



**Vantaa**

002423 KALLIOSOLANTIE 7

YLÄSTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002423. Kaavoitus on tullut vireille 12.10.2020.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö).

Alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueelle on suunnitteilla kolmikerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus tonttitehokkuudella e= 0,50.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki;  
[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. +358 50 302 9334.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Opaskartta

Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanrakennusliike Lehtonen Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.6.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002423.
- Kaavoitus tuli vireille 12.10.2020.
- Mielenpitoet pyydettiin 11.11.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 esitti kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi ja pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 12.1.2022 -10.2.2022. Nähtävilläoloaikana ei tullut muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl.

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	16
4.6 Nimistö.....	16
5. Asemakaavan toteutus.....	17
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	17
7. Asemakaavan seurantalomake.....	18
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	20
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	24

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 12.10.2021
- Havainnekuvia (Arkkitehtitoimisto A.M.T. Oy)
- Vesihuollon yleissuunnitelmakartta (Paula Luomala, Vantaan kaupunki)

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vihertehokkuuslaskelmat 19.4.2021 (Vekkeli & Lemmenlehti Oy)
- Yhteenveto osallisten mielipiteistä 27.1.2021
- Hiilineutraaliusselvitys 21.4.2021 (Agon Shala, Vantaan kaupunki)

## 1. TIIVISTELMÄ

Voimassa olevaa kaavaa muutetaan pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (TP5) teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueen tonttitehokkuus muutetaan  $e=0,25$ :stä  $e=0,50$ :een ja rakennusten sallittu korkeus II:ta III:een. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa kavennetaan.



Voimassa oleva asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos

## 2. LÄHTÖKOHDAT



Viistoilmakuva alueesta ja alueen rajaus

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästön kaupunginosa rajautuu etelässä ja lännessä Vantaanjokeen, idässä Krakanojaan ja Pakkalan kaupunginosaan, sekä pohjoisessa Viinikkalan kaupunginosaan ja Tuupakassa Kehä III:lle asti. Vantaanjoen vastarannalla ovat Vantaanlaakson ja Kaivokselan kaupunginosat sekä Helsingin kaupungin Kaarelan ja Tuomarinkylän kaupunginosat.

Kaupunginosan pohjoisosissa Tuupakantien varrella on myös yritysalueita. Esimerkiksi rakennuskonevuokraamoyritys Cramon ja sähkötarvikkeiden tukkukauppa SLO:n pääkonttorit sijaitsevat Ylästössä Kehä III:n eteläpuolella Tuupakassa. Myös tämä kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuusalueella aivan Kehä III:n eteläpuolella. Lentoasema on vajaan kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne  
Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous  
Kaavamuutosalue on nykytilanteessa tasattua sorakenttää. Hulevedet johtuvat Linkokujan avo-ojiin.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä



Maaperä on suurelta osin kalliota, aivan Kalliosolantien vieressä on kaistale moreenia.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat +41,6 ja 44,80 metrin välillä.



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2019 alussa 4948 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut vuosien 2009-2018 välillä 324:llä hengellä. Yli 50% väestöstä on työikäisiä 25-64 vuotiaita. Kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuus- ja varastoalueella ja siellä asukasmäärä on tilastotietojen mukaan alle 10 asukasta. Itse kaava-alueella ei ole asuntoja eikä asukkaita.

#### Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Ylästön kaupunginosassa on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2018 mennessä vain 2,8 % (66 kpl). Koko Aviapoliksen alueella vastaava luku oli 26,8 % (8 799). Suurinta työpaikkojen kasvu oli Veromiehen alueella 98,8 %.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Ylästön teollisuus- ja varastoalueella. Linkokujan ja Kalliosolantien ympäristössä on varastorakennuksia ja teollisuusrakennuksia sekä rekisterien mukaan neljä asuinrakennusta.

#### Kaupunkikuva

Ympäröivät varasto- ja teollisuusrakennukset on rakennettu 1986 – 2013. Kalliosolantie 10:ssä sijaitseva toimistorakennus on vuodelta 2000. Asuinrakennukset ovat 1950-1960 luvuilta.

#### Liikenne

Kalliosolantie 7 tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Autoliikenne: Tontille pääsee Tuupakantieltä Riistakujan kautta ja se on sujuvasti saavutettavissa suuremmillakin ajoneuvoilla. Sijainti keskeisellä paikalla Kehä III:n varrella mahdollistaa kilpailukyiset yhteydet niin lyhyt- kuin pitkämatkaisessa liikenteessä.

Julkinen liikenne: Aluetta palvelee kattavat HSL-liikenteen linja-autoyhteydet. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Tuupakantiellä, Caravellentiellä ja Kehä III:n varressa 300–600 metrin etäisyydellä. Niiltä on suorat yhteydet Martinlaaksoon, Myyrmäkeen, Kivistöön, Tammistoon, Tikkurilaan ja Koivukylään sekä Helsingin puolelle Hakaniemeen ja Mellunmäkeen. Lisäksi Riistakujalla alle 400 metrin päässä on kaupunkipyöräasema.

Kävely ja pyöräily: Kalliosolantiellä ei ole erillistä jalankulku- ja pyörätietä, mutta leveytensä ja alhaisten liikennemäärien takia se on toimiva yhteys myös kävelijöille ja pyöräilijöille. Muuten alueelta on laadukkaat yhteydet Tuupakantien ja Kehä III:n varren yhteyksien kautta jokaiseen ilmansuuntaan.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kalliosolantiellä sijaitsee yleinen vesijohto (VJ 315 M 1986) ja Linkokujalla (VJ 110M 1986), joihin kaavoitettava alue voidaan liittää.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

##### Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kalliosolantiella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri (JV 225 M 1986) ja Linkokujalla (VJ 250 M 1986), joihin kaavoitettava alue voidaan liittää.

Jätevedet johdetaan Kehä III siirtoviemärin kautta Tuupakan jätevesipumppaamolle, josta vedet johdetaan edelleen Espoon puolelle Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

#### Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäröinnin piirissä. Kaavamuutosalueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Kalliosolantiella (HV 300 B 1986). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin kehä III tienvarsiojaan, josta ne lopulta päätyvät onkiojaa pitkin Vantaa jokeen.

#### Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kehä Kehä III:n kautta Kalliosolantielle.

#### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia tontin länsilaidan ja Kalliosolantien välissä kulkee pienjänniteverkkoa ilmalinjana.

#### Ympäristöhäiriöt

##### Lentomelu

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB), joka edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyttä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

##### Tiemelu

Alueelle kantautuu tiemelua Kehä III:lta. Alueen tiemelutaso on 60-65 dB (2016 päivällä 7-22), mikä edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyttä. Lentomelu on määräävä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

#### Erityistoiminnat

##### Päijänne-tunneli

Kaavamuutosalueen ali kulkee Päijänne-tunneli, jonka kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua. Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.

Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön. Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ojat on Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään. Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä.

#### 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Maanrakennusliike Lehtonen Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)	
	Maanrakennusliike Lehtonen Oy	0,4	
Yhteensä		0,4	

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

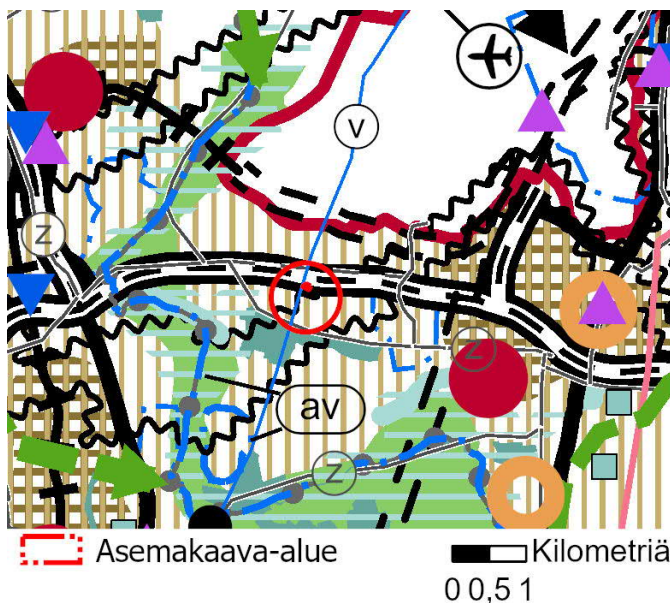
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet


Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-  
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja  
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-  
peudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden  
mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.


- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.


#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

 Alueen vieritse kulkee raakavesitunneli.

 Lentomelualue (Lden 55 - 60 dBA)

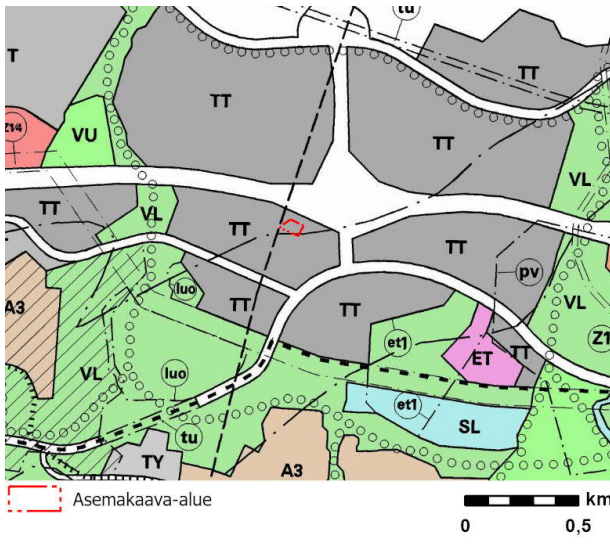
 Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu

 Voimajohto

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



## Yleiskaava

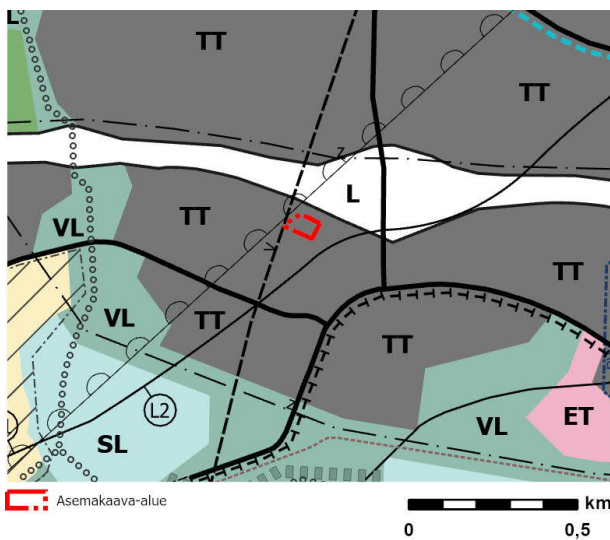


## Yleiskaava 2007

Alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien toimintojen aluetta (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikko toiminnolle, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on merkitty raakavesitunneli-merkintä. (Päijännetunneli).

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m1. (LDEN yli 60 dB)



## Yleiskaava 2020 kv 25.1.2021

Yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021.

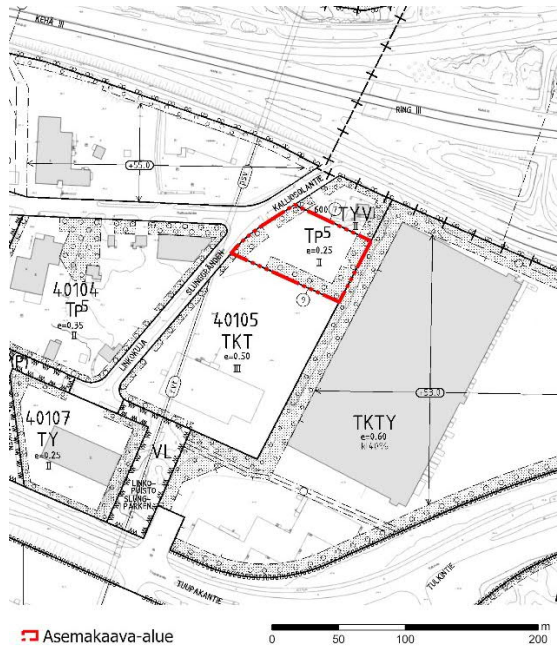
Yleiskaavassa alue kuuluu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnolle. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä(v) (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisyöhyke.

Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Lentokoneiden laskeutumisyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).



#### Asemakaava

Alueella on voimassa Tuupakka 2 asemakaava (400500), joka on vahvistettu Sisäasiain ministeriössä 12.1.1981.

Alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP5), jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen.

Tonttitehokkuus  $e=0,25$  ja rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä on kaksi (II).

Suurelta osin tonttia ympäröi noin kymmenen metriä leveä istutettava korttelinosa, jolla olevia puita tulee säilyttää ja uusia puita istuttaa niin, että 3 metriä korkeiden puiden määrä on vähintään 7 kpl kutakin tontin alkavaa 1000 m<sup>2</sup> kohti.

#### Muut päätökset ja suunnitelmat

Alueelle on myönnetty 01.12.2016 lupa omakotitalon ja saunarakennuksen purkamiselle sekä tontin louhimiselle ja aidan rakentamiselle tontin koillisrajalle. Lupatunnus 40-1142-16-P § 1003, lupapistetunnus LP-092-2016-05757. Toimenpide Omakotitalon ja saunarakennuksen purkaminen. Tontin louhiminen ja aidan rakentaminen tontin koillisrajalle.

Päijänne-tunneli: Kyseisellä kohdalla Päijänne-tunnelin painetaso on noin +42,5 ja tunnelin katto on noin tasossa +3. Kallion laatu on paikoin huonoa, suuriakin lohkkareita on pudonnut tunnelin katosta ja kallioperässä on hyvin vettä johtavaa rakoilua.

Radon: Säteilyturvakeskus suosittelee Ylästössä radonturvallista rakentamista.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Maanrakennusliike Lehtonen Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.6.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002423. Kaavoitus tuli viireille 12.10.2020. Kaavamuutos on vuoden 2021 työohjelmassa.

### 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 (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille sähköpostitse.

#### MRL 62§

Naapuri Timreal Oy huomautti, että kaava-alueen louhinnan yhteydessä vuonna 2018 rakennusviranomaiset ovat määränneet rajalla (Kalliosolantie 7 ja 9) olevan kallionkielekkeen louhittavaksi pois myös Timreal Oy:n puolelta, mutta kaavan hakija on louhinut kallion vain tontin rajaan saakka. Kalliosolantie 9 puolella oleva kallionkielekkeestä rakennuslupaviranomaisen mielestä voi olla vaaraa Kalliosolantie 9:n rakennuksille ja mahdollisesti tulevalle viheralueelle Kalliosolantie 7 puolella. Asiasta tehdystä huomautuksesta huolimatta kaavamuutoksen hakija ei ole ryhtynyt em. toimenpiteisiin.

Mielipiteen ovat jättäneet myös HSY, Fingrid Oyj, Caruna Espoo Oy, Vantaan Energia Oy ja Vantaan kaupunginmuseo, joilla ei ollut huomautettavaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.1.-10.2.2022. Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 8 kpl. Muistutuksia ei tullut, mutta lausuntoja saatiin 5 kpl.

Finavia Oyj lausui, että

- viittaus varakiitotiehen on virheellinen ja se tulee poistaa.
- Myös kasvillisuus tulee huomioida määräyksessä elementtinä, jonka korkeus ei saa ylittää esteepintaa.
- Suunnittelumääräyksessä tulee todeta, että maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että

- Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä.
- Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso.
- Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.
- Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitettut alueet, huoltoalueet sekä pysäköinti-alueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.
- Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Vantaan Energia muistutti kaupungin ja Vantaan Energian välisestä sopimuksesta tapauksessa, jossa johtosiirrot ovat tarpeen.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa.

Lausuntoja on otettu huomioon siten, että kaavamääräyksiä on täydennetty ja tarkennettu.

Kaavamääräyksiin on lisätty Finavian Oy:n ja Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnoissaan pyytämät lisäykset ja korjaukset.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä korjauksia sekä lisätty Uudenmaan Ely-keskuksen ja Finavia Oy:n lausunnoissaan esitetyt lisäykset ja korjaukset.

### 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 resurssiviisaasti.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
  - Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
  - Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
  - Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
  - Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
  - Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
  - Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

#### 3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijan tavoitteena on saada alueen käyttöä yhtenäistettyä alueen yleisen tehokkuuden mukaiseksi.

Kaupungin tavoitteena on asemakaavassa määrätä alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutosalue käsittää yhden 4086 m<sup>2</sup> suuruisen tontin, joka sijaitsee osoitteessa Kalliosolantie 7. Tontti muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jonka tonttitehokkuus on  $e=0.50$  (rakennusoikeus 2043 k-m<sup>2</sup>). Rakennukset saa rakentaa kolmi-kerroksisiksi Tonttia ympäröi noin kahdesta viiteen metriä leveä istutuskaisla.

Kaavassa on annettu määräyksiä vihertehokkuudesta, hulevesien hallinnasta, hiilineutraaliudesta, sekä tieliikenne- ja lentomelusta.

#### 4.1.1 Mitoitus

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue (TKT) on 0,4086 hehtaarin alue, tehokkuusluku  $e=0.50$ , joten rakennusoikeus on 2043 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä on kolme (III).

Autopaikkojen määrät:

Teollisuus 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, varastot 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, toimistot 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> ja liiketilat 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkojen lukumäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakentamisessa tulee huomioida rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden kuten katosten ja aitojen materiaaleiltaan yhtenäinen kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Alue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, erityisesti tulee huomioida näkymät Kehäll:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja hiilineutraaliudesta on annettu määräykset kaavaan. Suunnittelualueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat rakennusluvan yhteydessä vaadittu vihertehokkuus 0.7, istutettavien puiden määrän ja koon vaatimus sekä määrämällä hulevesien käsittelystä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavassa on annettu myös määräyksiä sähköautojen latauspisteiden rakentamiseksi sekä uusiutuvan energian tuotantoon varautumisesta.

Päijänne-tunnelin Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja vaikutukset rakentamiseen on otettu myös kaavamääräyksissä huomioon.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDen yli 60 dB) ja Kehä III:n tieliikenne melu alueella on yli 60 dB, joten toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).

Kaava-alueen länsipuolitse kulkee Päijänne-tunneli, jonka 200 metrin suoja-alueella kaava-alue sijaitsee. Kaavassa on annettu määräys raakavesitunnelin huomioon ottamiseksi aluetta rakennettaessa.

Kaava-alutta ympäröi noin viisi metriä levä istutusvyöhyke lukuun ottamatta tontin eteläreunassa olevaa autopaikkaa, jonka eteläpuolella istutusalue on kaksi metriä.

#### 4.3.1 Korttelialueet

TKT teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen tonttitehokkuus on  $e= 0,50$  ja rakennusten kerrosten lukumäärä III. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa viisi metriä. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,7.

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

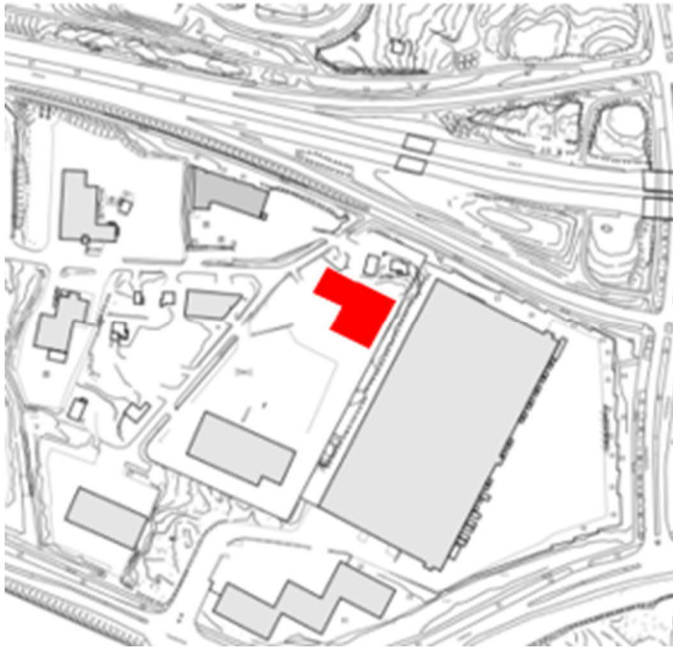
Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy. Istutusalueet pienenevät. Asfalttialueet laajenevat, mutta ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Rakentaminen vaikuttaa työllisyyteen ja talouteen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella tulee olemaan muutamia työntekijöitä. Alueelle ei tule asukkaita.



## Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön teollisuusalueelle Kehä II:n eteläpuolelle Kalliosolantien ja Linkokujan itäpuolelle. Idässä alue rajoittuu varastorakennukseen. Ratkaisu edistää teollisuusalueen täydennysrakentamista ja tukee alueen kaupunkirakennetta.

### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määrämällä.

### Asuminen

Alueelle ei tule asukkaita.

### Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy ympäröivien kortteleiden rakennukset niiden työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle tulee muutamia. Kaavamutoksella ei juurikaan ole vaikutusta alueen palveluihin ja työpaikkojen määrään.

### Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä.

### Virkistys

Lähimmät puistot sijaitsevat Linkotien päästä kuljettaville Riista- ja Linkopuistoille. Toisaalta kaavassa on annettu määräyksiä kaava-alueelle sijoitettavista puiden ja pensaiden määräistä ja koosta.

### Liikenne

Lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Linkokujalla ja Kalliosolantiellä. Teollisuus- ja varastoalueilla liikennemäärän lisäys riippuu tulevasta toiminnasta, joten sitä ei voida arvioida tarkasti.

#### Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset sekä toimitilat voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

#### Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, josta määrätään kaavassa toimistotilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden määräyksellä.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Korttelialueiden hiilineutraaliuden huomioimisella ja vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

#### Vesistöt ja vesitalous

Alueelle laaditaan pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkkoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava rakennus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.

Hiilineutraalius on otettu huomioon kaavamääräyksissä määrämällä mm. latauspisteiden määräästä ja uusiutuvan energiantuotantoon varautumisesta.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella mitoitettavana melulähteenä on tie- ja lentomelu.

#### 4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

### 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto M.A.T.  
Vekkelä & Lemmenlehti Oy

Markku Toivakka  
Mikko Vekkelä

Vantaan kaupunki:  
Kaupunkisuunnittelu:

Johanna Rajala  
Anna-Liisa Vanhala  
Elisa Ekroos  
Agon Shala  
Kimmo Kangas

alue-arkkitehti  
kaavoitusteknikko  
maisemasuunnittelija  
kaavoitusinsinööri  
kaavatekninenkoordinaattori  
(tilastolomake)

Kuntatekniikan keskus :

Paula Luomala  
Juuso Kauppinen

vesihuollon suunnittelu  
liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Matti Karjanoja

lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Sinikka Rantalainen

ympäristöinsinööri

Rakentaminen

Mikko Vanhanen

projekti-insinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä maaliskuuta 2022

Anna-Liisa Vanhala  
kaavoitusteknikko

Johanna Rajala  
aluearkkitehti

## 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.09.2021
Kaavan nimi	002423 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002423
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4086	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4086

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4086</b>	<b>100,0</b>	<b>2043</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0000</b>	<b>1020</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4086	100,0	2043	0,50	0,0000	1020
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

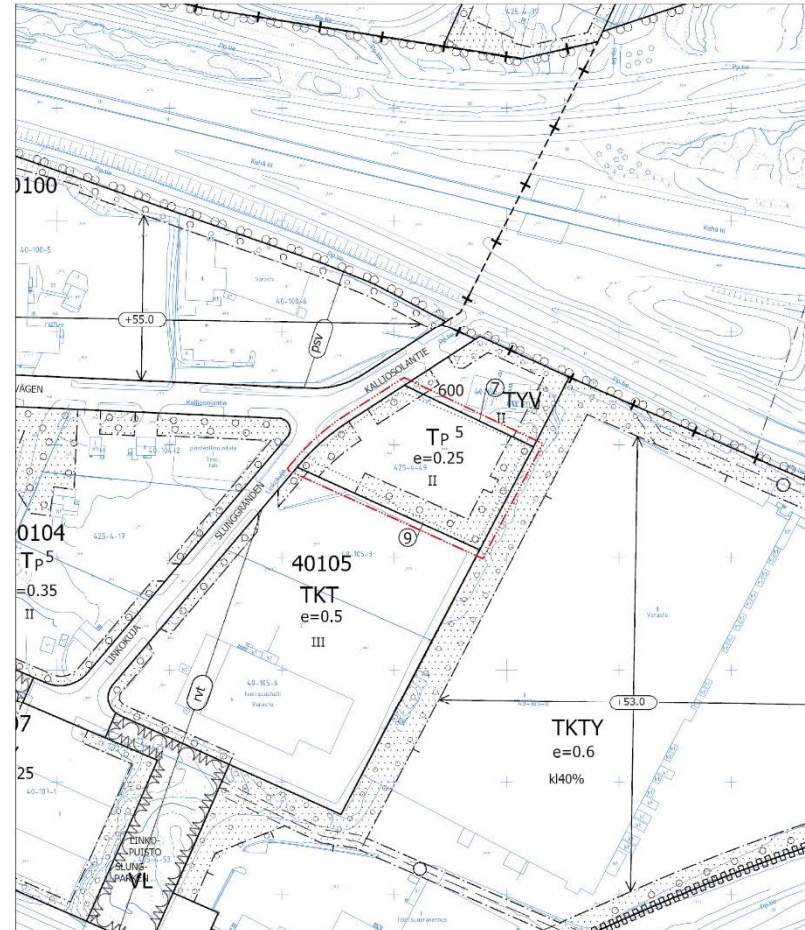
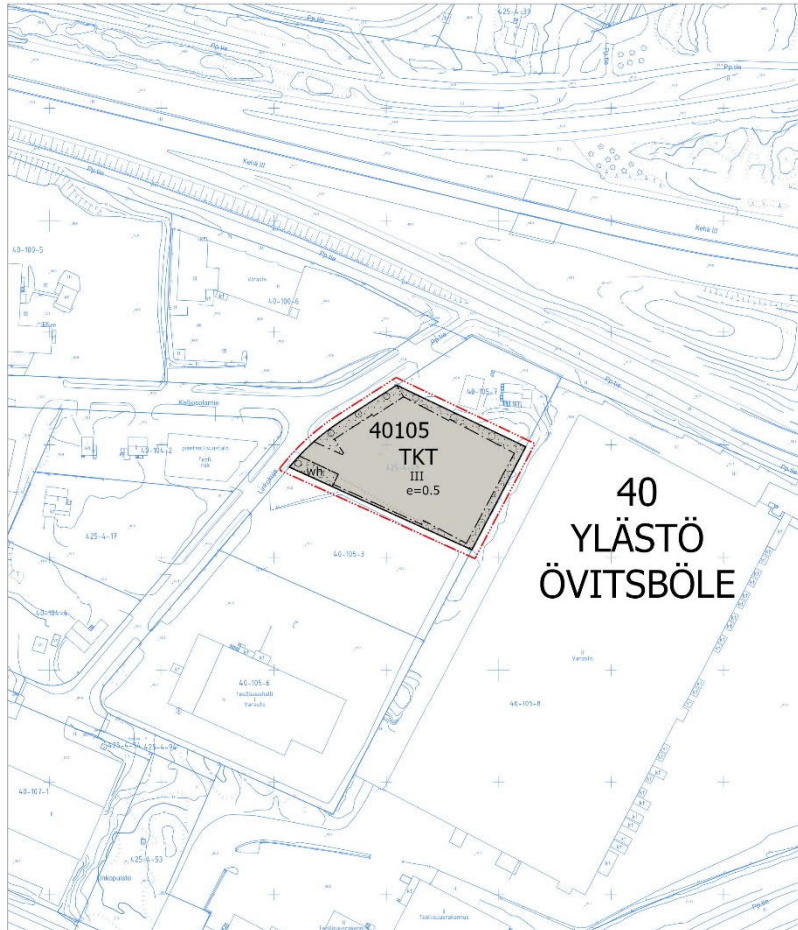
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

**Alamerkinnt**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4086</b>	<b>100,0</b>	<b>2043</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0000</b>	<b>1020</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4086	100,0	2043	0,50	0,0000	1020
TKT	0,4086	100,0	2043	0,50	0,4086	2043
TP5	0,0000		0		-0,4086	-1023
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

## 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002423

Päiväys  
Datum

22.3.2022

Vantaan kaupunki  
**Kalliosolantie 7**

Kaupunginosa 40, Ylästö

**Asemakaavan muutos**  
Osa korttelia 40105.

1:2000



Vanda stad  
**Bergpassvägen 7**

Stadsdel 40, Övitsböle

**Ändring av detaljplanen**  
Del av kvarteret 40105.

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

TKT

#### Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehäll:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,7 vihertehokkuus.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvuolustoilla ja lajivalinnoilla. Piha-alueella tulee istuttaa vähintään 6 pienkokoista puuta, täysikasvuisena 6-7 m ja 1 suurikokoinen puu, täysikasvuisena 9m.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Korttelialueella tulee rakenteellisin tai muin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tontilla tulee toteuttaa vähintään yksi suuritehoinen latauspiste. Tontilla tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 50 prosenttiin pysäköintipaikoista.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Skärskilt vyerna från Ring III och Bergpassvägen ska tas i beaktande.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,7 ska uppnås som gröneffektivitet.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. I gårdsområdet ska minst 6 småväxta träd planteras, 6-7 m som fullvuxna, och 1 högväxt träd, 9 m som fullvuxet.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

På kvartersområdet skall dagvattenflödet bromsas upp genom konstruktionsmässiga eller andra åtgärder och takvattnet absorberas av marken.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Tomten ska förses med minst en högeffektiv laddningspunkt. På tomten ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 50 procent av parkeringsplatserna.

Tontilla tulee varautua uusiutuvan energian tuotantoon.

Päijänne-tunnelin vaikutusalueella on kielletty kaikki tunnelin rakennetta ja vedenlaatua heikentävät toimenpiteet. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maan muokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushakkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakennusluvnan myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.

Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erilliselvytystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso.

Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.

Poltonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  tie- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Teollisuus 1 ap/100 k-m2  
Varastot 1 ap/150 k-m2  
Toimistot 1 ap/50 k-m2  
Liiketilat 1ap/35 k-m2

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintialueet tulee rajata istuiksiin.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kaupunginosan numero.**

**Kaupunginosan nimi.**

**Korttelin numero.**

**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**

**Rakennusala.**

**Hulevesialue.**

Tomten ska ha beredskap för produktion av förnybar energi.

I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försvagar tunnelns konstruktioner och försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Området ska byggas och markbearbetningsåtgärderna ska genomföras så att de inte orsakar olägenheter för Päijännetunneln. Den som tar sig an byggnadsprojektet ska be tunnelns ägare om ett utlåtande om bearbetningen och byggandet av marken i god tid före beviljandet av bygglov och genomförandet av åtgärder.

I Päijännetunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten i skyddsområdet ska risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.

I Päijännetunnelns skyddsområde får inte placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns råvatten eller kvaliteten på områdets grundvatten.

Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddskonstruktioner, så att Päijännetunnelns råvatten eller områdets grundvatten inte äventyras. Dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar.

Jordvärmebrunnar tillåts inte i området.

Ingen struktur, anläggning, antenn eller växtlighet får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats.

Flyghindertillstånd måste inhämtas även för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.

Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar  $\Delta L$  skall vara minst 35 dB.

Minimiantalet bilplatser:  
Industri 1 bp/100 m2-vy  
Lager 1 bp/150 m2-vy  
Kontor 1 bp/50 m2-vy  
Affärslokaler 1bp/35 m2-vy

Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.

Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

**Kvartersnummer.**

**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**

**Byggnadsyta.**

**Dagvattenområde.**



○ ○ ○ ○

**Säilytettävä/istutettava puurivi****Trädrad som skall bevaras/planteras****Istutettava alueen osa.****Del av område som skall planteras.****Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.****Del av område där träd och buskar skall planteras.****TONTTIJAKO**

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

**TOMTINDELNING**

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Johanna Rajala Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __. 20__ Kimmo Junttila Kaupungeogeodeetti / Stadsgeodet
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Plankoordinatsystemet  
 ETRS-GK25,  
 höjdsystemet  
 N2000.





# Tuloskortti

Päivämäärä 19.4.2021

Osoite

Kalliosolantie 7, 01740 Vantaa / 40.

Kaavan numero

002423/ 002423 Kalliosolantie 7 (Vireillä)

## Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	0,90
Tavoitetaso	0,70

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
<b>Yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>36</b>

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
22,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m <sup>3</sup>	
22,7	
Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup>
0,0	23,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
35 %	



## Pihasuunnitelma, KAAVAMUUTOS



### MERKINNÄT

- Suukokoinen kivi- tai kivi- ja liivisekoite, lyhytkorinen 1-10 m tai pituus yli 40 m2 halkaisija 7,5 m. Korkeusala 50 cm, 8 kpl
- Pienkoroinen kivi- tai kivi- ja liivisekoite 6-10 m tai pituus 20-40 halkaisija 7 m tai pylväskorinen puu. Korkeusala 10 cm, 6 kpl
- Suukokoinen pöytä, pituus 1,2 m väleissä 100 kpl
- Nöyry pinta-ala 651 m<sup>2</sup>
- MU Kallorunkoer sepalpita rakennuksen ulkopuolelta pinta-ala 122,9
- ASF Asfalttipinta, pinta-ala 1410 m<sup>2</sup>

### HULEVESIEN KÄSITTELY

Tontille on rakennettava hulevesien viivytystilaa 23 m<sup>3</sup> viivytystilaa. Suunnitelmassa on esitetty hulevesien viivytystilaksi rakennettavaksi "VIIVYTYS".  
Viivytys esitetään rakennettavaksi rakennustalon viivytystilakäytössä. Tontilla muodostuvat hulevedet ohjataan viivytystilakäytössä, josta on ohjattava maahan. Aiempi maahan hulevesien viivytys on purettu kaikkien ohjeiden mukaisesti alustan avo-tilaan.  
Suunnitelmassa on esitetty parvekkeen perustaminen tontin läheisyyteen sen sijainnin tontin maahanrakennus kutsuna.