



Vantaa
Aviapolis

002397 ANSATIE 1

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002397. Kaavoitus on tullut vireille 20.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 40500 sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 40500 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 40500.

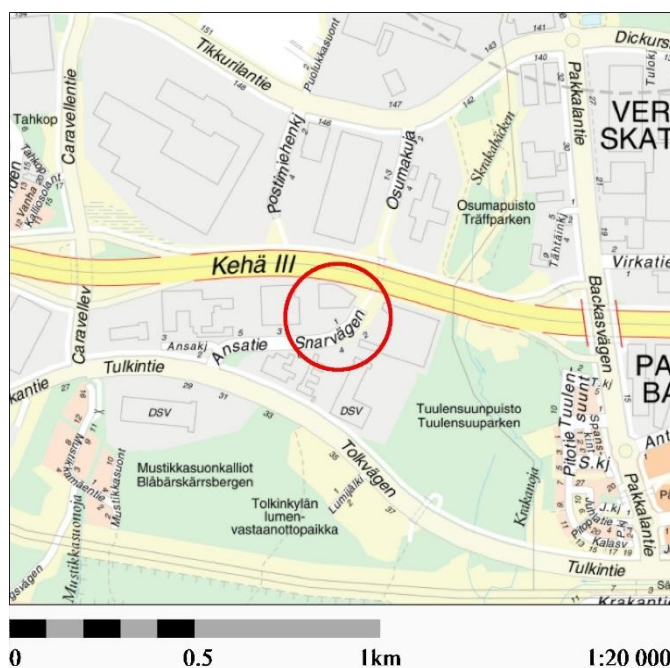
Keskeinen sisältö:

Ansatie pohjoisosuuden länsireuna liitetään osaksi Ansatie 1:n kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisärakennusoikeutta osoitetaan uutta toimistorakennusta sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja varten 1 085 k-m².

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n varrella osoitteessa Ansatie 1, jossa toimii Motonet-myymälä.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 40500 itäisin kiinteistö sekä Ansatie katualueen pohjoinen osuus.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Motonet Kiinteistöt Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 20.6.2018 (ilmoitus Asukaslehdessä 11.8.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 20.6.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)

- Mieliapiteet pyydettiin 24.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaavamuu-
tosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat
lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne.....	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	29
5. Asemakaavan toteutus.....	30
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	30
7. Asemakaavan seurantalomake.....	31
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	33
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	36

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2018
- Mieliapiteiden luettelo (id 1473426)

1. TIIVISTELMÄ

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymlän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymlöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

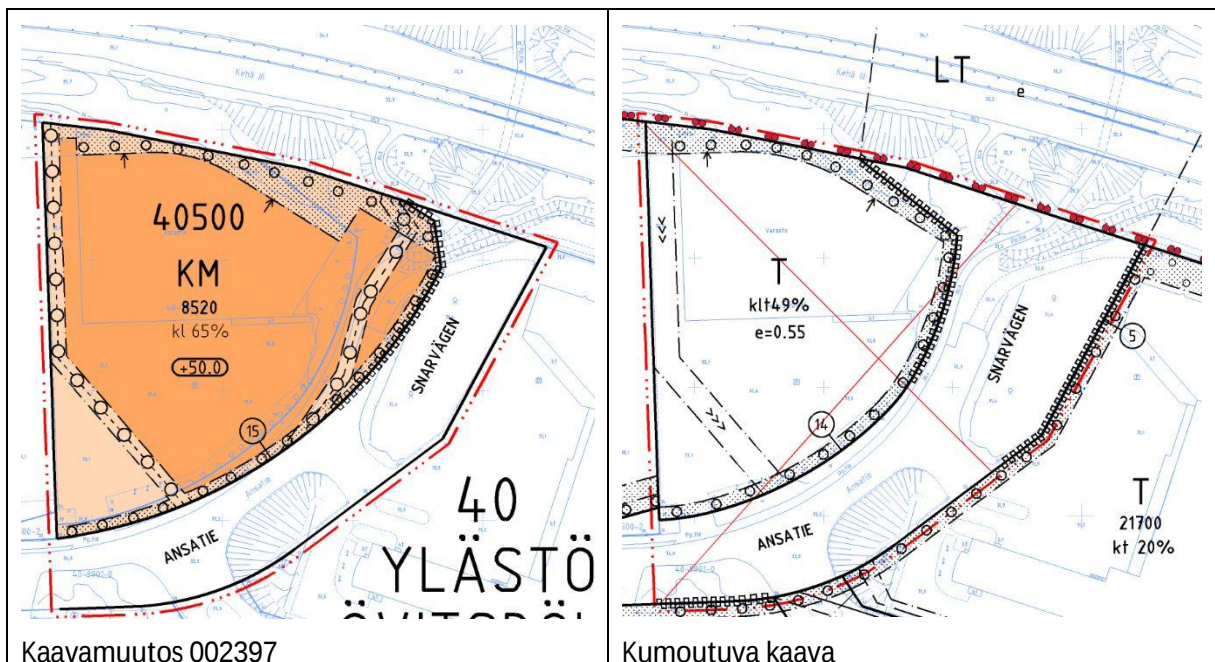
Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatien pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua (5 539 k-m²) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m², jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m² (KM). Se vastaa korttelitehokkuutta e=0,51.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä Motonet Kiinteistöt Oy:n sekä heidän konsulttinsa Schauman Arkkitehdit Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ja Ylästään ulottuvalle kallio- ja moreeniylängölle. Kaavamuutosalue on rakennettu eikä sillä ole enää alkuperäistä luonnonmaisemaa havaittavissa.



Vesistöt ja vesitalous

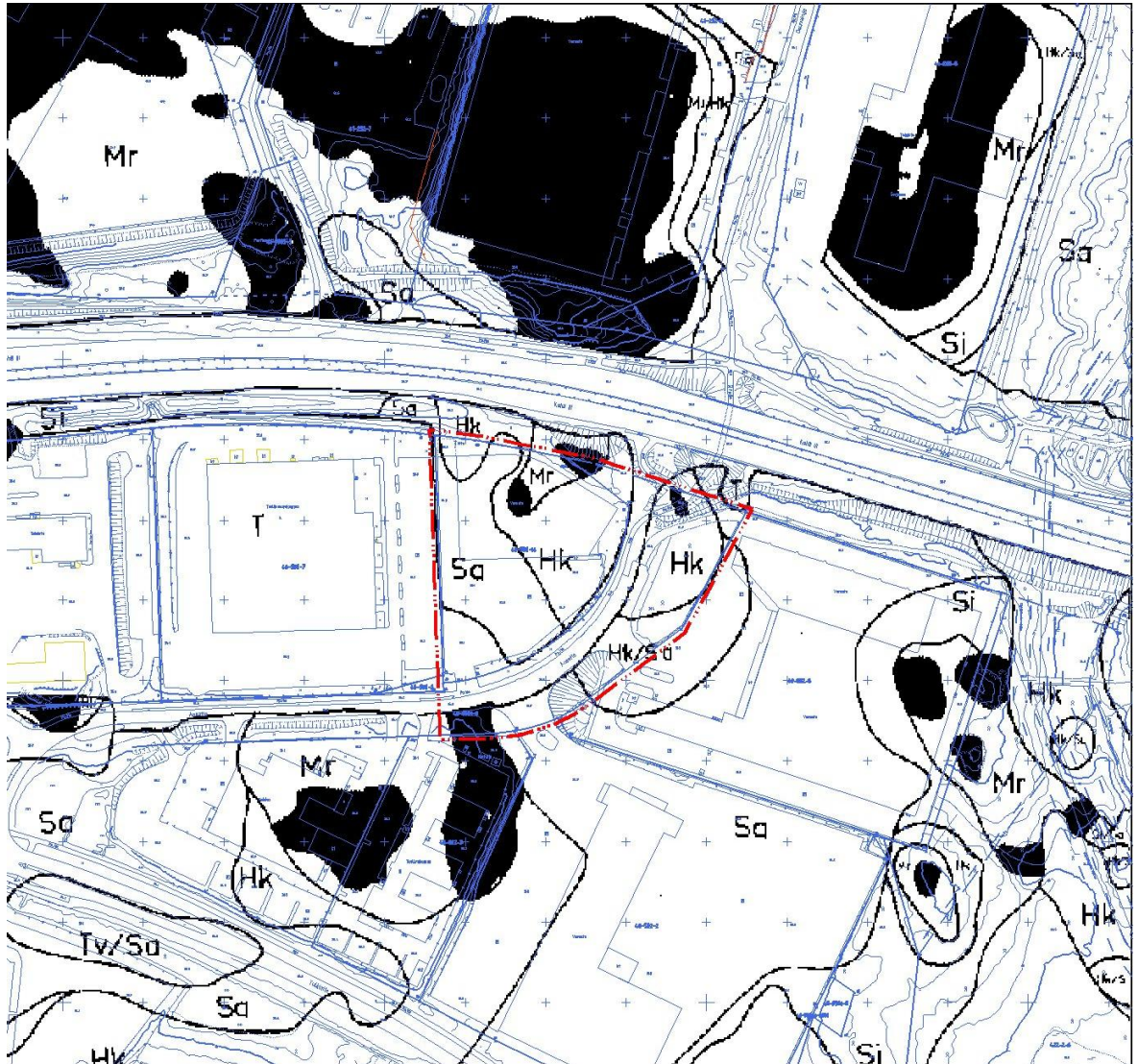
Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu, rakenteilla tai päällystetty asfaltilla. Ansatie katualueen itäreuna on osa kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevaa Backas I –pohjavesialuetta.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen koillisosan maaperä on maalajikartan perusteella moreenia ja hiekkaa. Alueen länsi- ja eteläosassa on savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on keskimäärin korkeusasemalla +33. Kehä III:n allittavan kevyen liikenteen väylän maanpinta on Ansatien pohjoisosassa korkeusasemalla +30 ja alikulun suulla +28.3.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



0 100 200m

KALLIO
 Mr MOREENI
 Sr SORA
 Hk HIEKKA
 Si SILTTI
 Sa SAVI
 Lj LIEJU
 Tv TURVE
 T TÄYTTÖ- JA /TAI TOIMINTA-ALUE
 (Kar. syvyys n. 1m)

MAAPERÄKARTTA

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Tulkintiehen ja Tuupakantiehen tukeutuva Ylästön pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Kaava-alueella ei ole asuntoja. Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 4 915 asukasta. Ylästön asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 438:lla asukkaalla.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 109 800 työpaikkaa vuoden 2015 lopussa ja kaupungin työpaikkaomavaraisuus oli 109,4 prosenttia. Vantaalla on selvästi koko maan keskiarvoa ja muita suuria kaupunkeja enemmän kuljetus- ja varastointialan, tukku- ja vähittäiskaupan, vesi-, viemäri- ja jätehuollon sekä rakentamisan työpaikkoja. Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia. Aviapoliksen työpaikoista v. 2014 lähes joka kolmas oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Vuoden 2015 lopussa Ylästössä oli 2 598 työpaikkaa. Ylästössä työpaikkojen määrän lisäys v. 2006–2015 on 437. Ansatie 1:n Motonet-myymälässä on noin 40–50 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Tulkintien, Tuupakantien sekä Caravellentien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-alueita.

Ansatie 1:stä noin 700 m etäisyydellä itään sijaitsee Vantaanportin vähittäiskaupan alue, jolla on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Ansatie 1:stä noin 1 600 m etäisyydellä itään sijaitsee pääosin Jumbon kauppakeskuksesta sekä Flamingon viihdekeskuksesta muodostuva Pakkalan keskusta-alue. Caravellentien eritasoliittymään tukeutuvien Tulkintien sekä Ansatie lähialueelle on asemakaavoissa osoitettu teollisuus-, varasto-, toimisto- sekä toimitilarakennusten korttelialueille rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä noin 36 500 k-m².

Ansatie lähialueen toteutuneista liiketiloista vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat:

- Motonet (Ansatie 1): asemakaavassa liiketilan osuus 3 643 k-m² vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle eikä päivittäistavarakauppaa sallita. Liiketilaa on toteutettu 5 539 k-m².
- KehäVeho Vantaa Hyötyajoneuvot (Ansakuja 3, sijaitsee n. 400 m Ansakuja 1:stä länteen): asemakaavassa liiketilan osuus 5 208 k-m² vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Toteutunut rakennus on 4 664 k-m².

Kiinteistöillä, joilla on myös kaavoitettua liiketilaa, ovat tukkuliikkeet

- Amo Oy sekä Machinery Oy (Ansatie 5): asemakaavassa liiketilan osuus 6 937 k-m², jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.
- Satotukku (Tuupakantie 32, jossa on myös Verkkokauppa.com noutovarasto): asemakaavassa liiketilan osuus 12 177 k-m², jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.

sekä logistiikkapalveluiden keskukset

- SLO Oy (Tuupakantie 23): asemakaavassa liiketilan osuus 960 k-m².

- DSV (Tulkintie 29): asemakaavassa liiketilan osuus 7 608 k-m², jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.



Caravellentien ja Tuupakantien/Tulkintien liittymän eteläpuolella Mustikkamäentien pientaloalueella noin 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä lounaaseen on asemakaavoitetuille mutta rakentamattomille teollisuus- ja varastorakennusten kortteille 40503 ja 40506–40508 osoitettu rakennusoi-keutta myös liiketiloille.

Kaupunkikuva

Aluetta leimaavat Kehä III ja isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintihihoineen.

Ansatie varren kiinteistöt on rakennettu vuosina 1980–2005.



Viistoilmakuva v. 2016 idästä katsottuna. Kaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Noin 250 m kaavamuutosalueen itäpuolella Krakanojan varrella sijaitsevalle Tuulensuunpuiston lähivirkistysalueelle on yhteys Kehä III:n eteläreunassa kulkevaa polkua pitkin. Krakanojan varsi virkistysalueineen muodostaa Aviapoliksen suuralueen merkittävimmän pohjois-eteläsuuntaisen virkistysalueyhteyden Tikkurilantieltä Vantaanjoelle.

Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Kehä III. Kaavamuutosalue liittyy Ansatien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Tulkintiehen sekä Caravellentiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle. Ansatieltä ei ole liittymää Kehä III:lle. Kehä III:lla on Ansatie 1:n kohdalla pysäkkipari sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (572, 572K, 574, 616).

Ansatie on päättävä katu mutta siltä on Kehä III:n ali kevyen liikenteen väylää pitkin yhteys sekä Kehä III:n pohjoisreunassa kulkevalle kevyen liikenteen reitille että Osumakujan kautta Tikkurilantielle. Tikkurilantie kevyen liikenteen väylineen on osa Kivistöstä Aviapoliksen kautta Tikkurilaan suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Ansatien jatkaminen katuna pohjoiseen Kehä III:n ali Osumakujalle on suunnitteilla. Se muodostaisi yhteyden Kehä III:n pohjoispuoleisena rinnakkaisyhteytenä toimivalle Tikkurilantielle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkoston.

Vedenjakelu

Ansatiellä kaavamuutosalueen itäpuolella on vuonna 2011 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW=+ 81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa.

Jätevesiviemärinti

Ansatiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2011 rakennettu DN 315 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III:n pohjoispuolelle Osumapuiston pumppaamolle, josta ne johtuvat runkoviemäriä pitkin Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Ansatiellä kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vuonna 1999 rakennettu DN 800 hulevesiviemäri. Kaava-alueen nykyiset hulevedet johtuvat hulevesiviemäriässä Tuulensuunpuistoon, josta ne kulkeutuvat Krakanojaan.

Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kaukolämpöverkon piirissä. Ansatien katualueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kadun pohjoisimmalla osuudella Ansatie 2:n nykyisen tonttiliittymän ja Kehä III:n välillä putket sijaitsevat katualueen itäreunassa.

Sähköverkko

Kaavamuutosalueelle on rakennettu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköverkon keskijännite-
maakaapelit (20 kV) Ansatien alle. Kadun pohjoisimmalla osuudella Ansatie 2:n nykyisen tonttiliittymän ja Kehä III:n välillä kaapelit sijaitsevat katualueen itäreunassa. Pienjänniteverkon (0,4 kV) maakaapeleita on myös Ansatien katualueen länsireunassa.

Kaavamuutosalueella ei ole Fingridin voimajohtoja.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 32 dB.

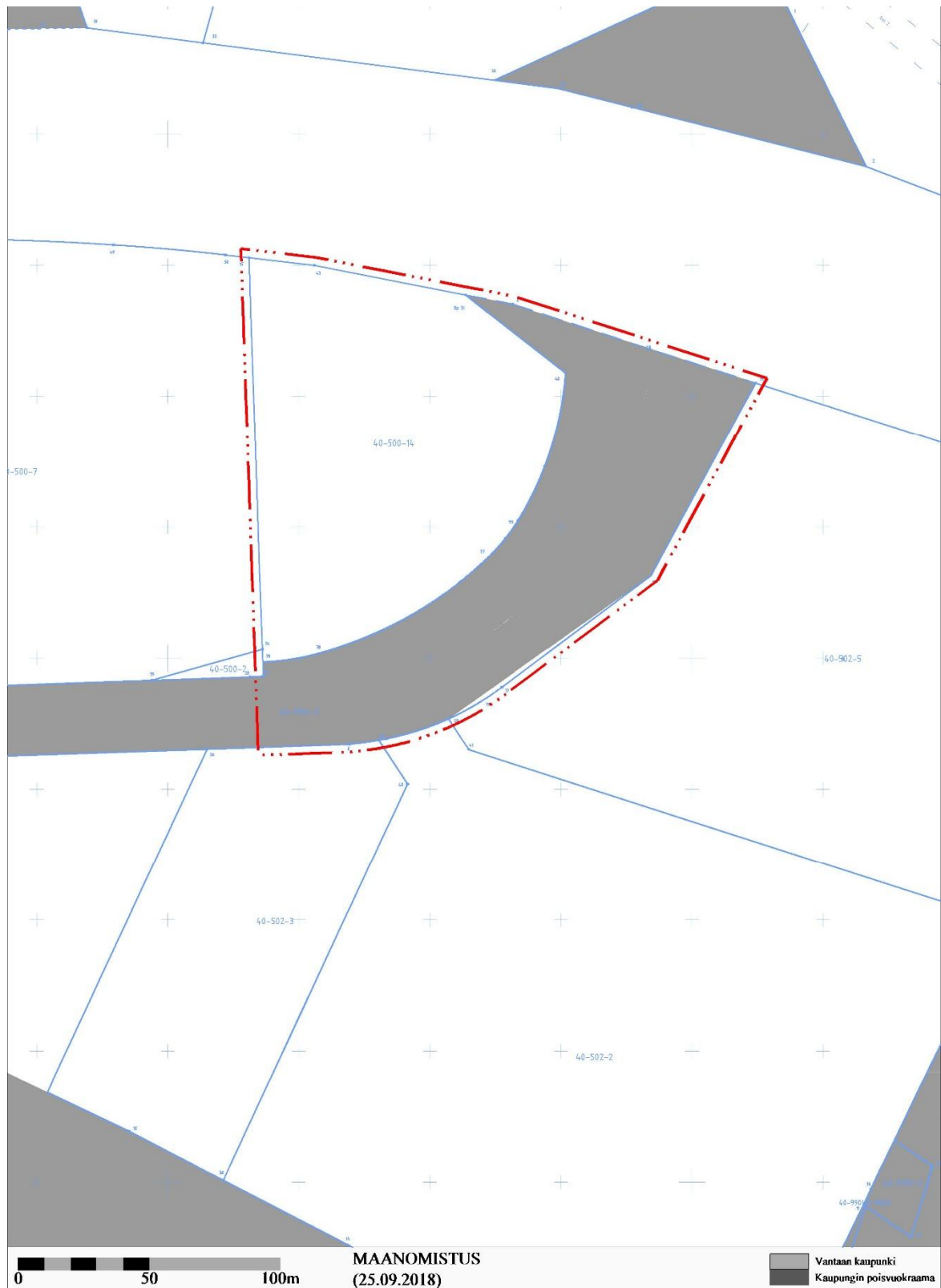
Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Ansatie 1:n pohjois- ja koillisosassa enimmillään 70–75 dB ja Ansatien länsireunassa 60–70 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävien ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n liikennemelusta.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella ei ole sähkön voimajohtojen vaara-alueita eikä muita erityisalueita.

2.1.4 Maanomistus



Ansatie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön 92-40-500-14 omistaa Motonet Kiinteistöt Oy. Ansatien katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-40-500-14	Motonet Kiinteistöt Oy	1,68
92-40-9901-0	Vantaan kaupunki	0,77
Yhteensä		2,45

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

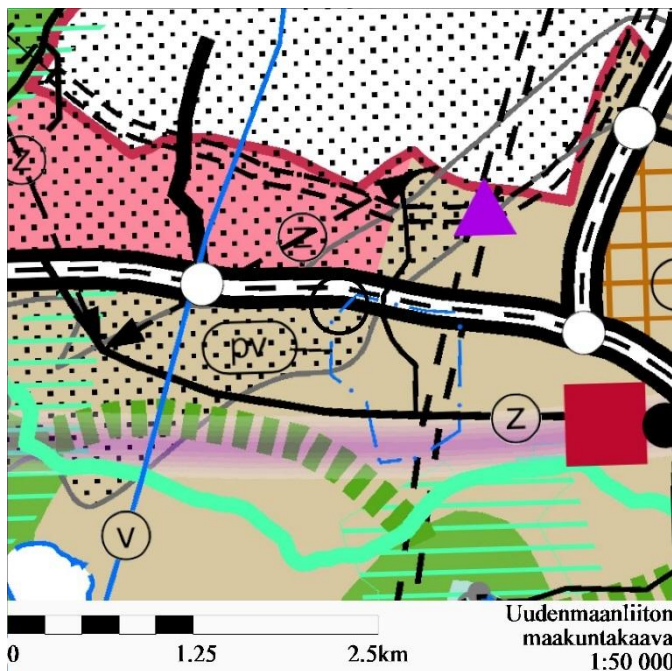
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



Kehä III:n eteläreunaan rajoittuva asemakaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (■) ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualueen 1 (■), jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dBA. Muutosalueen itäpuolella sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokas Backas I –pohjavesialue (■), joka on tai voi olla yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä.

Muutosalueen ulkopuolella noin 200 m Ansatie 1:stä itään kulkee 110 kV sähkölinjat.

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan

30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan MRL:ssä yli 4 000 k-m² suuruista vähittäiskaupan myymälää. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupalle, jotka voivat perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan

30 000 k-m². Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m². Kaupan seudullisen merkittävyyden arvioimisessa on asiakokonaisuudessa tarkasteltava myös useamman myymälän muodostamaa myymäläkeskittymää.

Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle v. 2005 rakennettujen liiketilojen määrä on 5 539 k-m². Liiketilat ovat paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa eikä kiinteistöllä sallita päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksella ei lisätä liiketilojen määrää ja kiinteistöllä sallittavan kaupan laatu säilyy ennallaan. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

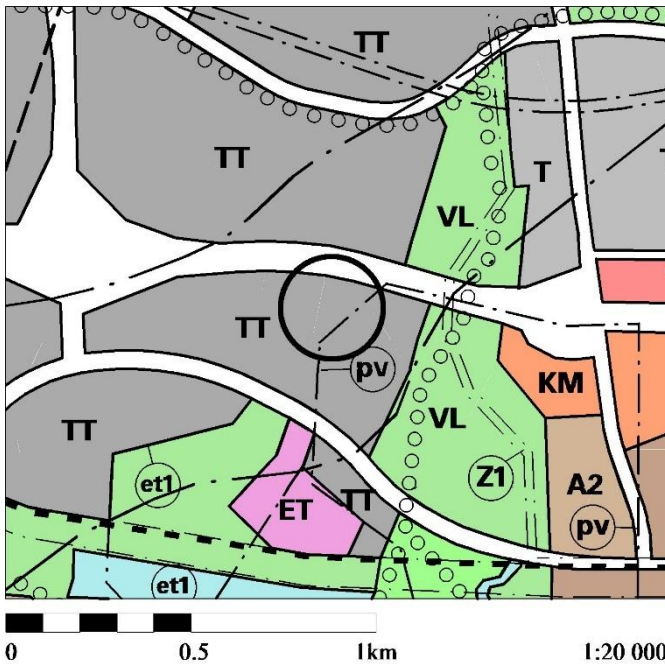
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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 sovittujen 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 soitettu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Ansatie 1:n kiinteistö on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka sijaitsee L_{DEN} 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m²). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Ansatie 1:n itäreuna on tärkeää pohjavesialuetta (pv).

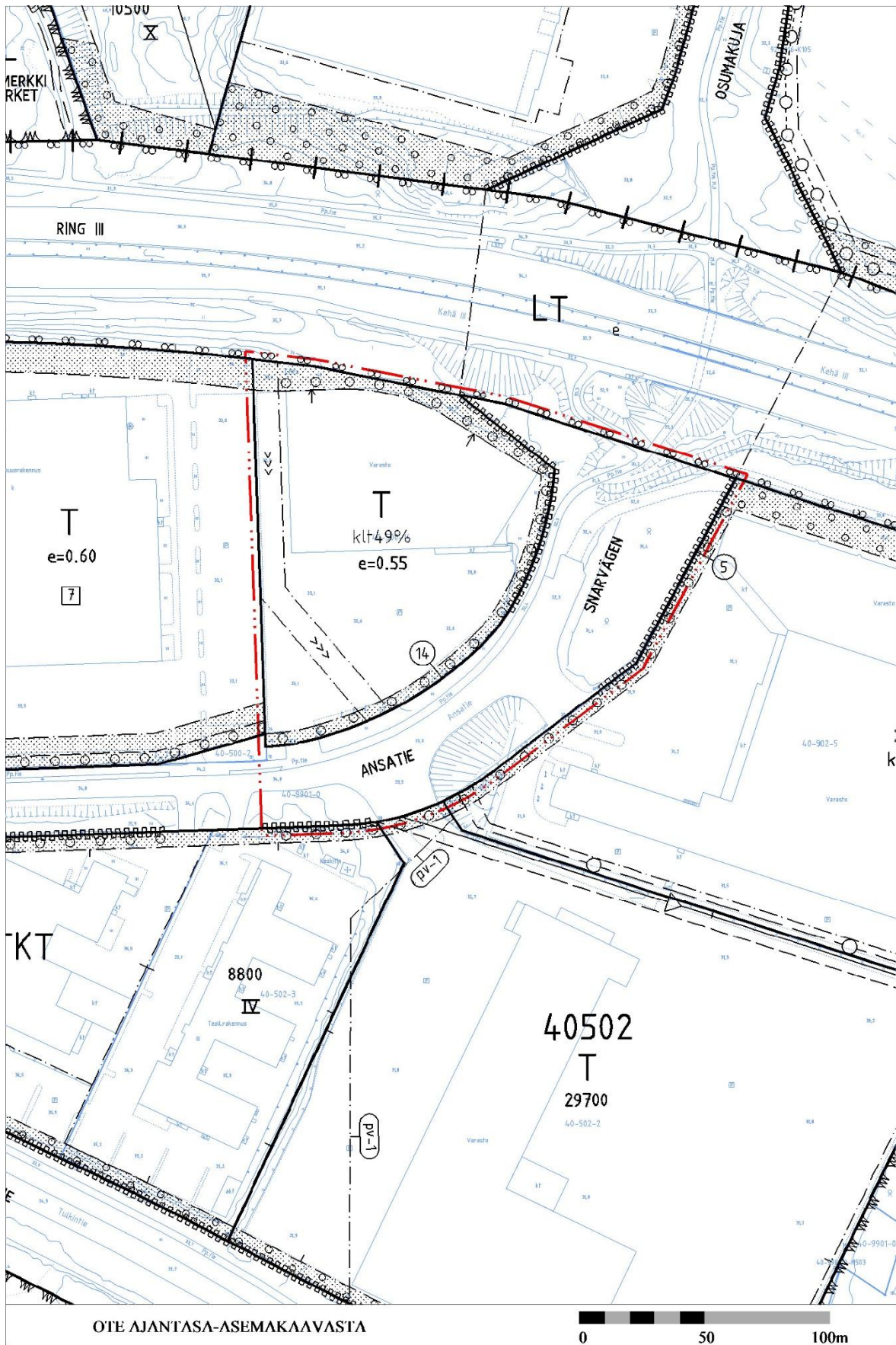
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Asemakaavamuutos mahdollistaa liike- (vain paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppaa, ei päivittäistavarakauppaa), varasto-, toimisto- sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen toteuttamisen Ansatie 1:en.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Ansatie 1:ssä on vuodesta 2005 alkaen ollut 5 539 k-m² kokoinen Motonet-myymlä. Kaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia (*kts. 4.4.1 kohta "Kaupan sijoittuminen"*) keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Asemakaava

Ansatie 1:n kiinteistöllä on voimassa kaupunginhallituksen 16.8.2004 hyväksymä asemakaavamuutos nro 001849. Kiinteistö on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0.55$ on 7 435 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää (klt49%) noin 3 643 k-m² liike- ja toimistotiloja varten. Liiketilat saavat olla vain tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten eikä alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ansatie katualueen osalla ovat voimassa asemakaavat nro 410500 (SM 17.5.1983), nro 511100 (YM 10.5.1989), nro 001400 (KV 18.5.1998), nro 001505 (KH 28.2.2000).

(Ote asemakaavakartasta on seuraavalla sivulla)



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ansatie 1:en on 11.6.2004 myönnetty poikkeamispäätös 4095-04-POP, mikä on ollut tuolloin vielä laadittavana olleen asemakaavamuutoksen nro 001849 mukainen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutosta on hakenut Motonet Kiinteistöt Oy ja kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2018. Kaavamuutos on tullut vireille 20.6.2018 numerolla 002397.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- vantaalaiset asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kaupunkisuunnittelu, kiinteistöt ja asuminen, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 11.8.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 20.6.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (20.6.- 24.8.2018) yhteydessä saatiin 4 viranomaiskannanottoa sekä 1 mielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty.

KGK Ansatie 2 Oy:llä, Fingrid Oyj:llä sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. KGK Ansatie 2 pyytää lisäksi, että Ansatien katualueen suunnittelussa huomioidaan Oy Kaha Ab:n (Ansatie 2) varastopihan katuliittymän, jonka tulee olla rekkaliikenteelle sopiva, ja lumiportin liikennejärjestelyt.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Niiden mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Asemakaavamuutosaluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Ansatiellä. Suunnittelualueen kaakkoisreunalla sijaitsee kaksi yleisen hulevesiverkoston rummun lähtöpäätä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

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

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoi-maisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omis-taman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yri-tys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdolli-suuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uu-sien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntara-kennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Muut tavoitteet

Motonet Kiinteistöt Oy:n sekä Vantaan kaupungin tavoitteena on varmistaa nykyisen v. 2005 ra-kennetun vähittäiskaupan suuryksikön toiminta ja kehittäminen Ansatie 1:ssä sekä mahdollistaa Motonetin palvelukonseptin monipuolistaminen ja konttoritoimintojen keskittäminen Ansatielle.

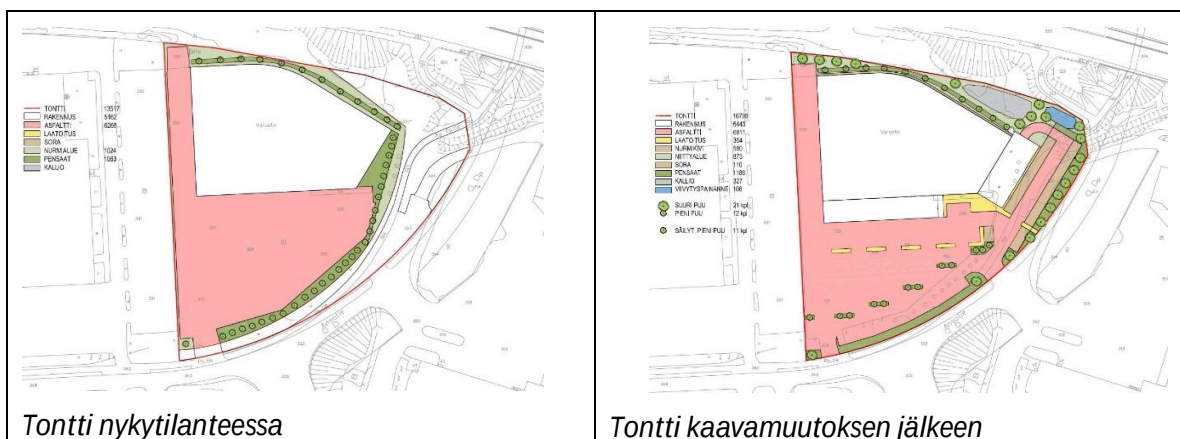
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu ratkaisu, joka mahdollistaa Ansatie 1:n nykyiseen rakennukseen v. 2005 toteutettujen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen säilymisen kiinteistöllä sekä uuden toimistorakennuksen ja autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelutilojen rakentamisen nykyisen rakennuksen yhteyteen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Motonet Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelut. Motonet-myymlöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle. Kiinteistölle tarvitaan em. uusille palvelu- ja toimistotiloille rakennusoikeutta liisää noin 1 085 k-m². Kumoutuvan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on rakentamatta noin 1 900 k-m².

Lähtökohtana on Ansatie 1:en Kehä III:a vasten v. 2005 rakennetun Motonet-myymlärakennuksen ja sen eteläpuolelle toteutetun pysäköintialueen säilyminen nykyisillä paikoillaan. Kiinteistön länsirajan ja nykyisen rakennuksen välissä on n. 13 m levyinen kaistale, joten uusien toimitilojen rakentaminen nykyisen rakennuksen länsipuolelle ei ole mahdollista. Autojen huollon yms. palveluiden uudet tilat sijoittuvat nykyisen myymälärakennuksen eteläseinustalle. Uusi toimistorakennus, joka on nykyistä myymälärakennusta hieman korkeampi, on toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä perusteltua toteuttaa Ansatie ja Kehä III:n kulmaukseen nykyisen myymälärakennuksen yhteyteen sen itäpuolelle. Se edellyttää tontin laajentamista itään siten, että osa Ansatie katualueesta on liitettävä tonttiin. Ansatie pohjoista katuosuutta ei ole rakennettu ja se aiotaan tulevaisuudessa toteuttaa leveän katualuevarauksen itäreunaan, joten katualueen länsireunan liittäminen tonttiin on mahdollista. Tontiksi muuttuvan katuosuuden alla sijaitsevaa HSY:n viemäriä ei voi siirtää uudelle katualueelle, koska viemärin kaltevuudeksi jäisi tällöin vain noin 0,3% (3 promillea). Se edellyttäisi uutta pumppaamoa HSY:n putkiin, mitä HSY ei hyväksy kiinteistölähtöisissä hankkeissa. HSY:n vesi- ja viemäriputket jäävät rasitteiksi Ansatie 1:n laajennetun tontin itäosaan.



Kiinteistölle on v. 2005 rakennettu vain paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketiloja 5 539 k-m², mikä on enemmän kuin nykyinen asemakaava sallii. Motonet-myymlä on kuitenkin asemoinut roolinsa vaikutuksineen alueen ja seudun palveluverkossa. Sillä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Nykyinen vähittäiskauppa halutaan mahdollistaa kiinteistöllä ja muuttaa asemakaava siltä osin vastaamaan kiinteistön liiketilojen toteutunutta nykytilannetta. Ellei näin toimittaisi, asemakaavasta

aiheutuisi maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Liiketilojen lisärakennusoikeudelle ei ole tarvetta.



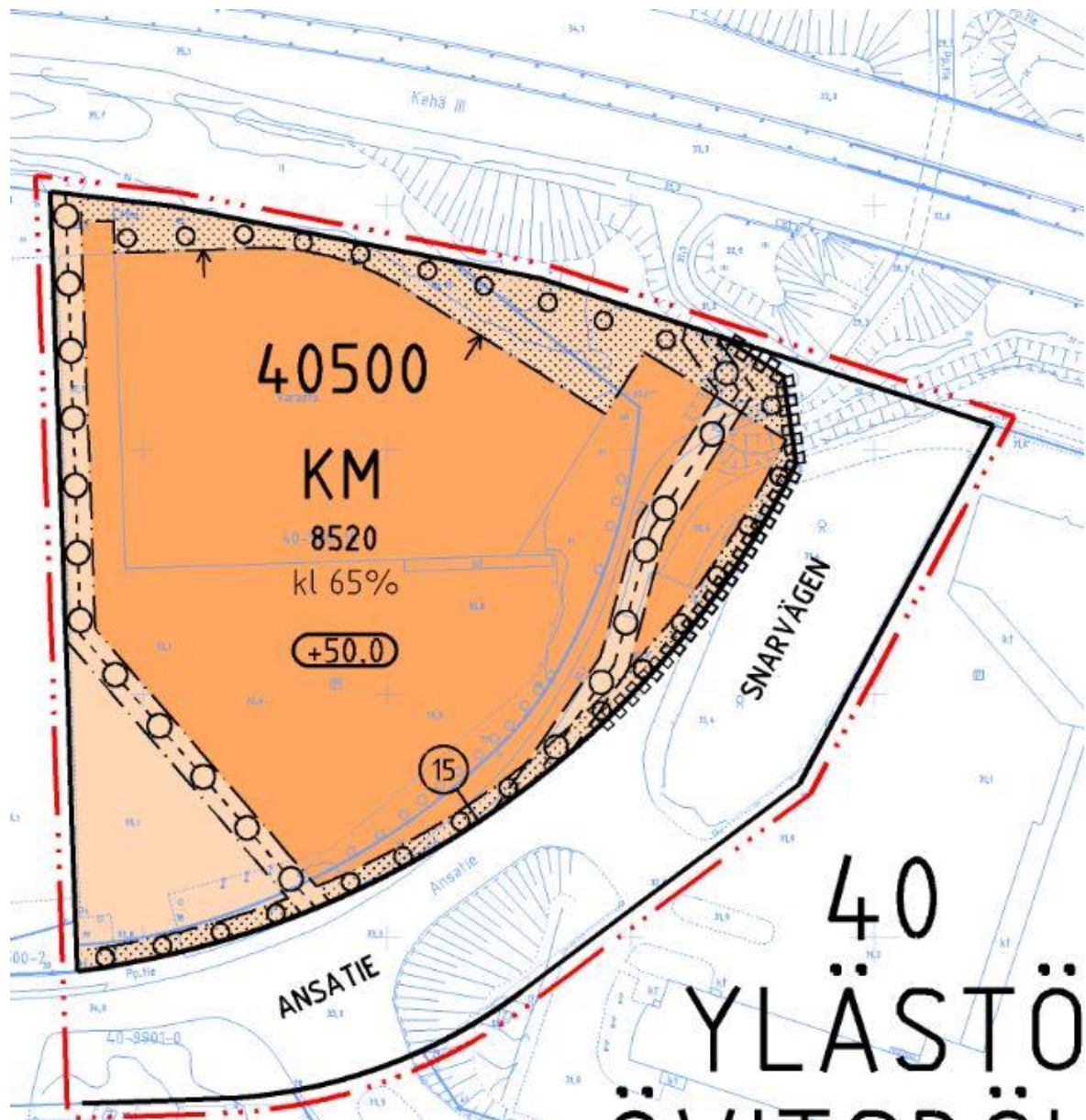
Luonnos tontin maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (Schauman Arkkitehdit oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelissa 40500 vuodesta 2005 toiminut Motonet-kiinteistö muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) pääkäyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liikerakennusten kokonaisrakennusoikeus vastaa kiinteistölle jo toteutunutta liiketilojen määrää. Osa Ansatie katualueen länsireunasta muutetaan kortteliin 40500 muodostettavan KM-korttelialueen tontin 15 osaksi. Tontin laajennusalueelle sijoittuu uusi noin nelikerroksinen toimistorakennus.

Tontille ajetaan Ansatie kautta mutta ajoneuvoliittymiä ei sallita Kehä III:en rajoittuvalta Ansatie pohjoiselta osuudelta.



4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 2,45 ha ja 1 085 k-m² lisärakennusoikeuden myötä uusi aluetehokkuus on e=0,35.

Vähittäiskaupan suuryksikön sallivan liikerakennusten korttelialueen KM pinta-ala on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,55 on 7 435 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistama uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m² ja sen perusteella korttelitehokkuus e=0,51.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat ja toimistot 1 ap / 50 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m²
- polkupyöräpaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Katualueiden pinta-ala pienenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 3 280 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluopia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaavamuutosalueesta on vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen sallivaa liikerakennusten korttelialuetta KM. Ansatie on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Motonetin kiinteistöstä muodostetaan tontti nro 15. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +50.0 mahdollistaa maanpinnan tasosta katsoen enintään nelikerroksisten rakennusten toteuttamisen ja vuodesta 2005 kiinteistölle rakennetun, vähittäiskaupan suuryksiköksi luokitellun Motonet-myy-mälän toiminnan jatkumisen nykyisellä paikallaan. Kiinteistölle saa liiketilojen lisäksi rakentaa va-rasto- ja toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Toimin-not sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 085 k-m², jotta kiinteistölle voidaan rakentaa uusi toimistorakennus sekä autojen korjaamo-, pesula- ja ren-gaspalvelutiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen määräksi osoitetaan 65 % kokonaisrakennusoikeu-desta (kl65%), mikä on sama kuin kiinteistölle toteutettujen nykyisten liiketilojen määrä. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskei-siltä Kehä III:lta sekä Ansatieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Avovarastointia pihoilla ei sal-lita. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Raken-nuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa ja sijoittaa polkupyöräpaikat sen yhteyteen. Koska kiin-teistö on ns. tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, jollaisissa ei tähän asti yleensä ole asioitu polku-pyörillä, määritellään polkupyöräpaikkojen määrä rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Kehä III:a ja Ansatietä vasten osoitetut istutettavat puurivit tarvitaan jäsentämään kaupunkikuvaa ja ne säilyvät kaavamuutoksessa. Korttelialueella sijaitseville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäri-putkille on muodostettu rasite maanalaisia johtoja varten varatulla alueen osalla Ansatien reu-naan. Korttelialueen länsireunaan toteutunut hulevesiviemäri on myös merkitty putkirasitteeksi. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumi-selta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa sekä hulevesiohjelmaa edistetään viherkerrointa sekä hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Ilmastomuutosta hillitään myös sallimalla ton-tilla maalämmön hyödyntäminen sekä aurinkopaneelit ja muut energiaa säästävät ja tuottavat rat-kaisut.

Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Ansatieltä mutta ei Kehä III:lta eikä siihen rajoittu-valta Ansatien pohjoiselta osuudelta. Kehä III:n liikenneturvallisuuteen vaikuttavien mainospylo-nien rakentamisesta on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Ansatie, jonka länsireunaa on kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna kavennettu kadun pohjoisosassa, on osoitettu katualueeksi. Ansatie 1:lle ei sallita tonttiliittymiä Ansatien pohjoisosalle Kehä III:n alitukseen liittyvien kadun ja kevyen liikenteen väylien järjestelyiden vuoksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitys hulevesien hallinnasta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä 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.

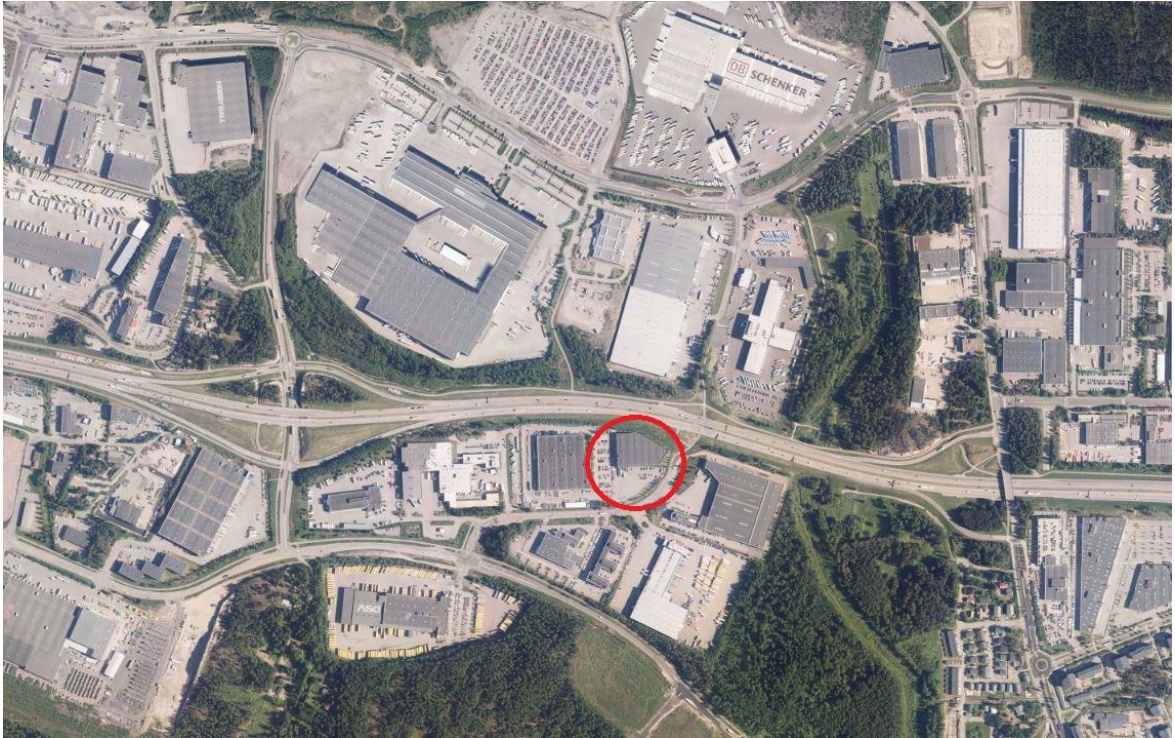
Mikäli Ansatie 1:n asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Tällöin Motonet Kiinteistöt Oy ei voisi kehittää nykyisiä vähittäiskaupan toimintojaan eikä toteuttaisi niihin tukeutuvia tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia autojen huolto- ja korjaamopalveluita sekä toimistotiloja varten Ansatie 1:ssä. Se aiheuttaisi kiinteistönomistajalle kohtuutonta rajoitusta ja haittaa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolelle Ylästön kaupunginosan asutuksen ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Asemakaavamuutos ei myöskään muuta Ansatien lähialueelle rakennettujen liiketilojen määrää ja sijaintia yhdyskuntarakenteessa. Ansatie 1 sijaitsee olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Sillä ei ole vaikutusta Ansatie 1:stä kävelyetäisyydellä sijoittuvien Kehä III:n varren bussipysäkkien saavutettavuuteen eikä Kehä III:n ali suunnitellun Ansatien jatkeen tulevaan toteuttamiseen.



Ansatie 1 on osoitettu punaisella rinkelalla.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei kumoutuvaan asemakaavan verrattuna oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia. Nykyisen myymälärakennuksen itäpäättyyn Kehä III:n ja Ansatien kulmaukseen rakennettava uusi toimistorakennus kohentaa ja jäsentää logistiikka-rakennusten muodostaman alueen kaupunkikuvaa.



Yllä: Havainnekuva Ansatie 1:en rakennettavasta kiinteistöstä kaakon suunnasta.

Seuraava sivu: Havainnekuva Ansatie 1:en rakennettavasta kiinteistöstä idän suunnasta.

(Kuvat: Schauman Arkkitehdit Oy)



Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Lähimmät asuinkorttelit sijaitsevat yli 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä länteen eikä kaavamuutoksella ole niihin suoria vaikutuksia.

Kaupan sijoittuminen, palvelut ja työpaikat

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee yli 4 000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan myymälän vähittäiskaupan suuryksiköksi. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle on v. 2005 toteutettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja yhteensä 5 539 k-m², joten se muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kiinteistöllä ei sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen on luontaista mm. kaupan laatu ja asiointitiheys huomioiden sijaita keskusta-alueiden ulkopuolella, jollainen kaavamuutosalue on. Asemakaavamuutos lisää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna liiketilojen määrää 1 896 k-m² mutta vastaa kiinteistöllä jo vuodesta 2005 lähtien olevaa liiketilojen toteutunutta määrää. Uutta liiketilaa ei Ansatie 1:en siten ole mahdollista enää rakentaa.

Asemakaavamuutoksen lisärakennusoikeuden mahdollistamiin Ansatie 1:n Motonet-kiinteistön uusiin tiloihin, jotka eivät siis ole kaupan tiloja, tarvitaan nykyisten noin 40–50 työntekijän lisäksi noin 40–50 uutta työntekijää. Niistä autojen korjaamoon ja rengashuoltoon arvioidaan tulevan noin 10–12 henkilöä ja toimistorakennukseen noin 30–40 henkilöä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Lähin toteutunut vähittäiskauppa on Ansatie 1:stä n. 400 m länteen Ansakuja 3:ssa sijaitseva KehäVeho Vantaa Hyötyajoneuvot, mille asemakaavassa vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle osoitetun liiketilan osuus on 5 208 k-m². Ansakuja 3:en KehäVeholle toteutunut rakennus on kooltaan 4 664 k-m², joten se on vähittäiskaupan suuryksikkö. Ansatie 1:n ja Ansakuja 3:n erottaa toisistaan kaksi pinta-alaltaan isoa kiinteistöä. Myymälät ovat etäällä toisistaan eivätkä ne muodosta toiminnallisesti yhtenäistä kokonaisuutta eivätkä näköyhteyttä toisiinsa. Myymälöiden ei katsota muodostavan vähittäiskaupan myymäläkeskittymää.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, joka voi perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m². Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle on kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta tilaa vaativan eri-

koistavaran kaupan liiketiloille 3 643 k-m² ja asemakaavamuutoksessa 5 539 k-m², joka vastaa kiinteistöllä jo vuodesta 2005 lähtien rakennettua liiketilojen määrää ja tilannetta. Ansatie 1 ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Ansatie 1:en ja sen lähialueelle Caravellentien ja Tulkintien liittymän tuntumaan (Ansatie 1, Ansatie 5, Ansakuja 3, Tulkintie 29, Tuupakantie 23, Tuupakantie 32) on asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimitilakiinteistöille liiketilaa yhteensä noin 36 500 k-m², jonka voi toteuttaa mm. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppana. Siitä vähittäiskaupoiksi on Ansatie 1:en (Motonet) sekä Ansakuja 3:en (KehäVeho) rakennettu yhteensä 10 203 k-m², joka ei ylitä seudullisen merkittävyyden alarajaa. Muut on rakennettu tukkukaupan tai logistiikkapalveluiden kiinteistöiksi, joten ne eivät ole vähittäiskauppoja. Niistä Ansatie 5 sijaitsee noin 200 m Ansatie 1:stä länteen ja kiinteistöjen välissä on Ansatie 3, jolle ei ole asemakaavoitettu rakennusoikeutta liiketiloille. Asemakaavamuutoksen myötä Ansatie 1:n ja Ansatie 5:n rakennusoikeuden määrä liiketiloille on yhteensä 12 476 k-m², joka ei ylitä seudullisen merkittävyyden alarajaa.

Caravellentien ja Tulkintien liittymän eteläpuolella Mustikkamäentien alueella noin 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä lounaaseen on asemakaavoitetuille mutta rakentamattomille teollisuus- ja varastorakennusten kortteleille 40503 ja 40506–40508 osoitettu rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä noin 2 400 k-m². Liiketilojen rakennusoikeuden käyttötarkoitusta ei kaupan laadun osalta ole määriteltä tai rajoitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maankunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Ansatie 1:n lähialueelle asemakaavoitettuja liiketiloja ei ole erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä varten. Mikäli lähialueen kiinteistöjen liiketiloja muutettaisiin nykyisten asemakaavojen puitteissa rakennusluvalla vähittäiskaupoiksi, kullekin kiinteistölle toteutettavan myymälän tulisi olla kooltaan enintään 4 000 k-m², jotta niistä ei erillisinä muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tämä ja Ansatie 1:n asemakaavamuutos huomioiden Caravellentien ja Tulkintien liittymään tukeutuvalle alueelle, ml. rakentamaton Mustikkamäentien alue, voisi nykyisen kiinteistöjaon, rakennuskannan ja teoreettisen tarkastelun perusteella muodostua useasta myymälästä koostuva enintään yhteensä noin 24 900 k-m² kokoinen vähittäiskauppojen alue. Mikäli ne toteutuisivat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoina, niistä ei kokonaisuutena muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää. Maankuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m². Ansatie 1:n Motonet-kiinteistö ei ole nyt, eikä asemakaavamuutoksenkaan myötä voi olla, muun erikoistavaran kauppa, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muun erikoistavaran kauppaan. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistön nykyisten jo rakennettujen liiketilojen osoittaminen asemakaavalla vähittäiskaupaksi (KM) rajoittaa mahdollisuuksia muuttaa alueen muiden kiinteistöjen liiketiloja vähittäiskaupan tiloiksi.

Lähialueen kiinteistöt, joille on asemakaavoitettu myös liiketilaa, ovat pinta-alaltaan isoja ja ne sijaitsevat noin 1,3 km pituisella alueella Tulkintien ja Tuupakantien varrella keskittyen Caravellentien liittymän tuntumaan. Ansatie 1 on niistä erillään. Alueelle ei muodostu yhtä yksiselitteisesti selkeää toiminnallista kokonaisuutta ja sen mukaista yhtä myymäläkeskittymää. Ansatie 1:n suunniteltu maankäyttö on liiketilojen osalta alueella jo vuodesta 2005 lähtien olleen tilanteen mukaista ja Motonet-kiinteistö on asemoinut roolinsa vaikutuksineen alueen ja seudun palveluverkossa. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman

vähäiset. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä ja sen alla olevat tietoliikenne- yms. kaapelit sekä sähkökaappi siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Katualueesta tontiksi muuttuvalla alueella on myös HSY:n vesi- ja viemäriputkia, joita on siirrettävä uuden toimistorakennuksen takia noin 40 m pituiselta osuudelta hieman idemmäksi. Kustannusarvio kevyen liikenteen väylän muutosten osalta on noin 105 000 € ja HSY:n putkien siirron osalta 55 000 €. Kevyen liikenteen väylän sekä HSY:n putkien siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa Motonet Kiinteistöt Oy.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Pakkalan ja Ylästön asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

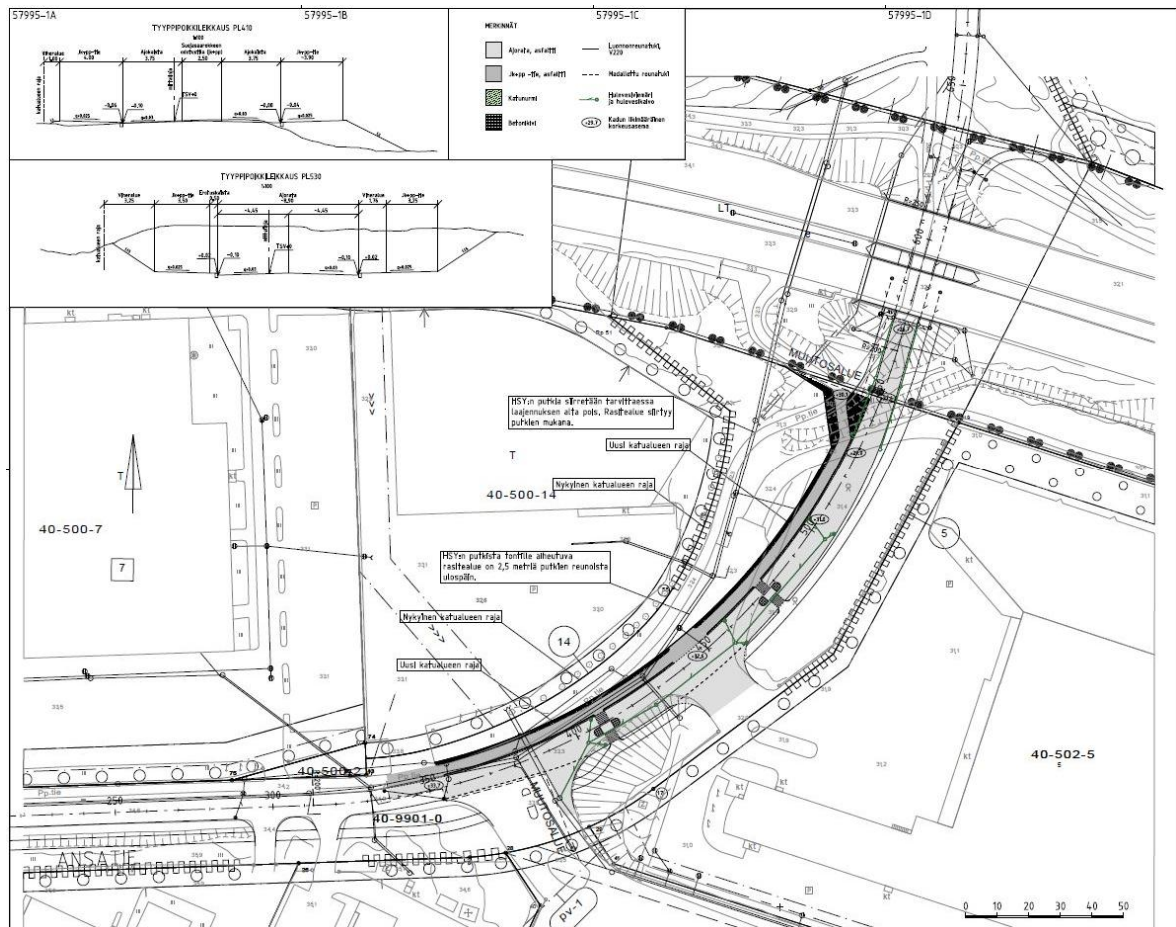
Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon.

Liikenne

Ansatiellä on tällä hetkellä Kehä III:n alittava yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, mutta lopullisen katusuunnitelman mukaan koko katu alittaisi Kehä III:n. Kadun alitus ei aiheudu kaavamuutoksesta eikä alituksen rakentamisen ajankohta ole tiedossa. Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Ansatien asemakaavoitettu katualue pienenee 3 280 m². Muille välittömille muutoksille katualueella ei kaavamuutoksesta johtuen ole tarvetta.

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 1 085 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna mutta ne säilyvät liiketilojen osalta v. 2005 rakennetun tilanteen mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole olennaisia vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin. Motonet-kiinteistöllä on nykytilanteessa yhteensä 180 autopaikkaa ja kaavamuutoksen jälkeen noin 221 autopaikkaa.

Ansatien pohjoisosan länsireunan kaistaleen liittäminen Ansatie 1:n tontin osaksi ei heikennä Ansatie 2:n tonttiliittymien toimivuutta eikä Ansatien tulevaa toteuttamista Kehä III:n ali läpiajoheydeksi Osumakujan kautta Tikkurilantielle.



Alustava suunnitelma Ansatie muutoksista ja jatkeesta Kehä III:n ali (Ramboll Finland Oy)

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta johtuen Ansatieen katualueen länsireunasta muutetaan noin 240 metrin matkalta 3 280 m² kokoinen kaistale osaksi Ansatie 1:n tonttia. Ko. kaistaleella kulkee HSY:n jätevesiviemäri 315 M (rak. 2011) ja vesijohto 225 M (rak. 2011), jotka ovat osa Ansatieen alla kulkevia putkia. Tontiksi muuttuvalla alueella viemäriin ja vesijohdon päälle on suunniteltu pysäköintialue. Uusi toimistorakennus tulee paikoin niin lähelle jäteveden runkoviemäriä sekä vesijohtoa, että niitä on siirrettävä noin 40 m pituiselta osuudelta. Viemäriä ei voi siirtää uudelle katualueelle, koska viemäriin kaltevuudeksi jäisi tällöin vain noin 0,3% (3 promillea). HSY:n putkille varataan riittävä rasi-tealue Ansatie 1:n laajennetun tontin itäosaan. Motonet kiinteistöt Oy toteuttaa vesihuollon siirron HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja vastaa aiheutuvista kustannuksista. Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.

Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tontin ulkopuolelle lisäännä eikä äärevöidy nykytilanteesta. Ramboll Finland Oy on laatinut alustavan suunnitelman kaavamuutosalueen hulevesien viivyttämistä tontilla.

Suunnitelman mitoitukset on laskettu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin (julkaisu 2014) mukaan. Laskennassa on huomioitu uusien tonttirajojen sisällä syntyvä hulevesi ennen ja jälkeen laajennuksen:

$$Q=A \cdot i \cdot \psi$$

Sateen rankkuus $i=150$ l/s/ha

Valumakertoimet Ψ ohjeesta "Katu 2002"

Sateen kesto 10 min

Virtaama ennen laajennusta

	Ala ennen [m ²]	Valumakerroin Ψ	Q [l/s]
Rakennus	5162	0,9	69,7
Asfaltti	6268	0,8	75,2
Laatoitus	0	0,8	0,0
Sora	0	0,3	0,0
Nurmi	1024	0,1	1,5
Pensaat	1063	0,1	1,6
Kallio	0	0,4	0,0
Asfaltti (tontin laajennusosa)	935	0,8	11,2
Sora (tontin laajennusosa)	200	0,3	0,9
Viheralue (tontin laajennusosa)	2139	0,2	6,4

Virtaama Q yht= 166,6

Virtaama laajennuksen jälkeen

	Ala jälkeen [m ²]	Valumakerroin Ψ	Q [l/s]
Rakennus	6445	0,9	87,0
Asfaltti	6497	0,8	78,0
Laatoitus	364	0,8	4,4
Sora	902	0,3	4,1
Nurmi	775	0,1	1,2
Pensaat	1489	0,1	2,2
Kallio	327	0,4	2,0

Virtaama Q yht= 178,8

Tontilla viivytettävä hulevesimäärä:

Virtaama $Q=178,8-166,6=12,2$ l/s

Viivytysaltaan tilavuus $V=12,2$ l/s*10*60 s=7320 l = 7,3 m³

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo L_{Aeq} liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluviyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 32 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Ansatie 1:n pohjois- ja koillisosassa enimmillään 70–75 dB ja Ansatie länsireunassa 60–70 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo $L_{Aeq7-22}$ on 45 dB. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 75 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyttä DL 30 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n liikennemelusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on kuitenkin mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimistoyms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuutos ei muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille ja Ansatien pohjoisosan jatkeen tulevan toteuttamisen myötä rakentuville alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentumisen johdosta nykyisestä, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee uusien kaavamääräysten mukaan viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevien hulevesimäärien virtaamat eivät kasva nykytilanteesta. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin, mikä vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään Motonetin tontin toteuttamiselta viherkerrointa 0,6. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin / tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,6 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on kaavaselostuksen lopussa liitteenä.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Broman Group Oy (Motonet yms.):	Eero Broman Ari Laamanen Juha Schreck	
Schauman Arkkitehdit Oy:	Tuomas Mikkola Janne Helin	
Ramboll Finland Oy:	Taneli Ratilainen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Penttimikko Merja Häsänen Elina Ekroos Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti (→31.10.2018) aluearkkitehti, va. (1.11.2018→) maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen Paula Luomala Mikko Kettunen Jarmo Pajunen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto suunnitteluinsinööri, vesihuolto alueinsinööri liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö Jukka Köykkä	tonttipäällikkö kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Merja Häsänen
aluearkkitehti, va.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2018
Kaavan nimi	002397 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.06.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002397
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4534	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4534

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

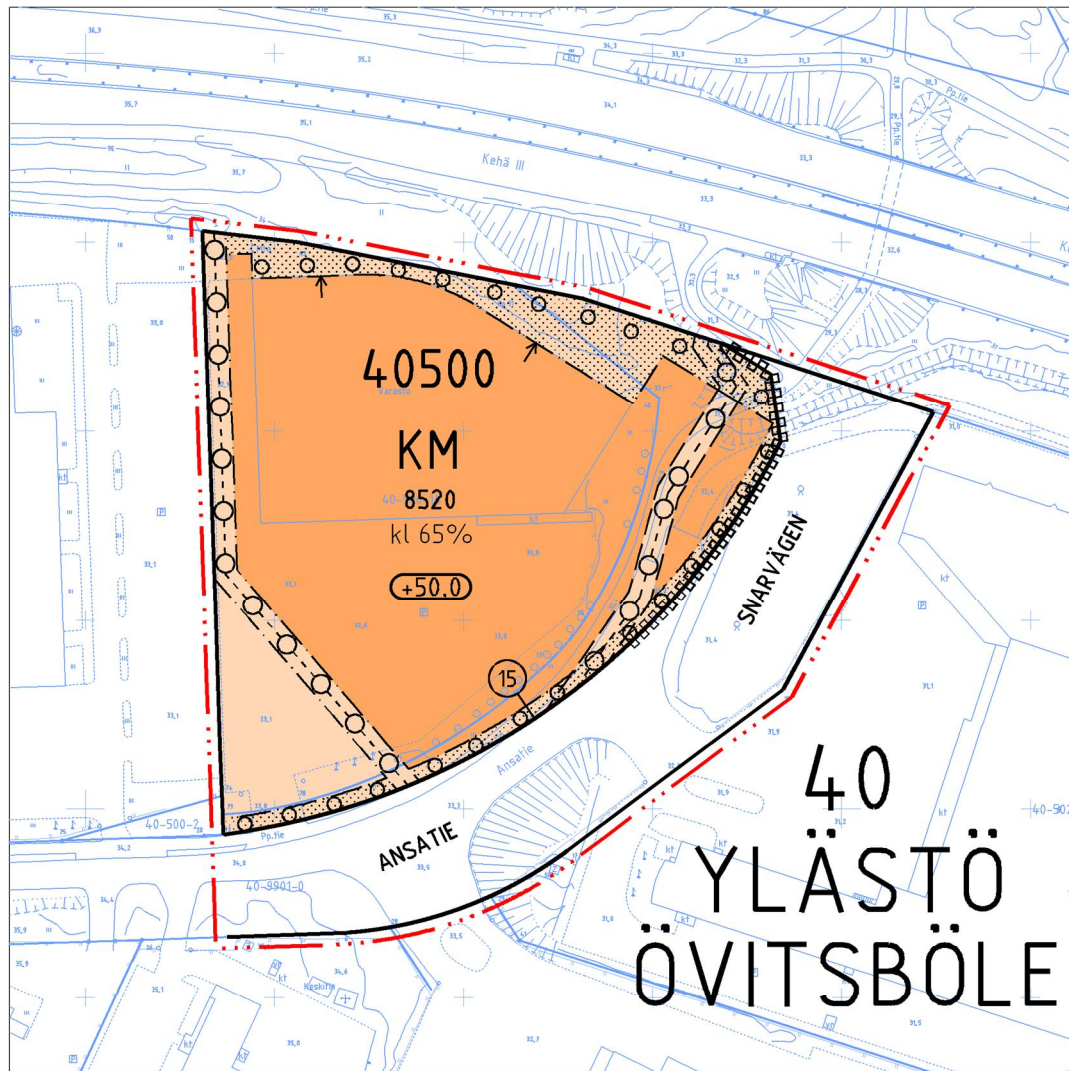
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4534	100,0	8520	0,35	0,0000	1085
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6797	68,5	8520	0,51	1,6797	8520
T yhteensä	0,0000		0		-1,3517	-7435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7737	31,5	0		-0,3280	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					

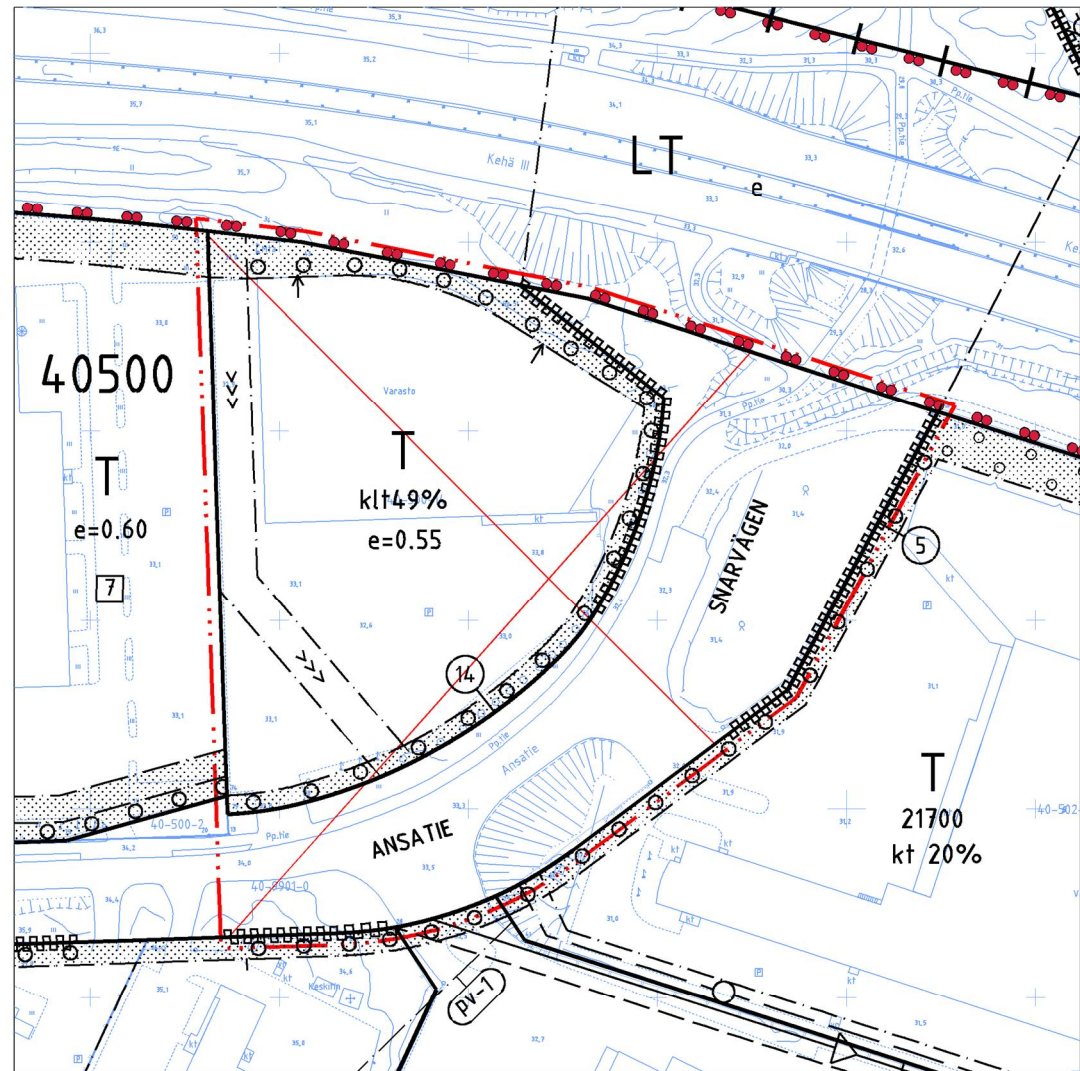
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4534	100,0	8520	0,35	0,0000	1085
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6797	68,5	8520	0,51	1,6797	8520
KM	1,6797	100,0	8520	0,51	1,6797	8520
T yhteensä	0,0000		0		-1,3517	-7435
T	0,0000		0		-1,3517	-7435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7737	31,5	0		-0,3280	0
Kadut	0,7737	100,0	0		-0,3280	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002397

Päiväys
Datum

10.12.2018

Pohjakarttalichtien numerot
Baskartbladens nummer

686496, 687496 1 / 2

Vantaan kaupunki

ANSATIE 1

Kaupunginosa 40, Ylästö

Asemakaavan muutos

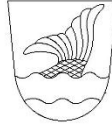
Osa korttelia 40500

sekä katualuetta.

Tonttijako ja**tonttijaon muutos**

Osa korttelia 40500.

1:2000



Vanda stad

SNARVÄGEN 1

Stadsdel 40, Övitsböle

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 40500

samt gatuområde.

Tomtindelning och**ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 40500.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-alueen tiloja.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Ansatie suunnista.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Tontti tulee rajata Kehä III:n ja Ansatie puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakenteihin ja istutuksiin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttaa tontilla.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulkujoukkoliikenteen pysäkeille.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava opotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Lastauskatokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får byggas affärs-, lager- och kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa.

Affärslokalerna för detaljhandel får enbart vara affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Kvarteretsområdet ska byggas så att det byggnadssätt och arkitektur som används håller hög klass. Särskilt värt från Ring III och Snarvägen ska tas i beaktande.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Tomten ska avgränsas mot Ring III och Snarvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas på tomten.

Den områdesdel som reserverats för underjordiska ledningar ska anläggas på ett sätt som förhindrar ledningarna att sätta sig i marken och gör det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.

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

Fotgångsområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Affärens huvudingång ska framhåvas.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokaler yttre hölje vara minst 32 dB.

Lastplatserna som är försedda med tak får nå utanför byggnadsområdet.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa häiriitä maantien liikenneturvallisuudelle. Pylonin pystyttämisestä on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

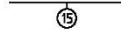
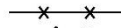
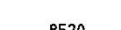
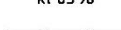
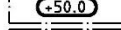
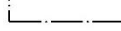
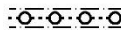
Liiketilat ja toimitilat 1 ap / 50 k-m²

Varastot ja muut 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIIAKO

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

Vid placeringen och konstruktionen av reklam- och informationspyloner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen. För att resa pylonen ska ett utlåtande skaffas av landsvägens väghållare.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 km²-vy

Lager och övrigt 1 bp / 150 km²-vy

Behovet av cykelplatser bestäms i samband med bygglov.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

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 annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

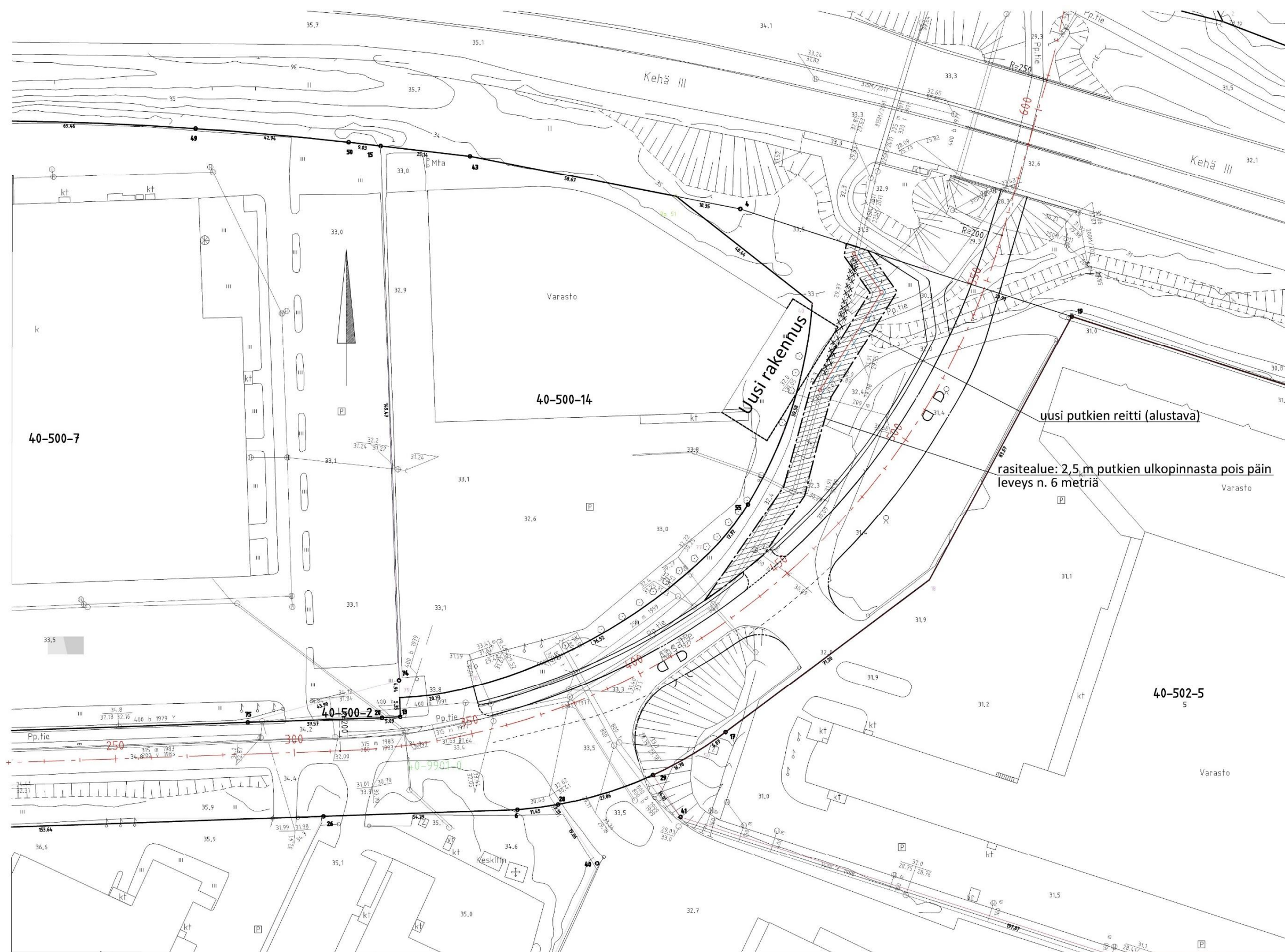
Stadsmätning

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Tuloskortti

Päivämäärä: 29.11.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Motonet, Ansatie 1, 01740 VANTAA

Tuomas Mikkola, Schauman Arkkitehdit Oy

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,6
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	2	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio

