liikenteelle tarkoitettu Myllymäenpolun katualueesta, jonka kaavamerkintä, joka sallii myös polkupyöräilyn, päivitetään nykykäytännön mukaiseksi (pp). Myllynkivenkujan itäpään kääntöpaikalta Myllymäenpolun kevyen liikenteen väylän yli oleva kumoutuvan asemakaavan mukainen tonttiajajoyhteys (pp/t) korttelin 17106 tontille 1 (Myllynkivenkuja 8) säilyy

Voimalantie on osa yleiskaavan mukaista pääkatuverkostoa, joka yhdistää Raappavuorentien ja Sanomatien. Voimalantie 5 ja 6 tonttien rakennusten yhdistäminen toisiinsa mahdollistetaan sallimalla ne yhdistävän ulokkeen rakentaminen Voimalantien yli. Voimalantie on tulevaisuudessa mahdollinen erikoiskuljetusreitti. Katualueen ylittävän ulokkeen, joka yhdistää Voimalantie 6 (KLTU) ja Voimalantie 5 (KTY) korttelialueet, alikulkuaukon vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,7 m.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttö tavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

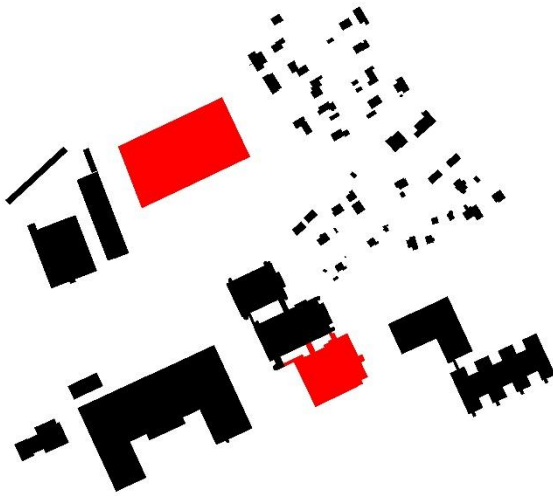
Mikäli tonttien asemakaavoja ei muutettaisi, niiden nykyiset käyttötarkoitukset ja kokonaisrakennusoikeudet säilyisivät ennallaan. Tällöin Murata Electronics Oy ei voisi kehittää toimintojaan eikä toteuttaa tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia. Yritys joutuisi kehittämään ja laajentamaan muita tehtaitaan mm. Euroopassa ja Aasiassa. Se voisi johtaa Vantaan toimintojen alasajoon ja siirtämiseen pois Suomesta. Myös nykyisen kumoutuvan asemakaavan mukaisen 17 742 k-m² kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus Voimalantie 6:n tontille säilyisi ilman kaavamuutosta ennallaan eikä kaupan liiketilojen kokonaismäärä vähenisi 4 000 kerrosneliometriin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Murata Electronics Oy:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne



Murata Electronics Oy:n Myllynkivenkuja 6 laajentuva kiinteistö sijoituu Martinlaakson yritysalueelle Tyttökummun pientaloalueen länsipuolelle. Toimitilojen laajennus monipuolistaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta.

Voimalantie 6 liike- ja toimistorakennusten kiinteistö, jolle ei saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäistavarakaupan suuryksikköä, sijaitsee olemassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen ja on henkilöautolla ja joukkoliikenteellä (alle 500 m) eri väestöryhmien saavutettavissa.

Uudet rakennukset on esitetty punaisella.

Kaupunkikuva

KTY- ja KM -korttelialueiden rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Kaavamääräyksillä rakennusten julkisivuilta edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja, rajoitetaan ulkovarastointialueiden näkymistä ympäristöön sekä edellytetään istutusvyöhykkeitä tonteille. Korttelialueiden täydennysrakentaminen ja uudet istutukset kohentavat alueen kaupunkikuvaa.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita ja rakennuksia, minkä osalta vaikutus asumiseen on vähäinen. Voimalantie 6 sekä Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 toimitilojen laajennukset ja niihin sisältyvä lisäliikenne eivät nosta liikennemelun tasoa Tyttökummun asuntoalueen asuinkiinteistöillä yli Valtioneuvoston ohjearvojen.

Voimalantie 6 sekä Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttien itäreunoihin osoitetut istutusvyöhykkeet sekä niiden itäpuolella olevat lähivirkistysalueet muodostavat toimitilatonttien ja Tyttökummun asutukseen väliin asumista suojaavan vyöhykkeen. Voimalantie 6:n itäreunaan on toteutettava vähintään 1,5 m korkea maavalli istutuksineen. Kaavamuutoksen mukaisista laajentuvista toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Asukasmielipiteissä on todettu, että TV-, radio- sekä langattomat datayhteydet Tyttökummun asuinalueella ovat heikentyneet ympärille rakennettujen korkeiden työpaikka- ja voimalarakennusten myötä merkittävästi ja Myllynkivenkuja 6 lisärakentamisen katsotaan pahentavan ongelmaa. Alueelle, esimerkiksi Myllynkivenkuja 6 katolle, tarvitaan asukasmielipiteen mukaan uusi signaalivahvistin. Ko. langattomien datayhteyksien toiminta ja ominaisuudet, kuten esimerkiksi laajakaistaliittymän nopeus, määritellään asiakkaan ja operaattorin hyväksymässä liittämösopimuksessa. Operaattorin on toteutettava yleiset viestintäpalvelunsa niin, että ne ovat tekniseltä laadultaan hyviä. Asemakaavamuutoksen ratkaisut eivät estä operaattoreita tarvittaessa toteuttamasta ko. yhteyksien edellyttämiä tukiasemia yms. kiinteistönomistajan suostumuksella esimerkiksi Murata Electronics Oy:n kiinteistöille.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutos lisää Murata Electronics Oy:n kilpailukykyä globaaleilla markkinoilla mahdollistamalla Murata Electronics Oy:n nykyisten työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella. Myllynkivenkuja 6:en arvioidaan muodostuvan n. 150-200 uutta työpaikkaa.

Voimalantie 6 on nykyisin voimassa olevassa mutta kaavamuutoksen myötä kumoutuvassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta KM, jolle on saanut sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön mutta ei päivittäistavaramyymälää. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna liiketilojen määrä 17 742 k-m² vähenee yhteensä 4 000 kerrosneliometriin mutta tontin kokonaisrakennusoikeuden nosto yhteensä 20 000 kerrosneliometriin ja käyttötarkoituksen muuttuminen työvoimavaltaisiksi ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiksi toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen rakennuksia varten kompensoi muutoksen vaikutuksia alueen palveluiden ja työpaikkojen määrään. Käyttötarkoituksen muutos työvoimavaltaisiksi toiminnoiksi lisää alueen työpaikkojen ja palveluiden määrää kumoutuvan nykyisen asemakaavan tilanteeseen verrattuna.

Koska uusi asemakaava sisältää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna huomattavasti vähemmän liiketilaa eikä salli Voimalantie 6:en päivittäistavaramyymälää, eivät kaavamuutoksen mahdollistamat liiketilat juurikaan vaikuta muiden lähikauppojen toimintaedellytyksiin. Kaavamuutoksen mukaisten liiketilojen toteuttaminen vaikuttaa muun kuin päivittäisvarakaupan myynnin myymälöihin (vaatetus, urheilu, taloustavara, sisustus, rakentaminen yms.), jotka ovat pääkaupunkiseudulla ja Vantaalla keskittyneet aluekeskuksiin, tavarataloihin sekä mm. Petikko-Varistoon, Vantaanportti-Jumbo-Tammistoon ja Porttipuisto-Hakkilaan. Uudet liiketilat voivat vähäisessä määrin ohentaa em. alueiden potentiaalia ko. tuoteryhmien myynnissä. Uusi myymälä joutuu toisaalta myös kilpailemaan em. kaupan alueiden myymälöiden kanssa. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset. Kaavamuutoksen vaikutukset kaupan palveluverkkoon yms. ovat kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna vähäisemmät.

Kaavamuutoksen myötä Martinlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki ei peri omistamansa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistön rakennusoikeuden lisäyksestä itseltään maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaista korvausta siitä, että maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kiinteistön maapohjan omistava Vantaan kaupunki tulee lisärakennusoikeuden myötä nostamaan tontista perittävää maanvuokraa, jolla osaltaan katetaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Voimalantie 5 /Myllynkivenkuja 6 sekä Voimalantie 6 tonttien rakennusoikeuksien lisäykset nostavat niistä maksettavia kiinteistöveroja, joista kunkin tontin maanomistaja vastaa itse. Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin omistava Vantaan kaupunki kattaa lisääntyviä kustannuksia mm. tontinvuokralla.

Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisten toimitilojen, rakennusten, pihojen, liikennejärjestelyjen yms. rakentamisesta aiheutuu niiden rakennuttajalle (Murata Electronics Oy) kustannuksia, jotka yritys kuitenkin on katsonut toimintansa kannalta välttämättömiksi ja on siten valmis maksamaan ne.

Raappavuorentien liittymät sekä Voimalantielle että Kehä III:lle toimivat nykytilanteen iltapäivän huipputunnin liikennemäärillä tyydyttävästi tai välttävästi. Voimalantien ja Kehä III liittymien väli-

nen etäisyys Raappavuorentiellä on nykyisinkin niin lyhyt, etteivät liittymät ole toimivuudeltaan ja sujuvuudeltaan optimaalisia. Kun kaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus toteutetaan Voimalantie 6:en, on em. liittymien järjestelyjä muutettava, jotta liikenne ei jonoudu katuverkolla haitallisesti. Tällöin toteutettavista liikenneverkon parannustoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Vantaan kaupunki.

Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen sisältämä rakentaminen ja toimitilojen laajentaminen eivät ole Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 sekä Voimalantie 6 lähimpien asuinkiinteistöjen asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä.

Myllynkivenkuja 6 toimitilojen ja Voimalantie 6 liike- ja toimitilarakennusten tontin sekä Tyttö-kummun pientaloasutuksen väliin jää suojavyöhykkeeksi nykyinen Myllymäensaran lähivirkistysalue ja uusi Martinkylänsaran lähivirkistysalue. Virkistysalueita ei ole toteutettu eivätkä ne ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Toimitilojen ja kaupan tontin itäreunoihin asutusta vasten muodostetut reunavyöhykkeet, joille on istutettava puita ja pensaita, toimivat näköesteinä yms. suojavyöhykkeinä asutuksen suuntaan. Kaavamuutos ei poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat siltä osin vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Kaupan rakenne on keskittynyt isoihin kokonaisuuksiin kulutusvoimaisten asiakkaiden ehdoilla, jotka haluavat laajoja ja monipuolisia tuotevalikoimia, jollaisia mm. pienet lähikaupat eivät pysty kilpailukykyisesti tarjoamaan. Nykytrendien mukainen myymäläverkoston harveneminen, joka on tapahtunut ja tästä kaavamuutoksesta huolimatta tulee jatkumaan, lisää asiointimatkojen pituutta sekä niihin kuluva aikaa ja kustannuksia erityisesti autottomille. Lähikauppojen korkeampi hintataso ja rajoittunut tuotevalikoima heikentää vanhusten, työttömien yms. asemaa. Voimalantie 6 liiketiloihin ei kuitenkaan ole mahdollista toteuttaa lähipalveluverkkoon vaikuttavaa päivittäistavarakauppaa, joten liiketilojen toteuttamisen vaikutukset sosiaaliseen toimivuuteen ja eriytymiseen eivät ole merkittäviä.

Virkistys

Myllymäenpolun kevyen liikenteen katualueen rakentamaton ja puita kasvava pohjoinen osuus muuttuu Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi, mikä lisää virkistysalueiden pinta-alaa n. 0,27 ha. Kumoutuvan asemakaavan kevyenliikenteen reitin siltavarauksesta Voimalantien yli luovutaan, koska suunnitellun sillan rakentamiselle aiheutuisi maaston huomattavista korkeuseroista johtuen merkittäviä lisäkustannuksia. Virkistysalueita ei ole rakennettu reitteineen valmiiksi eivätkä ne siten ole alueen asukkaiden aktiivisessa virkistysaluekäytössä. Muutokset eivät ole merkittäviä Martinlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston rakenteen ja käytettävyyden kannalta. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Murata Electronics Oy:n Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistöllä on nykytilanteessa maantasossa pysäköintikentällä noin 280 autopaikkaa. Kaavamuutoksen mahdollistaman Myllynkivenkujan toimitilojen laajennuksen myötä Myllynkivenkujan kiinteistölle jää n. 80 autopaikkaa ja n. 500 autopaikkaa toteutetaan Voimalantie 6:n tontille. Kaavamuutoksen mahdollistamassa lopputilanteessa, jolloin myös Voimalantie 6:n rakennusoikeus toteutettaisiin, tontille tarvittaisiin Myllynkivenkujalta siirtyneet autopaikat huomioiden autopaikoitus yhteensä lähes tuhannelle autolle.

Murata Electronics Oy:n tuotantotiloissa työskennellään arkisin kolmessa työvuorossa (ma–pe: 6.30–14.45, 14.30–22.45, 22.30–6.45) ja viikonloppuina kahdessa työvuorossa (la–su: 10.30–22.45, 22.30–10.45). Työvuorojen työntekijöiden ajoneuvoliikenne keskittyy työvuorojen vaihtumishetkiin. Kaavamuutoksen myötä työntekijöiden määrä ja työntekijäliikenne kasvavat.

Trafix Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen.

LIIKENNEMÄÄRÄT (KAVL, ajon./vrk)	v. 2017 lähtö- tilanne	raskasta liiken- nettä	v. 2017 uusi kaava, ei Voimalan- tien jatketta	v. 2040 ei kaavaa, ei Voimalan- tien jatketta	v. 2040 uusi kaava, ei Voimalan- tien jatketta	v. 2040 ei kaavaa, Voimalan- tien jatke	v. 2040 uusi kaava, Voimalan- tien jatke
Voimalantie länsipuoli	1 500	20 %	3 300	2 530	7 530	4 000	5 030
Voimalantie itäpuoli	200	6 %	200	200	200	4 000	2 700
Voimalantie 6 (p-alue)	-	-	1 900	-	5 000	-	5 000
Myllynkivenkuja	700	6 %	700	800	800	800	800
Martinkyläntie	6 450	12 %	6 450	7 460	11 000	8 000	8 400
Raappavuorentie	7 550	11 %	7 550	10 330	13 000	13 000	13 000
Kehä III	60 800	11 %	60 800	67 050	67 050	67 050	67 050
Sanomatie	4 900	6 %	4 900	5 400	6 900	6 400	8 400

V. 2040 ennustetilanteessa, kun Voimalantien jatke Sanomatielle on valmis, raskasta liikennettä on Voimalantien länsipuolella 10 %.

Kaavamuutoksen myötä valtaosa Muratan liikenteestä siirtyy Myllynkivenkujalta Voimalantielle. Kaavamuutoksen mahdollistamat toimitilojen laajennukset vaikuttavat liikenteellisesti merkittävimmin Voimalantien liikennemäärään sekä Voimalantien ja Raappavuorentien liittymän toimivuuteen. Voimalantien liikennemäärä kasvaa Muratan hankkeen 1. vaiheessa, ilman yleiskaavan mukaista Voimalantien jatketta Sanomatielle, Voimalantien länsiosassa 2,4 kertaiseksi. Vuoden 2040 liikennemäärien ennustetilanteessa ja kaavamuutoksen mahdollistama kaikki rakennusoikeus huomioiden Voimalantien länsiosan liikenne kasvaa 5,4 kertaiseksi. Yleiskaavan mahdollistamaan Voimalantien jatkeeseen Sanomatielle liittyy runsaasti epävarmuustekijöitä, mikä heikentää oleellisesti sen vaikutusten realistista arvioimista vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Murata Electronics Oy:n Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistön työntekijöiden pysäköinnin siirtyminen Voimalantie 6:n tontille ei hankkeen 1. vaiheessa edellytä katuverkon ja liittymien parantamista. Kun Voimalantie 6:n kiinteistölle toteutetaan kaikki kaavamuutoksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamat liike- ja toimitilat, ja liikenneverkolla on v. 2040 ennustetilanteen liikennemäärät, on Raappavuorentien liittymiä Voimalantielle sekä Kehä III:lle parannettava.

Vesihuolto

Kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa nykyisiä vesihuoltoverkostoja. Voimalantie 6:n johtorasitealueella varaudutaan rakentamaan tulevaisuudessa uusi runkovesijohto ja runkojätevesiviemäri palvelemaan Luoteis-Vantaan tarpeita. Voimalantie 6:n maaperä on kantavuudeltaan hyvin heikkoa eikä tontilla olevia putkia ole suunniteltu kestävään päälle tulevaa kuormitusta. Mikäli putkien päälle sijoitetaan esimerkiksi ajoyhteyksiä tai pysäköintialueita, ne tulee toteuttaa siten, että putkia ei kuormiteta ja putkien painuminen estetään. Ajoyhteys tulee vesihuollon kohdalla rakentaa paalulaatan tms. päälle, siten että laatat ovat siirrettävissä vesihuollon päältä pois putkien mahdollista huoltamista varten.

Voimalantie 6:n länsirajalla virtaa avo-oja, joka säilytetään ennallaan, sillä se palvelee alueen kiviä vettä laajemminkin. Oja perataan tontin rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallinnasta on laadittu kaavatyön yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma. Voimalantie 6:n osalta suunnitelma laadittiin kahdelle vaiheelle. Ensimmäinen vaihe kuvaa tilannetta, jossa tontti on ainoastaan pysäköintikäytössä ja toinen vaihe tilannetta, jossa pysäköinnin lisäksi tontilla on Muratan toimintaa palveleva lisärakennus tai liikerakennus. Myllynkivenkuja 6:n tontilla hulevesiä tulee viivyttää

niiltä osin kuin tontilla tehdään muutoksia. Siten lisärakennuksen alueeksi muuttuvan nykyisen asfaltoidun pysäköintialueen hulevesien viivytysvaatimuksien lähtökohtana onkin alueen virtaamien vertaaminen luonnontilaan. Siltä osin Myllynkivenkuja 6:n tontilta tulevaisuudessa poistuva huipuvirtaama pienentyy nykyiseen verrattuna.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä nykytilanteessa on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina toimistotilojen ja vastaavien ns. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Trafix Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen ja Helimäki Akustikot Oy meluselvityksen. Murata Electronics Oy:n laajennuksen myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi.

Meluselvityksen sisältämän laskennallisen tarkastelun perusteella melu lisääntyy kaavamuutoksen ensimmäisen vaiheen (Myllynkivenkujan toimitilojen laajennukset, pysäköinnin keskittäminen Voimalantie 6:en maantaseratkaisuna) myötä kaavamuutosalueen lähimmillä asuinkiinteistöillä alle 2,5 dB. Myös vuoden 2040 ennustetilanteessa, ilman yleiskaavan mukaista Voimalantien jatketa Sanomatielle, kaavamuutoksen kaikki laajennukset ja niiden sisältämä lisäliikenne nostavat kaavamuutosalueen lähimmillä asuinkiinteistöillä melua alle 2,5 dB.

Voimalantie 6:n tontille rakennettava asfaltoitu pysäköintialue ei vaimenna Kehä III:lta Tyttökumpuun ulottuvaa liikennemelua vaan heijastaa sitä siten, että melun päiväohjearvo ylittyy meluselvityksen mallinnuksen perusteella Voimalantie 7:n asuinkiinteistön pohjoispuolella 0,1–1,1 dB. Voimalantie 6 on jo nykyisessä asemakaavassa liikerakennusten korttelialueen tontti, jolle voidaan ilman nyt laadittavana olevaa asemakaavamuutosta rakentaa Kehä III:lta kantautuvaa liikennemelua voimistavia asfalttipintoja, parkkipaikkoja ja rakennuksia. Kaavamuutoksen kaavamääräyksillä edellytetään, että Myllymäensarkaa vasten on muodostettava reunavyöhyke tiheään istutetuista havupuista ja –pensaista ja reunavyöhykkeelle on toteutettava yläreunaltaan vähintään 1,5 m korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla oleva maavalli tai melueste.

Murata Electronics Oy:n tuotannon ja toiminnan laajentaminen sekä aloittaminen edellyttää asemakaavan muutoksen lisäksi myös uutta ympäristölupaa, jossa määritellään tarvittavat ehdot toiminnalle ja rajoitukset mm. olennaisten päästöjen ja jätteiden osalta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita.

Murata Electronics Oy:n Voimalantie 5 /Myllynkivenkuja 6 kiinteistöä lisärakennetaan jo rakennetuille osille tonttia. Rakentamaton Voimalantie 6 tontti on ollut metsittyvää peltoa, jonka eteläosista on poistettu puusto ja pintamaat 16.11.2017 myönnetyn maisematyöluvan (17-1289-17-MAI) mukaisesti.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen hulevesiselvityksen ja hulevesien alustavan hallintasuunnitelman.

Myllynkivenkuja 6:n osalta läpäisemättömän pinnan osuus tontilla ei juuri muutu, sillä lisärakennus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen paikalle. Kaavamuutoksen myötä hulevesiä tulee kuitenkin viivyttaa niiltä osin kuin muutoksia tontilla tehdään, joten virtaama tontilta tulisi pienentyä nykyiseen tilanteeseen nähden.

Voimalantie 6 on nykytilanteessa rakentamatonta metsittyä peltoa. Kaavamuutoksen myötä tontti muuttuu asfaltoiduksi pysäköintialueeksi ja kattopinnaksi, joten virtaamaolosuhteet tulevat muuttumaan tämän tontin osalta. Hulevesiä edellytetään viivytettävän tontilla ennen niiden johdamista eteenpäin, joten tavoitteena on, etteivät huippuvirtaamat tontilta kasva nykytilanteeseen verrattuna.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 4.9.2017 hyväksynyt kaavamuutosalueelle oheiset nimet:

Martinkylänsarka, Mårtensbytegen

Osa Myllymäenpolun katualuetta muuttuu Martinkylänsarka-nimiseksi virkistysalueeksi (VL). Voimalantien pohjoispuolella on Myllymäensarka, Kvarnbackategen. Myllymäen ja Martinkylän vanha kylänraja kulkee Voimalantien kohdalla. Nimipari ilmentää kylärajaa.

Myllymäenpolku, Kvarnbackastigen

Martinkylänsarka-nimiselle VL-alueelle tulee myös vanha ulkoilureitin nimi (virkistysalueelle kurssiivilla). Reitti menee pohjoisempaan sillalla Kehä III:n yli Myllymäen kaupunginosaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kiinteistön Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 omistaa Vantaan kaupunki, joten sen rakennusoikeuden 8 977 k-m² lisäys ei edellytä maankäytösopimusta. Kiinteistön Voimalantie 6 käyttötarkoitus KM muuttuu KLTy:ksi ja mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiselle poistuu, minkä johdosta kiinteistön 2 258 k-m² rakennusoikeuden määrän lisäys ei johda kiinteistön merkittävään arvonnousuun eikä siten maankäytösopimukseen.

Murata Electronics Oy:n tavoitteena on aloittaa rakentaminen toimitilojensa laajentamiseksi Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja kiinteistöllä välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Tässä ensimmäisessä rakennusvaiheessa toteutetaan Voimalantie 6:n KLTy-tontille Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 KTY-tontin ensimmäisen laajennusvaiheen tarvitsemat n. 500 autopaikkaa maantasoon. Liiketilojen toteuttamiseksi Voimalantie 6:en ei vielä ole ilmaantunut hanketta.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

Murata Electronics Oy:n tuotannon ja toiminnan laajentaminen sekä aloittaminen edellyttää asemakaavan muutoksen lisäksi myös uutta ympäristölupaa, jossa määritellään tarvittavat ehdot toiminnalle ja rajoitukset mm. olennaisten päästöjen ja jätteiden osalta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Murata Electronics Oy:	Bach Nguyen	
NCC Finland Oy:	Jenni Ijäs	
	Jari Harapainen	
Optiplan Oy:	Jouni Mäkinen	
Trafix Oy:	Jouni Ikäheimo	
Helimäki Akustikot Oy	Anttoni Kananen	
	Miikka Valtonen	
Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:	Seppo Rämö	
	Svetlana Fedorova	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Satu Nätyki	viheraluesuunnittelija
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	johtava ympäristötarkastaja
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä tammikuuta 2018.



Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.12.2017
Kaavan nimi	002350 17 Martinlaakso Voimalantie 5-6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.06.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002350
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,5473	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,5473

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

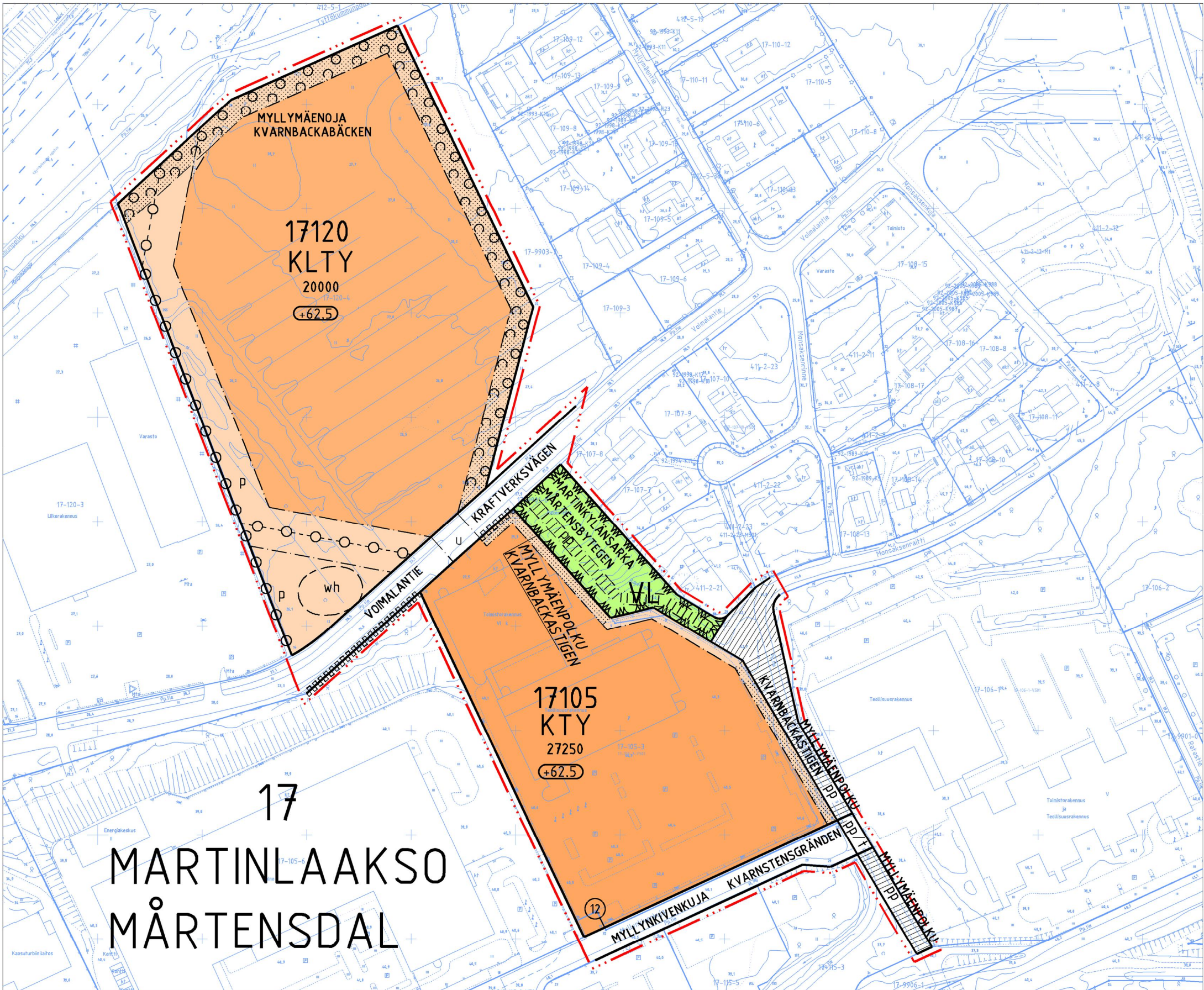
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,5473	100,0	47250	0,72	0,0404	11236
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,5871	85,3	47250	0,85	0,0087	11236
T yhteensä						
V yhteensä	0,2734	4,2	0		0,2734	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6868	10,5	0		-0,2417	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

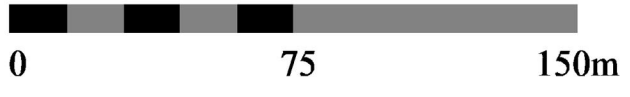
Alamerkinnot

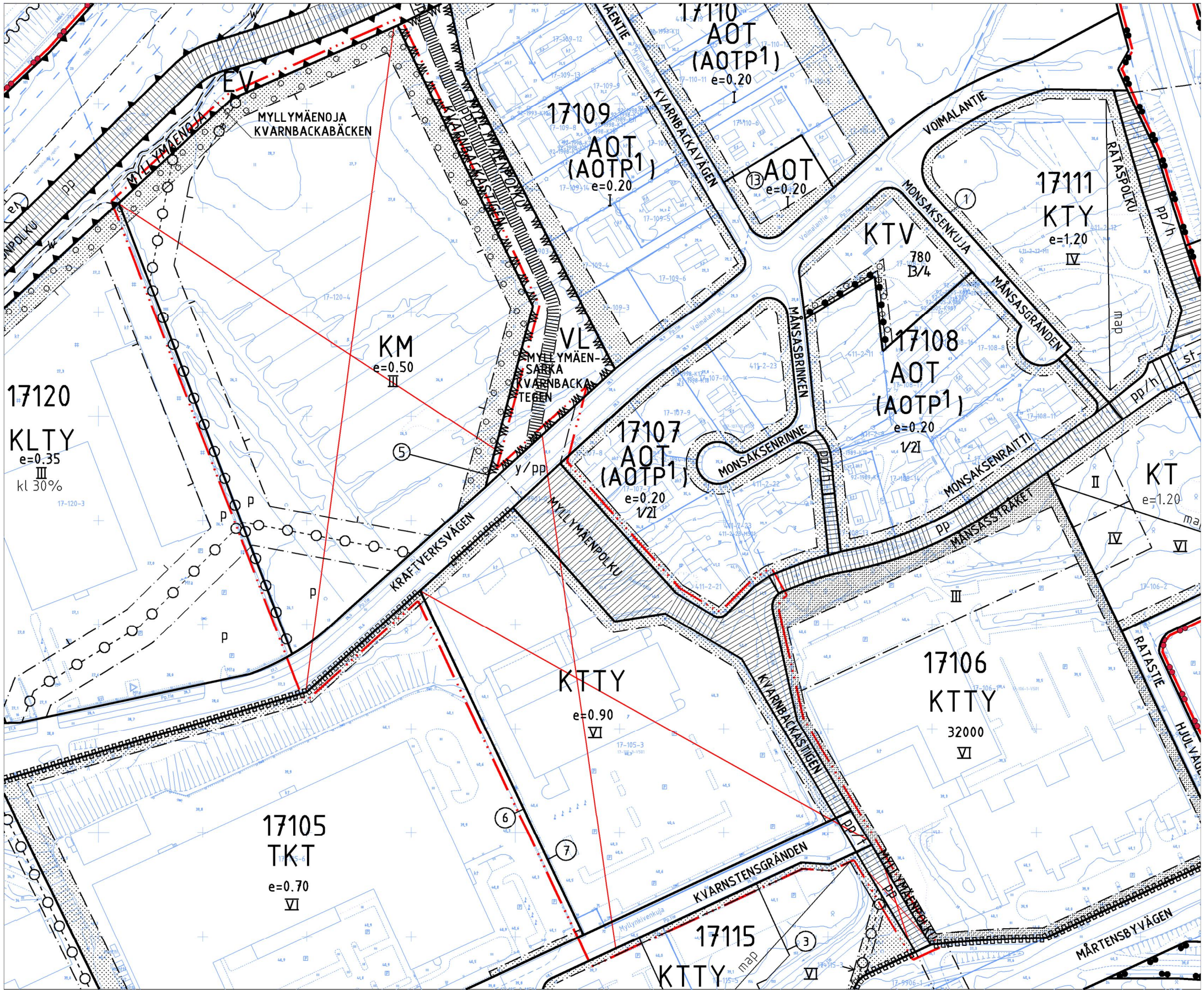
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,5473	100,0	47250	0,72	0,0404	11236
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,5871	85,3	47250	0,85	0,0087	11236
KM	0,0000		0		-3,5482	-17741
KTY	2,0389	36,5	27250	1,34	2,0389	27250
KLTY	3,5482	63,5	20000	0,56	3,5482	20000
KTTY	0,0000		0		-2,0302	-18273
T yhteensä						
V yhteensä	0,2734	4,2	0		0,2734	0
VL	0,2734	100,0	0		0,2734	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6868	10,5	0		-0,2417	0
Kadut	0,4583	66,7	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,2285	33,3	0		-0,2417	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002350

Päiväys
Datum

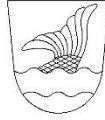
29.1.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

685491, 686491

1 / 3

Vantaan kaupunki

**VOIMALANTIE 5 - 6**

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutosOsat kortteleista 17105 ja 17120
sekä virkistys- ja katualueet.**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osa korttelissa 17105.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KLTY

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue.

KLTY-alueita korttelissa 17120 koskevia määräyksiä:

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Rakennusoikeudesta enintään 4 000 k-m² saa olla liiketilaa.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Noutopiha tulee kattaa.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Vanda stad

KRAFTVERKSVÄGEN 5 - 6

Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanenDelar av kvarteren 17105 och 17120
samt rekreations- och gatuumråden.**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 17105.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader.

Bestämmelser som gäller KLTY-området i kvarter 17120:

Området reserveras för arbetsintensiva kontors-, produktions och servicearbetsplatser som inte orsakar olägenheter för miljön.

På området får inte placeras någon dagligvaruaffär.

Högst 4 000 m²-vy av byggrätten får utgöras av affärslokaler.

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertak.

Avhämtningslagret ska ha tak.

I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

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

Från byggnaderna ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihoille. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

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

Rakennuslupa on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelman torjumisesta.

Mylymäensarkaa vasten on muodostettava reunavyöhyke tiheään istutetuista havupuista ja -pensaista. Reunavyöhykkeelle on toteutettava yläreunallaan vähintään 1,5 m korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla oleva maavalli tai meluste.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Maanalaisia johtoja varten varattulle alueen osalle ei maaperän heikosta kantavuudesta johtuen saa ilman johdon omistajan lupaa rakentaa ajovyöhyksiä, pysäköintialueita yms. Mikäli rakentaminen on mahdollista, putket on suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 80 k-m ²
	1 pp / 50 k-m ²
Toimistot	1 ap / 60 k-m ²
	1 pp / 50 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Varastot	1 ap / 150 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Rautakauppa	1 ap / 100 k-m ²
	1 pp / 180 k-m ²

Noutopiha ei auto-/pp-paikkavaatimusta

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäyntien yhteyteen.

Korttelialueelle on toteutettava ne tontin 17105/12 autopaikat, jotka eivät mandu ko. tontille.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

KTY-alueita korttelissa 17105 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikatton yläpuolelle.

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

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodustuvalla reunavyöhykkeellä.

Tontille on istutettava puita ja pensaita. Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muusta pihaluista rakentein ja istutuksin.

Omrädenä ja skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett ögonfallande sätt från gatan eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

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

Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas.

Mot Kvambackategen ska en randzon skapas av lätt planterade barrträd och -buskar. På randzonen ska förverkligas en jordvall eller ett bullerhinder vars översida ligger på minst 1,5 m höjd över kvartersområdets marknivå.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man på grund av markgrundens dåliga bärighet inte, utan tillstånd av den som äger ledningen, bygga körförbindelser, parkeringsområden osv. liall byggnade är möjligt ska rören skyddas från förkastningar i markgrunden genom sådana lösningar som underlättar rören och ledningarnas underhåll.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler	1 bp / 80 m ² -vy
	1 cp / 50 m ² -vy
Kontor	1 bp / 60 m ² -vy
	1 cp / 50 m ² -vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Lager	1 bp / 150 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Jämfär	1 bp / 100 m ² -vy
	1 cp / 180 m ² -vy

Avhämningstager inget bil-/cykelplatskrav

Cykelplatser ska placeras vid huvudingångarna.

I kvartersområdet ska de parkeringsplatser förverkligas som hör till tomt 17105/12 och inte får plats på tomten i fråga.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Bestämmelser som gäller KTY-området i kvarter 17105:

På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaget.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöjdet vara minst 32 dB.

Högklassiga material ska användas för byggnadernas fasader.

Från byggnaderna ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Del av tomt för lastning som ska avgränsas med ett minst två meter högt sikhindrande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.

På tomten skall planteras träd och buskar. På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

De områden som reserveras för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Tontille saa rakennusoikeiden lisäksi rakentaa auton säilytykseen tarkoitettuja tiloja.

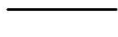
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	
Toimistot	1 ap / 60 k-m ²
	1 pp / 50 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Varastot	1 ap / 150 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Näyttelytilat	1 ap / 30 k-m ²

Tontin 17105/12 autopaikkoja saa sijoittaa KLTY-tontille 17120.



Lähivirkistysalue.



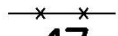
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



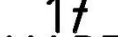
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Osa - alueen raja.



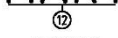
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



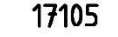
Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



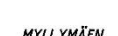
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



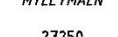
Korttelin numero.



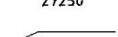
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



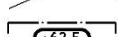
Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.



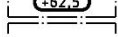
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



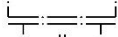
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



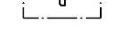
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



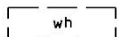
Rakennusala.



Uloke.
Aikukukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä.



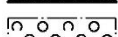
Ohjeellinen hulevesialue.



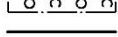
Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.



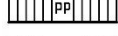
Katu.



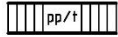
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



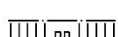
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



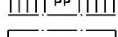
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

På tomten får byggas förvaringsplatser för bilar utan hinder av byggnadsrätten.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglövet ska en dagvattenplan utarbetas.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:	
Kontor	1 bp / 60 m ² -vy
	1 cp / 50 m ² -vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Lager	1 bp / 150 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Utställningslokaler	1 bp / 30 m ² -vy

Bilplatserna för tomt 17105/12 får placeras på KLTY-tomt 17120.

Område för närrekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Utsprång.
Höjden ska vara minst 4,7 meter.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

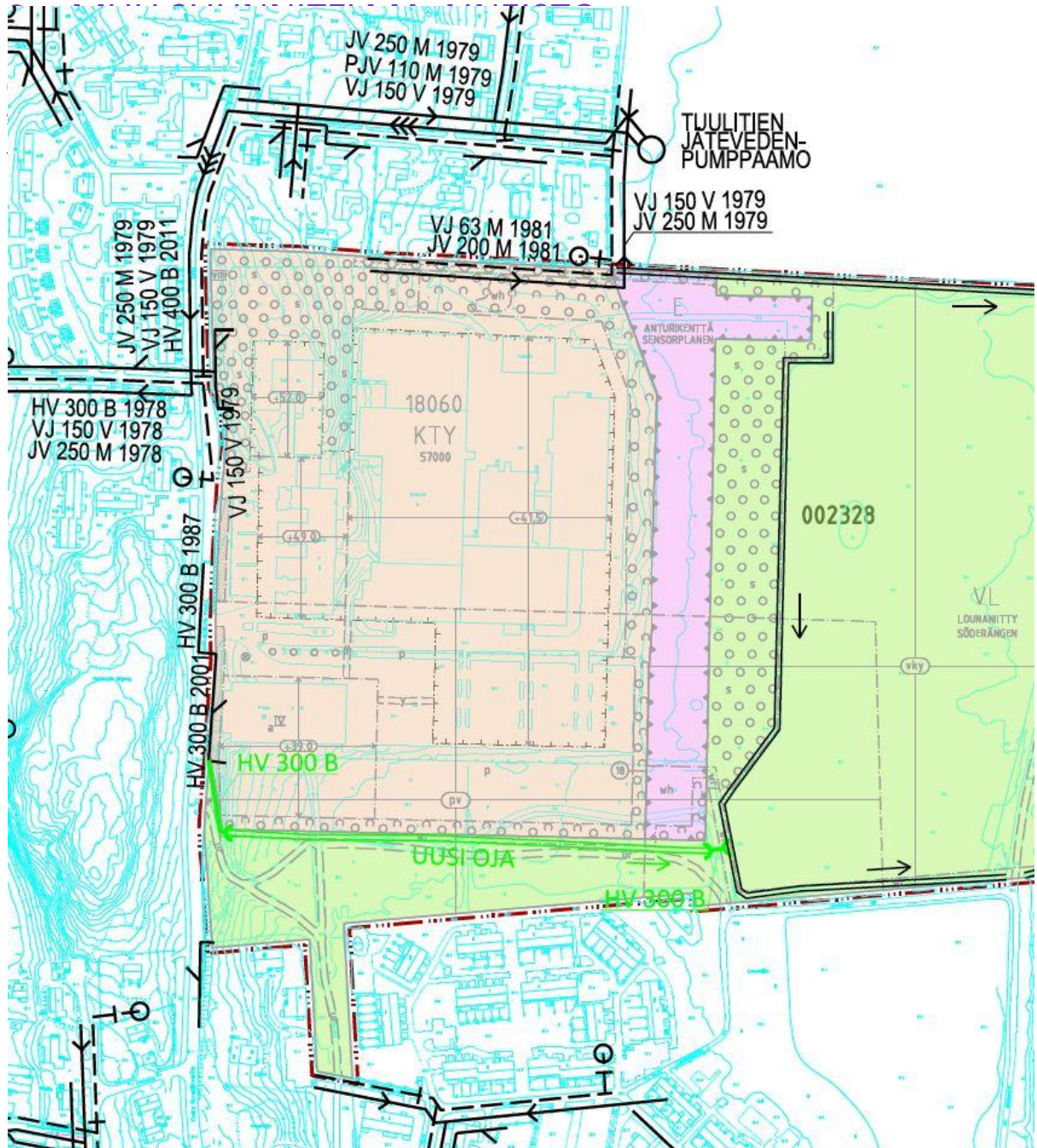
Vantaalla / Vanda ___ 20 ___

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junntila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / 20 ___

Godkänd av stadsfullmäktige ___ / 20 ___



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

19.9.2017

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002328 Vaisala

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

