



Vantaa

002521 HARKKOKUJA 2

PAKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 3.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002521. Kaavoitus on tullut vireille 23.5.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 51101 ja katualuetta kaupunginosassa 51 Pakkala (kumoutuvan asemakaavan kortteli 51101, kaupunginosassa 51 Pakkala).

Tonttijaon muutos:

Kortteli 51101 kaupunginosassa 51 Pakkala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 51101 käyttötarkoituksen muuttaminen toimistorakennusten korttelialueesta (KT) liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeudeksi tulee 10 400 kerrosneliömetriä, joka on vähemmän kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama 18 000 kerrosneliömetriä, samalla kerrosten lukumäärä vähenee VI:sta II:een. Tontin lounaisnurkasta noin 30 m² liitetään Harkkokujan katualueeseen.

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija:

Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko (24.4.2024 saakka)

Ville Leppänen, asemakaava-arkkitehti (25.4.2024 alkaen)

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tuusulanväylän ja Kehä III:n eritasoliittymän vieressä, rajoittuen Tammiston kauppatiehen ja Harkkokujaan.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 1.7.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 23.5.2023 ja sai numeron 002521.
- Mielipiteet pyydettiin 27.6.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1 Kaavan rakenne	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.3 Aluevaraukset	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	21
7. Asemakaavan seurantalomake	23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	25

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - Viitesuunnitelma | ARCO Architecture Company Oy |
|--------------------|------------------------------|

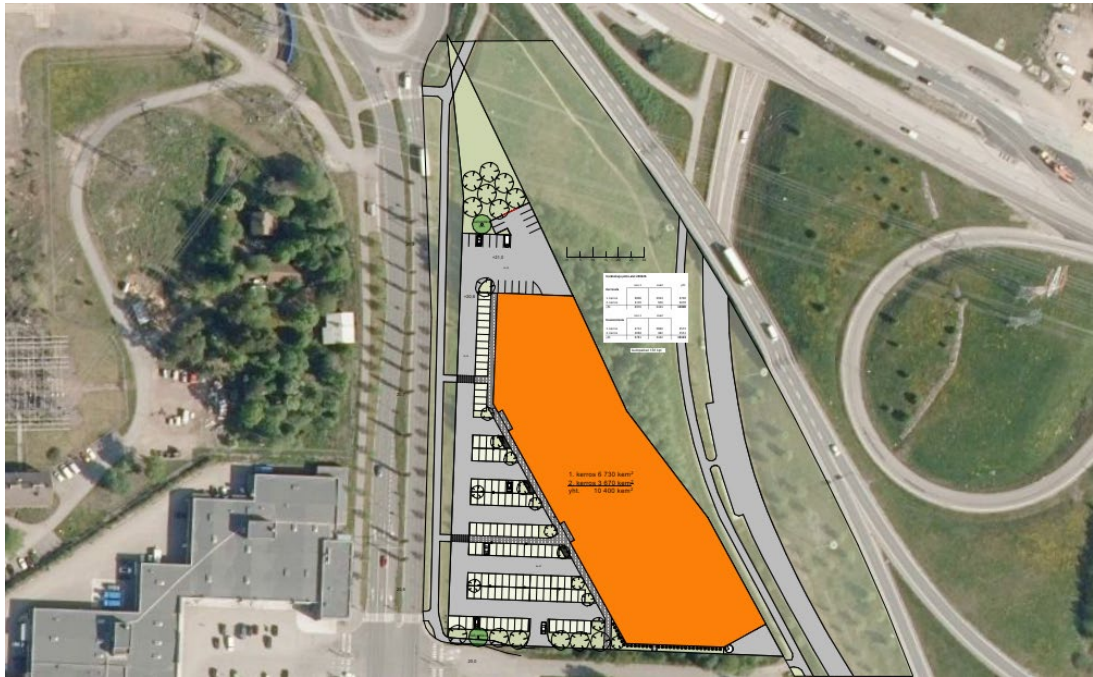
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)

- | | |
|--|----------------------------|
| - OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, kooste | asemakaavoitus |
| - Hiilineutraaliusselvitys | asemakaavoitus, Agon Shala |
| - Meluselvitys | Akukon Oy |
| - Kaupallinen selvitys | WSP Finland Oy |

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Kaukolämpöverkkoselvitys | Vantaan Energia Oy |
| - Sähköverkkoselvitys | Vantaan Energia Sähköverkot Oy |
| - Voimalinjaselvitys | Fingrid Oyj |

1. TIIVISTELMÄ



Viitesuunnitelman asemapiirustus.

Kaavamuutoksella muodostetaan liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Täten mahdollistetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen, toimistotilojen, vapaa-ajanpalvelutilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotilojen myymälätiloihin rakentaminen alueelle.

Korttelin rakennusoikeus on 10 400 kerrosneliömetriä, joka on vähemmän kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama 18 000 kerrosneliömetriä, samalla kerrosten lukumäärä vähenee VI:sta II:een. Tontin lounaisnurkasta noin 30 m² liitetään Harkkokujaan katualueeseen.

Käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden alentamisen yhteisvaikutuksen myötä maan arvo pysyy jotakuinkin samana kuin ennen, ja maankäyttösopimusta ei tarvita. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

Syynä rakennusoikeuden alentamiselle on se, että KM-maan arvo on suurempi ja rakennusoikeutta vähentämällä vältetään maankäyttösopimukselta, lisäksi myymälätilaa oheistoimintoihin alueelle soveltuu luonnostaan vähemmän kuin toimistoa. Toimiston määrä vähenee muutoksessa merkittävästi.

Liiketilaille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5 096 k-m²) voi olla laajan tavaravalikoidun kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa seudullisesti merkittävää keskustahakuista erikoistavarakauppaa eikä päivittäistavarakauppaa. Toimistoja kerrosalasta saa olla 1 500 k-m².

Alueen pohjoisosaan on merkitty vaara-aluemerkintä (va) sähkölinjojen vuoksi. Tämä rajoittaa alueen käyttöä mm. rakentamisen ja kasvillisuuden sijoittamisen suhteen.

Rakennuksen tulee sijoittua tontin koillisreunalle. Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä, kestäviä, pitkäikäisiä sekä helposti huollettavia. Erityisesti Tuusulanväylän ja Kehä III:n suuntaan julkisivusta tulee tehdä mielenkiintoinen arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin.

Resurssiviisaus on otettu kaavassa huomioon hiilineutraaliutta edistävillä määräyksillä, lisäksi kaavassa on määräys vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä.

Kaavassa on määräyksiä mm. Tuusulanväylältä, Kehä III:lta ja Tammiston kauppatieiltä kantautuvasta liikennemelusta ja hiukkaspäästöistä sekä lentomelusta.

Alueelle liitytään Harkkokuja puolelta, koska Tammiston kauppaticn puolelta liittyminen on kielletty. Alueen pysäköinti on järjestetty tontin länsi- ja pohjoispuolelle. Autopaikkojen määrä 1 ap / 80 m² perustuu alueen suhteellisen hyvään sijaintiin joukkoliikenteeseen nähden. Kaavassa määrätään myös, että kävelyn ja pyöräilyn reitit tulee järjestää turvallisiksi rakennuksen sisäänkäynneille.

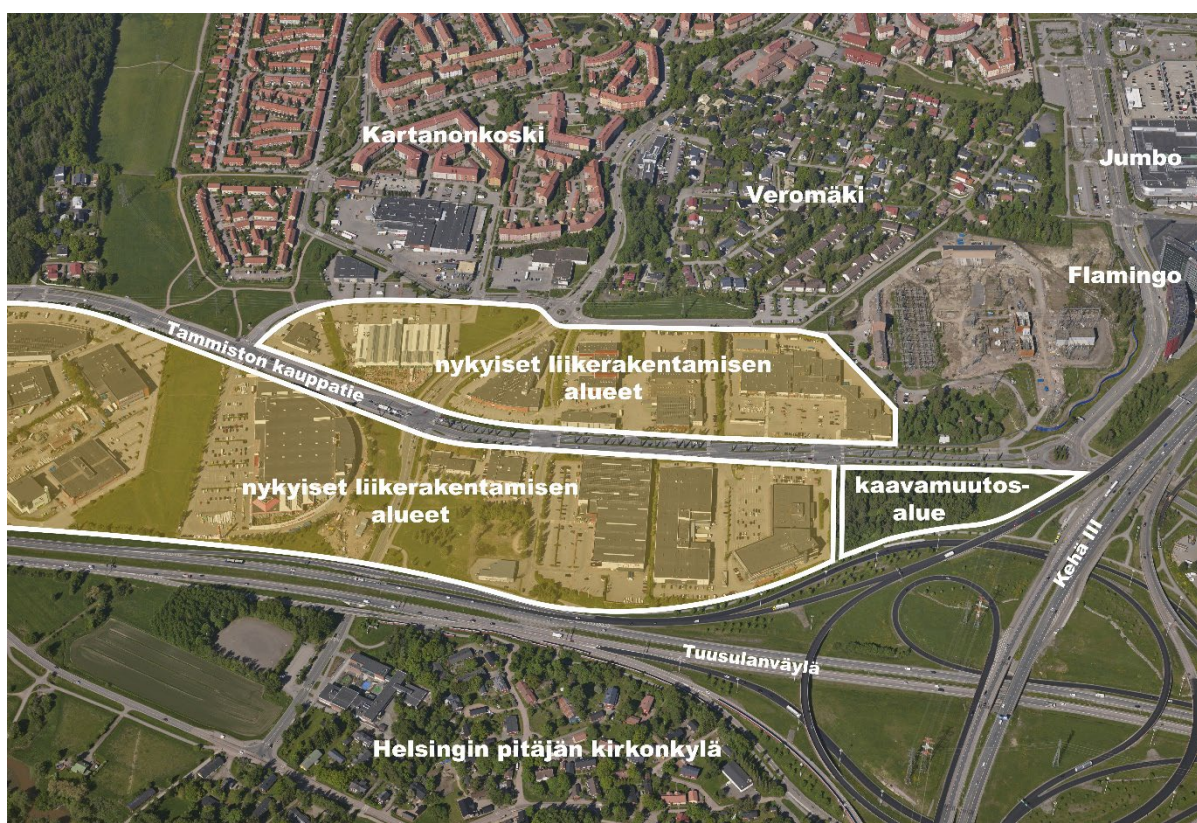
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pakkalan kaupunginosa sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella ja Tuusulanväylän länsipuolella, rajoituen lännessä Ylästön ja etelässä Tammiston kaupunginosiin.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Pakkalan kaupunginosan koilliskulmaukseen, autoliikenteellisesti keskeiselle paikalle Kehä III:n ja Tuusulanväylän kainaloon kauppakeskus Jumbon ja vapaa-ajankeskus Flamingon kaakkoispuolelle.



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kuninkaan kartaston mukaan alue on ollut 1700-luvun lopulla viljelymaisemaa. Pitäjänkartassa vuodelta 1933 näkyy, että alue on ollut vielä peltoa maalaismaisemassa. Tuusulanväylän ja Kehä III:n rakentaminen sekä erityisesti niiden välisen eritasoliittymän rakentaminen on muuttanut alueen maisemaa merkittävästi 1900-luvun puolestavälistä alkaen. Kaavamuutosalue on metsittynyt avoimesta viljelymaisemasta viime vuosikymmenien kuluessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alue on nykyisellään rakentamatonta metsäistä vettä läpäisevää pintaa.

Maaperä

Alueen maaperä on silttiä ja savea.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +19,6 ja 21,5 metrin välillä.

Luontoarvot

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen ja Tuusulanväylän välissä sijaitsee jouhiluikan (elinvoimainen) ainut kasvupaikka Vantaalla. Kasvupaikka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Alueelta on kartoitettu muutamia arvopuita, joista kaksi on määrätty kaavassa säilytettäväksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Pakkalassa asui vuoden 2021 alussa 10324 henkeä. Alueen väkiluku kääntyi nousuun 2000-luvulla. Väkiluku on noussut vuodesta 2000 noin 8500:lla. Asutus keskittyy Kartanonkosken, Veromäen, Sandbackan ja Pakkalanrinteen alueille. Kuten uusilla alueilla yleensä, väestö on nuorta. Pakkalassa suurin osa (72 %) asukkaista on 16–64-vuotiaita ja 7–15-vuotiaita kouluikäisiä 10,8 %, iäkkäämpää yli 65-vuotiasta väestöä 9,3 %. Lapsiperheiden määrä alueella on hieman lisääntynyt vuoden 1999 runsaasta 52 %:sta vuoteen 2020 runsaaseen 53 %:iin. Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

Asuminen

Lukuun ottamatta kaava-alueen viereistä Veromäen pientaloaluetta Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Pakkalan asunnoista puolet on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Koko Aviapoliksen suuralueella oli vuonna 2020 noin 38 000 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen merkittävimpiä työpaikkakeskitymiä ovat muun muassa lentokenttä, HKFoods Oyj:n elintarviketehdas ja Jumbon kauppakeskus. Kehäradan myötä alueen merkitys asuin- ja työpaikkana on korostunut. Pakkalan ja Kartanonkosken asuinalueiden yhteydessä on kattavasti kouluja ja muita lähipalveluita.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteykseen, eritasoliittymän kainaloon. Ympäristöön sijoittuu luoteis- ja eteläpuolella runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikerakentamista.

Harkkokuja välittömässä läheisyydessä ei ole asukkaita, koska lähiympäristö on kaupan aluetta ja liikennealuetta. Sen sijaan lähialueella Pakkalassa on jo tiivistä asutusta ja kilometrin säteellä Harkkokuja on asukkaita 1 200. Kahden kilometrin etäisyydellä asukkaita on jo yli 10 000 ja kolmen kilometrin etäisyydellä lähes 27 000. Viiden kilometrin etäisyydellä asukkaita on 86 000. Lähialueen asukasmäärä on Aviapoliksen kehityksen myötä voimakkaassa kasvussa.

2000-luvulla Vantaanporttiin, Kehä III:n varrelle, on tullut paljon liikerakentamista. Lähiympäristön asuinalueet ovat vuosikymmenten aikana laajentuneet ja kasvaneet. Kartanonkosken lisäksi Pakkalan ja Tammiston kaupunginosat ovat olleet 2000-luvulla Vantaan asuntorakentamisen painopistealueita. Aviapoliksen suuraluetta kehitetään tällä hetkellä tiivistyvänä asuin- ja työpaikka-alueena.

Tammiston–Pakkalan alue on kehittynyt seudulliseksi kaupalliseksi keskukseksi. Alueelle on sijoittunut myös muuta yritystoimintaa. Pakkalan asuntoalueita ovat ajallisessa järjestyksessä *Veromäki* (1950–1960-luvut), *Sandbacka* (1990-luku), *Kartanonkoski* (2000–2008) ja *Pakkalanrinne* (noin 2005–).

Kaupunginosan halki kulkee Ylästöntie, joka on osa keskiaikaisperäistä Turun–Viipurin maantietä eli Suurta rantatietä (Kuninkaantietä). Pohjoispuolella kulkee Kehä III. Helsinki-Vantaan lentoasemalle on matkaa 3–4 kilometriä.

Kaupunkikuva

Kaava-alue on puustoinen rakentamaton tontti, sen pohjoisreunaa rajaavat voimalinjat.

Sähköaseman ja siitä länteen päin lähtevien voimalinjojen lisäksi keskeinen maamerkki alueella on Tasetien pohjoispuolella sijaitseva Flamingon viihdekeskuksen 13-kerroksinen hotellitorni sekä luoteessa Jumbon kauppakeskuksen kahteen kerrokseen rakennettu liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus.

Virkistys

Kaavamuuotosalueen lähin virkistysalue on Veromäen asutukseen liittyvä Pehtoorinpuisto noin kilometrin päässä. Muita virkistysalueita sijoittuu Kartanonkosken ja Tammiston välimaastoon. Sieltä on Krakanojan ja Vantaanjoen reittien kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Liikenne

Autoliikenne

Tammiston kauppatie on kaava-alueen vieressä kulkeva pääkatu ja se on koko matkallaan Vantaan runsasliikenteisin katu. Liikennemäärät vaihtelevat katuosuuksittain. Tammiston kauppaticn nykyiset liikennemäärät kaava-alueen kohdalla ovat pienemmät kuin kadun eteläpäässä. Liikennemäärä on kiinteistön kohdalla n. 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Harkkokujaalla on tällä hetkellä hyvin vähän liikennettä. Harkkokujaan kautta on yksi ajoyhteys kadun eteläpuolen kiinteistön pysäköintialueelle sekä rakennuksen huoltoon. Suurempi osa eteläpuolen kiinteistön liikenteestä kulkee tontin eteläosan liittymän kautta.

Suurmuuntajien erikoiskuljetusreitti kulkee Tammiston kauppaticllä kiinteistön ohi.

Kävely ja pyöräily

Tammiston kauppaticn kumpaakin reunaa kulkee tällä hetkellä yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Pyöräilyn tavoiteverkossa pääpyöräreitti 1 -tasoinen yhteys kulkee Tammiston kauppaticn vartta kadun länsireunalla. Harkkokujaalla ei tällä hetkellä ole erillistä jalankululle ja pyöräilylle varattua väylää.

Joukkoliikenne

Kaava-alue sijoittuu kestävän liikkumisen alueen reunalle, jossa joukkoliikenne on vaihtoehto henkilöautoilulle. Lähimmät bussipysäkit Tammiston kauppaticllä sijaitsevat noin 150 metrin päässä kiinteistöltä. Tuusulanväylän ja Kehä III:n varrella on bussipysäkit lyhimmillään alle 100 metrin päässä ja pisimmillään noin 800 metrin päässä kiinteistöltä.

Tuleva Vantaan ratikka kulkee vähän matkan päässä Rälssitien ja Tasetien kautta. Lähimmälle ratikkapysäkillle on matkaa linnuntietä alle 600 metriä. Todellisuudessa kävelymatka kiinteistöltä lähimmälle ratikkapysäkillle muodostuu hieman yli 700 metriä pitkäksi.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +76 ja ylin on noin +84. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Tammiston halki Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen vedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin ojia pitkin hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiverkostossa vedet johtuvat etelää Tuusulanväylän alitse ja lopulta avo-ojassa Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaava-alue voidaan liittää Vantaan Energian kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Kaava-alue voidaan liittää Vantaan Energia Sähköverkkojen sähköverkkoon. Johtojen omistajia tulee kuulla ja esittää heille risteämäläusuntopyynnöt.

Asemakaava-alueen pohjoisosa on lunastettu johtoalueeksi ja alueella on kiinteistön käytön rajoitus. Tämä on huomioitu kaavaratkaisussa.

Ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee Yleiskaavan 2020 lentomeluviyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB). Liikennemelua sekä pienhiukkasia alueelle tulee Tammiston kauppamieheltä ja Tuusulanväylältä. Alue sijoittuu liikennemelualueelle 65–70 dB päivällä (klo 7–22) ja yöllä (klo 22–7) 55–65 dB.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

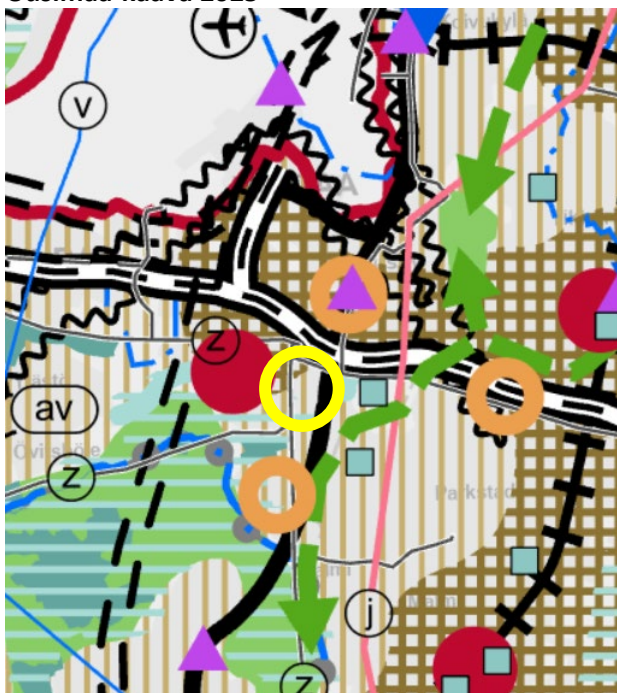
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Uusimaa-kaava 2025



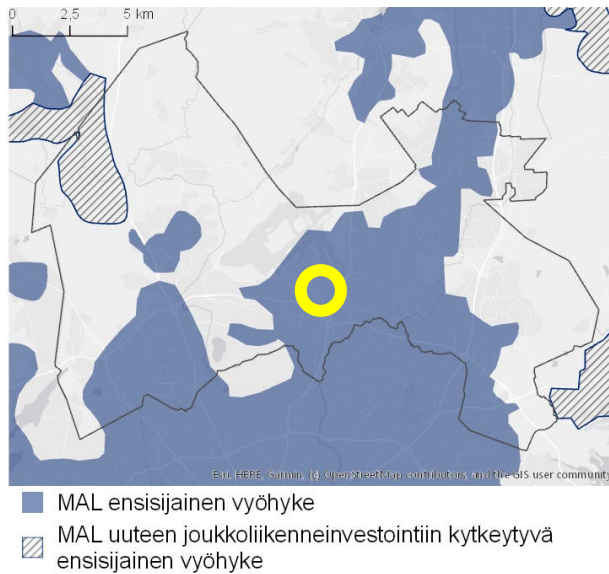
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023.

Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Pohjoispuolelle on merkitty voimajohto.

Tuusulanväylä on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi tieksi ja Kehä III moottoriväyläksi.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahto-tila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



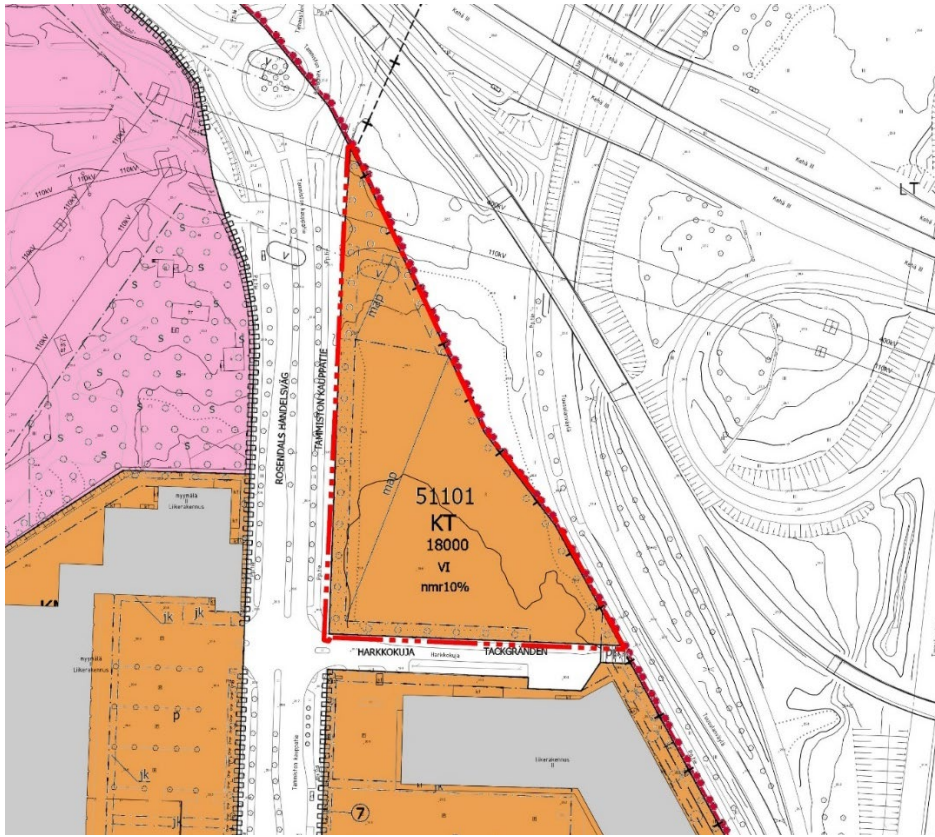
Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 -suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

Yleiskaava 2020



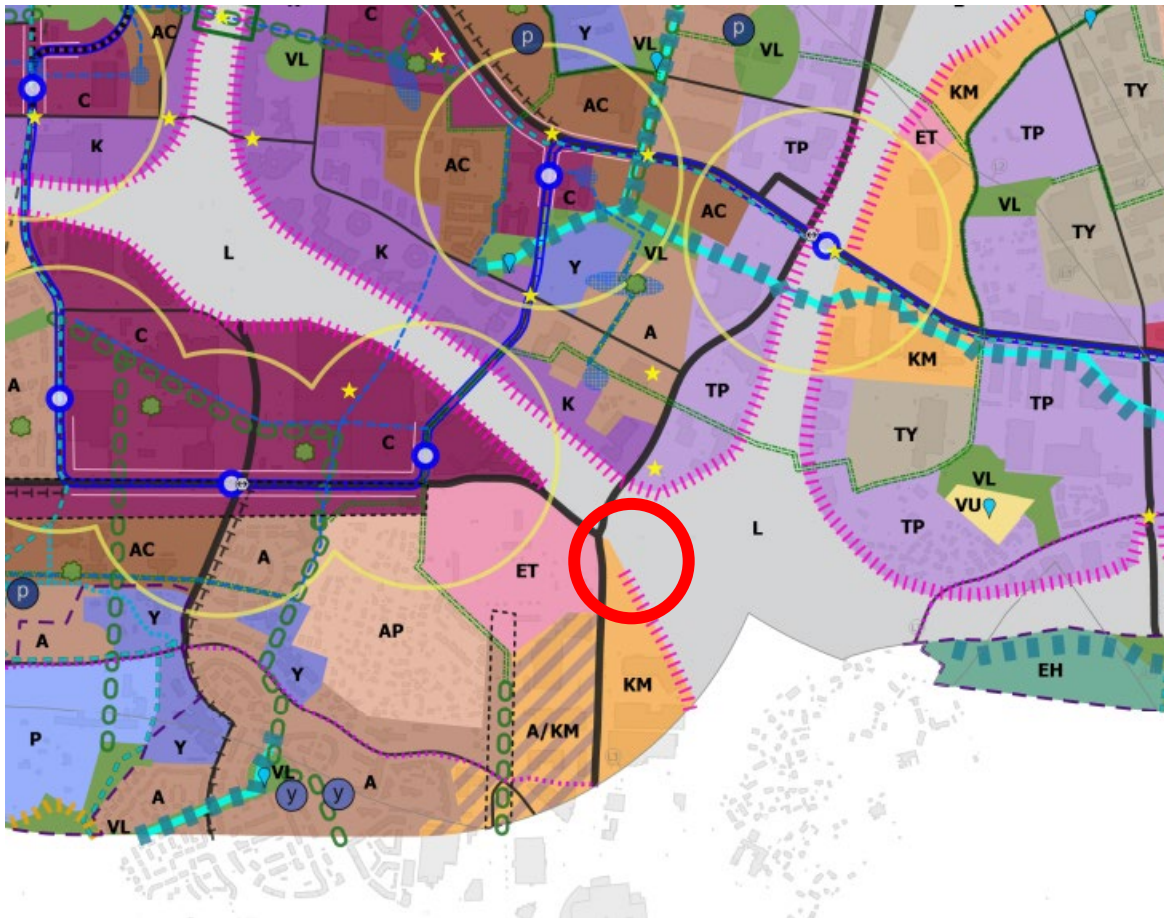
Yleiskaavassa alue on merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Alueen pohjoisosassa kulkee voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.

Tuusulanväylä ja Kehä III on merkitty liikennealueeksi (L). Kaava-alueen länsipuolella on Tammiston kauppatie, joka on katukuvan kehittämisvyöhykettä. Sen länsipuolella oleva Tammiston sähköaseman tontti on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), jonka eteläpuolella on asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta (A/KM).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavamuutos nro 001499, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2000. Alue on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jonka kokonaisrakennusoikeus on 18 000 k-m². Alueelle saa rakentaa kuusikerroksisen toimistorakennuksen, jonka rakennusoikeudesta 10 % saa olla käyttötarkoitukseen liittyviä näyttely- tai myymälätiloja. Lisäksi tontille saa rakentaa 400 k-m² käsittävän ravintolan. Autopaikoitus on mahdollista järjestää maanalaiseen pysäköintitilaan. Alueen pohjoiskärjessä on vaara-alueen raja -merkintä, jonka alle on istutettava tiheä pensasistutus. Tontin etelä- ja länsiosaa rajaa noin viisi metriä leveä alueen osa -merkintä, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. Alueen itäreunaan on istutettava puurivi. Alueen autopaikoitus on tarkoitettu järjestettäväksi maanalaisena pysäköintinä.

Vantaan ratikan kaavarunko



Kaavamuutosalue sijaitsee kaupallisten palveluiden alueella (KM). Kaavarungossa alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue ja rakentaminen tulee toteuttaa korkealaatuisesti. Rakentaminen tulee kytkeä ratikkakaupungin kestävän liikumisen järjestelmään.



Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset, Vantaanportti, Tammisto ja Porttipuisto:

- Alueille saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.



Vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna. Merkintä osoittaa alueen hahmottamisen ja identiteetin kannalta suurmaisemassa korostuvan merkittävän rakennetun ympäristön muodostaman reunan, jota tulee jatkosuunnittelussa vaalia tai korostaa. Tarkemmassa suunnittelussa reunan rakennettuun ympäristöön ja/ tai maisemaan liittyvä luonne tulee tunnistaa ja määrittää sille kehittämisperiaatteet.



Pääkatu tai tie. Tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä. Keskustojen läpiajava liikenne pyritään ohjaamaan pääkaduille ja teille sekä liikennealueena merkityille väylille.

Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oyj)

Selvityksen lopputuloksena oli, että kokonaisuutena arvioiden kaupalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi nykyisessä kaupan palveluverkossa. Alueelle suunnitellaan sellaista kauppaa, joka ei hakeudu keskustaan, ja mitoituksen ollessa vähäinen hankkeen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi keskustan nykyisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Asemakaavan mahdollistama kaupan mitoituksen kasvu on alueellisella ja seudullisella tasolla pientä ja laadultaan kaupan alueelle soveltuvaa, joten sillä ei ole kokonaispalveluverkkoon tai kaupan rakenteeseen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan myötä alueelle saadaan lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille. Toteutumattomia kaavavarantoja on alueella hyvin vähäisesti, eli nykyisissä kaupan kortteleissa ei ole juurikaan tilaa uudelle kaupan rakentamiselle. Näin ollen hanke parantaa toimivan kilpailun edellytyksiä.

Harkkokuja 2:n lähimarkkina-alueen asukasmäärä on suuri ja se on edelleen kasvussa. Näin ollen markkina-alueella on kysyntää kaupan tarjonnan laajentumiselle. Asemakaavahanke vastaa hyvin paikalliseen eli Vantaan lähimarkkina-alueen kysyntään ja on kokonaiskysyntään nähden pieni. Näin ollen hanke jättää mahdollisuuksia myös muiden hankkeiden toteuttamiseen sekä tarjonnan että kysynnän näkökulmasta

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Harkkokuja 2:n jättämä kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.7.2022. Kaavamuutos sai kaavoitusohjelmassa numeron 002521 ja kaavoitus tuli vireille 25.3.2023.

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: yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- 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.

Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta. Mielipiteet koskivat mm.

- rakennuksen sijaintia
- melusuojausta
- luonnon monimuotoisuutta
- voimajohtojen suoja-alueita
- tarvetta muuntamolle
- maanalaisen infrastruktuurin huomioimista.

Mielipiteiden koonti kokonaisuudessaan löytyy kaavan verkkosivuilta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittyisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan vihreiden alueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet**Vihertehokkuus**

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuuden tavoitetaso kaava-alueella on 0,9.

Maanomistajien ja osallisten tavoitteet

Maanomistajan alkuperäisenä tavoitteena oli käyttötarkoituksen muuttaminen liike ja/tai toimistotilaksi ja rakennusoikeutta noin 6000 k-m². Suunnitteluprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet ja lopputulos (käyttötarkoituksen muutos KT:stä KM:ksi ja 10 400 k-m² rakennusoikeutta) vastaa maanomistajan tavoitetta.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu muillakin Tammiston kauppapientien tonteilla käytettyyn ratkaisuun, jossa pysäköintikenttä sijaitsee rakennuksen edessä, jolloin se on helppo löytää. Suuresti vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole laadittu. Ratkaisussa on huomioitu selkeät kävelyreitit Tammiston kauppapientä rakennuksen sisäänkäynnille. Rakennus suojaa aluetta Tuusulanväylän melulta. Alueen pohjoisosa jää rakentamattomaksi voimalinjan suoja-alueen vuoksi. Tontille ajo tapahtuu Harkkokujalta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Kiinteistö Oy Harkkokuja 2:n omistamalle alueelle rakentamista 10 400 k-m², josta toimistorakentamista saa olla korkeintaan 1500 k-m². Myös liikerakentamisen tarvitsemää vähäistä varastointia on mahdollista sijoittaa tulevaan liikerakennukseen.

4.1.1 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), on pinta-alaltaan 1,35 hehtaaria. Rakennusoikeus on 10 400 k-m². Tehokkuusluku $e=0,77$.

autopaikkoja: 1 ap / 80 k-m²

pyöräpaikkoja: 1 kpl / 50 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan liikerakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennuksen sijainnista ja arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueen vihertehokkuudeksi on määrätty 0,9. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Viitesuunnitelman asemapiirustus.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Noin 30 m²:n suuruinen alue kaavan lounaisosassa on Harkkokuja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Rakentaminen

Alueella kielletään päivittäistavarakaupan ja seudullisesti merkittävän keskustahakuisen erikoistavarakaupan sijoittaminen, mutta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloineen.

Liiketiloille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5096 k-m²) voi olla laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Rakennus tulee sijoittaa tontille siten, että se myötäilee tontin koillisreunaa. Julkisuvujen pitää olla materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Tuusulanväylän suuntaan mm. arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovai-
pan ääneneristysten melusuojausten toteuttamisesta.

Resurssi- ja ympäristövaikutukset

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, että vähintään osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä, pitkäikäisiä sekä helposti huollettavia materiaaleja.

Kaavassa on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma ja viher-
tehokkuudeksi vähintään 0,9, jonka yhteydessä lasketaan myös hulevesien viivytysmäärät ja
osoitetaan niiden johtaminen yleiseen hulevesijärjestelmään.

Piha-alueelle istuttavista puista osan tulee olla suureksi kasvavia, myös kaava-alueen puustoa
tulee hyödyntää. Kaavaan on merkitty kolme kaupunkikuvallisesti arvokasta puuyksilöä, jonka
juuristoa ei saa vahingoittaa. Puut tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena ja ne on suojattava
rakentamisen aikana.

Rakennusluvan yhteydessä varmistetaan, että rakennuksen energiatehokkuus on vähintään
luokassa B.

Liikerakennuksen katto tulee toteuttaa osin tai kokonaan kasvikattona ja/tai katto on hyö-
dynnettävä paikallisesti uusiutuvan energian tuotantoon.

Vähintään osa rakennuksen käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uu-
siutuvan energian keinoin. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee
integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet
eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää
maalämpöä viereisillä tonteilla.

Kulkuyhteydet

Jalankulkuyhteydet sisäänkäynneiltä tulee olla sujuvat ja turvalliset yhteydet ympäröiville kä-
vely- ja pyöräteille ja pysäköintialueelle. Tontille liitytään autolla Harkkokujaalta.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja tulee olla liike- ja toimistotiloissa 1 ap / 80 k-m² ja pyöräpaikkoja tulee olla vä-
hintään 1 pp / 50 k-m².

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin siten, että pysäköintipaikoista tulee varata vähintään 6 paikkaa sähköautojen latauspisteille, lisäksi latauspalvelumius tulee toteuttaa vähintään 20 %:lle pysäköintipaikoista.

Pysäköintialueen pinnan tulee ainakin osittain olla vettä läpäisevää materiaalia, ja pysäköintialueen ja kadun väliin tulee istuttaa joko puita ja pensaita tai rajata tontti muuten kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen, niiden tulee olla sijainniltaan hyvin saavutettavissa ja vähintään puolet tulee olla sijoitettu sateelta suojattuun tilaan runkolukittaviin telineisiin.

Ympäristöhäiriöt

Rakennusten ulko- ja sisäpuolen äänitasoero lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔLA 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔLA 28 dB.

Tieliikenteen melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A) ja kokoontumistiloissa päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

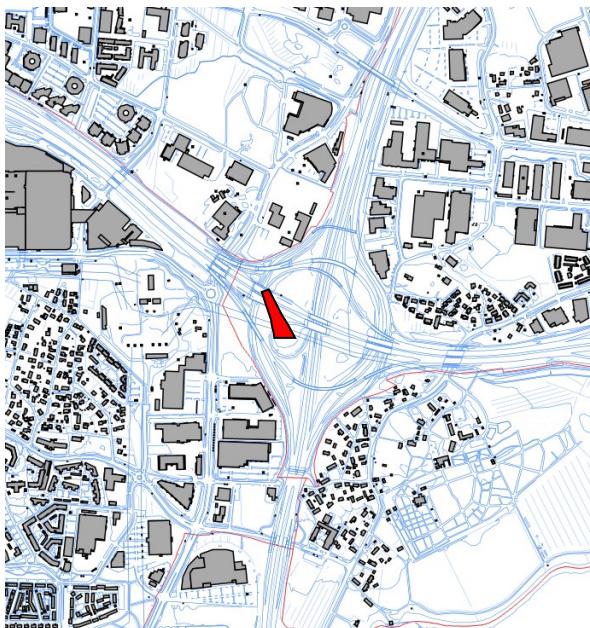
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyksiä varten. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Kaavamuutos täydentää liikerakentamisen ketjua Tammiston kauppap tien varrella. Uusi liikerrakennus sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja rakentuessaan vähentää osaltaan Tuusulanväylältä kantautuvaa liikennemelun määrää Veromäen pientaloalueella.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Pakkalan kaupunginosaan Kehä III:n ja Tuusulanväylän eritasoliittymän lounaiskainalo.

Rakentaminen sijoittuu Tuusulanväylää, Kehä III:a ja Tammiston kauppap tietä kulkevien joukkoliikennedyteyksiä varten. Bus-pysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen, julkisivumateriaaleista ja -laadusta on kaavassa määräksiä. Korttelista saadaan vehreä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee jonkin verran lisää työpaikkoja. Liikerakentaminen lisää lähialueen palveluja.

Kaavahanke lisää liiketilaa Tammiston kauppap tien varressa ja kasvattaa osaltaan Tammiston-Pakkalan alueen kaupallista vetovoimaa.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä; kunnallisteknisiä muutoksia ei juurikaan tarvita. On hyvä, että tyhjillään ollut tontti saataisiin kaavamuutoksella rakennettua. Kaavamuutos edistää yleiskaavan mukaisen toiminnan toteuttamista ja sopii hyvin täydentämään Tammiston alueen palveluja.

Virkistys

Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet noin kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistykseen toimintoja tai sille varattuja alueita. Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrä ei vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viher yhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Autoliikenne

Harkkokuja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Tuusulanväylän ja Kehä III:n vieressä, ja se on myös kestävästi saavutettavissa. Harkkokujan lähialueella on paljon asukkaita ja sinne on asuinalueilta kävely- ja pyörätiet. Lisäksi se on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähin ratikkapysäkki tulee olemaan noin 600 metrin päässä suunnittelukohteesta. Nykyinen lähin runkolinjan pysäkki on 600 metrin päässä, tulevan ratikkapysäkin läheisyydessä. Muut lähimmät bussipysäkit ovat suunnittelualueen vieressä.

Suunnitelman mukaan kaikki tontin autoliikenne käyttää Harkkokujaa. Harkkokujan liikennemäärä lisääntyy, mutta muutos ei aiheuta liikenteen toimivuuteen ongelmia Harkkokujalla eikä Tammiston kauppatieellä.

Kaava-alueen muutokset eivät vaikuta suurmuuntajien erikoiskuljetusreittiin Tammiston kauppatieellä.

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa sovelletaan kaupungin voimassa olevaa ohjeistusta. Vantaan ratikan rakentamispäätöksen myötä voidaan soveltaa pysäköintipaikkanoimia, joissa huomioidaan etäisyys tulevaan ratikkalinjaan. Kaikki pysäköintipaikat sijoitetaan tontille.

Joukkoliikenne

Harkkokujan läheisiin pysäkkeihin pääsee mm. Aviapoliksen asemalta, Tikkurilasta, Myyrmäestä ja Ylästöstä sekä Helsingin puolelta kaikkien Tuusulanväylää kulkevien linjojen myötä.

Kaavan tuoma lisärakentaminen alueella tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tuo alueelle lisää joukkoliikenteen potentiaalisia käyttäjiä. Kaava edistää siten joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta alueella.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkijoilla ja pyöräilijöillä on yhteys tontille myös Tammiston kauppatieältä pohjoisempaa sekä Tuusulanväylän varren jalankulun ja pyöräilyn väylältä. Suunnitelmassa on esitetty Harkkokuja pohjoisreunaan yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Myös pyöräilyn ja jalankulun verkosto on hyvä. Sujuvat reitit etenkin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin sekä joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta ja edellytyksiä alueella.

Kaava-alue on esteettömyyden perustason aluetta. Esteettömyys on syytä huomioida yhteyksien suunnittelussa joukkoliikenteen pysäkeiltä palveluiden pääoville.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon eikä aiheuta vesihuollolle muutostarpeita. Tontin itäreunan välittömässä läheisyydessä maantiealueella kulkee huleveden keräilyviemäri, mikä tulee huomioida tonttia rakennettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon liikennemelun vaikutukset ja niiden torjunta toimitustilojen ulkovaippaa koskevista määräyksistä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävän meluselvitys.

Liikenteen pienhiukkaspäästöt on otettu huomioon. Rakennuksen raittiin ilman otto on määrätty suunnattavan siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisin metsittyneelle rakentamattomalle alueelle. Alueella on arvopuurekisterin mukaisia arvopuita yhdeksän kappaletta. Kaavassa rakentaminen ja pysäköinti sijoittuu niin, että arvopuista on merkitty säilytettäväksi kaksi puuyksilöä, jotka on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puuyksilöiksi, joiden juuria ei saa vaurioittaa. Puut tulee hoitaa ja säilyttää elinvoimaisena ja ne tulee suojata rakentamisen aikana.

Tontin pohjoisosassa vaara-alueen alla oleva tontin osa säilytetään kasvillisuudeltaan niittymäisenä. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkkoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuutoksessa on otettu huomioon hiilineutraaliuden kannalta tärkeitä kaavamääräyksiä. Myös vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen

sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4. Ympäristöhäiriöt. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö ei muutu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska nykyinen rakennusoikeus laskee 7 600 k-m² ja sallitun liiketilan määrä nousee 8 200 k-m², jolloin ei synny merkittävä arvonnousua, eikä maankäyttösopimusta tarvita. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet asemakaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen ARCO Architecture Company Oy:n viitesuunnitelmaan.

Noste Kiinteistökehitys Oy

Miikka Alastalo

Laura Vatanen

Sponda Oyj

Sampo Ahlsten

ARCO Architecture Company

Petteri Piha

WSP

Katja Koskela

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Merja Häsänen

Johanna Rajala

Anna-Liisa Vanhala

Carina Ölander

Agon Shala

Ville Leppänen

aluearkkitehti, vs. 4.9.2024 lähtien

aluearkkitehti 4.9.2023 saakka

kaavoitusteknikko 24.4.2024 saakka

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti 25.4.2024 alkaen

Yleiskaavoitus:

Eeva-Maria Niemi

yleiskaavasunnittelija

Kadut ja puistot:

Harri Keinänen

Heidi Hellgren-Suomalainen

Juuso Kauppinen

vesihuollon suunnittelu

liikenteen alueinsinööri

liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Timo Tamminen

lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 3. päivänä syyskuuta 2024

Ville Leppänen
asemakaava-arkkitehti

Merja Häsänen
aluearkkitehti, vs.

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	16.8.2024
Kaavan nimi	Harkkokuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	002521
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3657	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3657
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

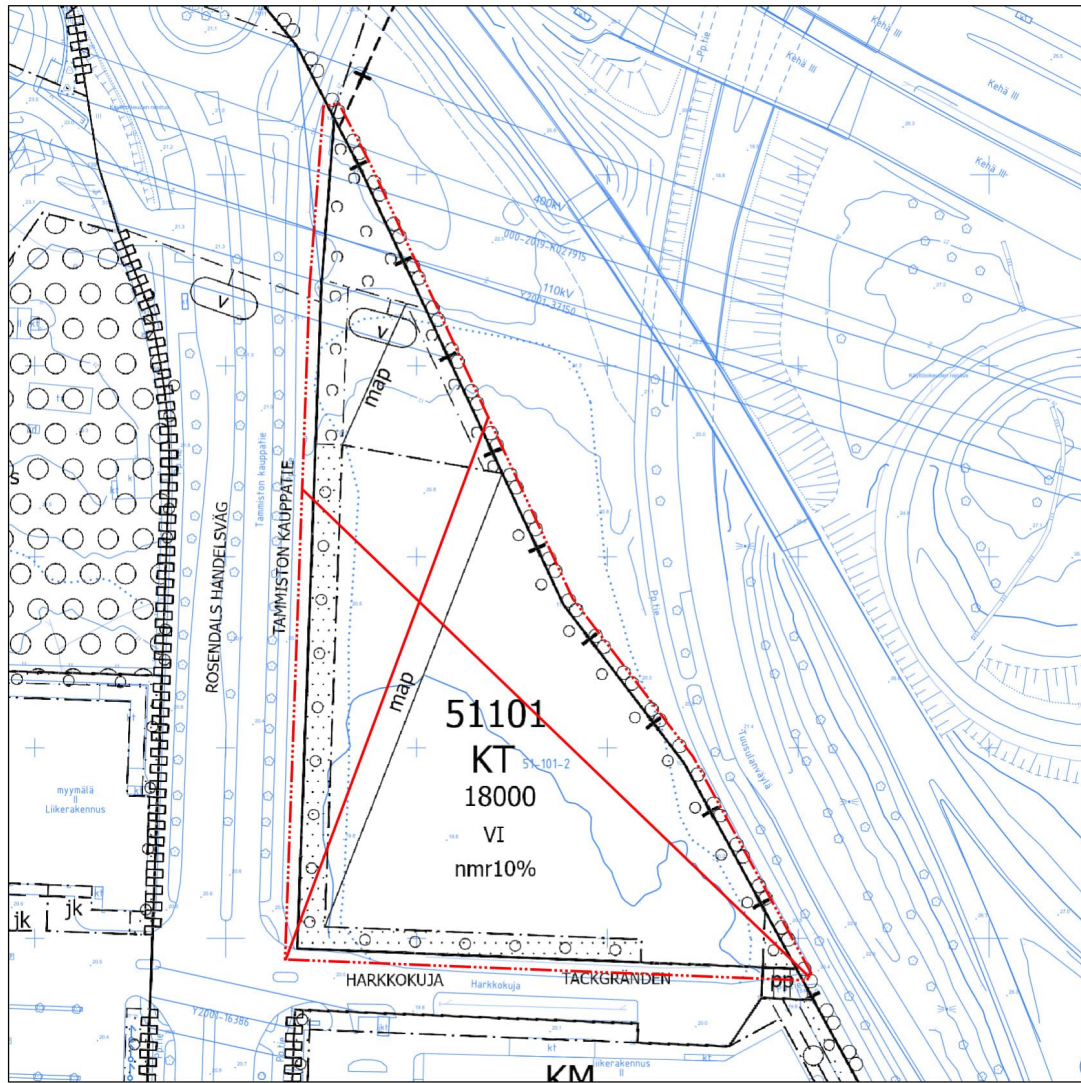
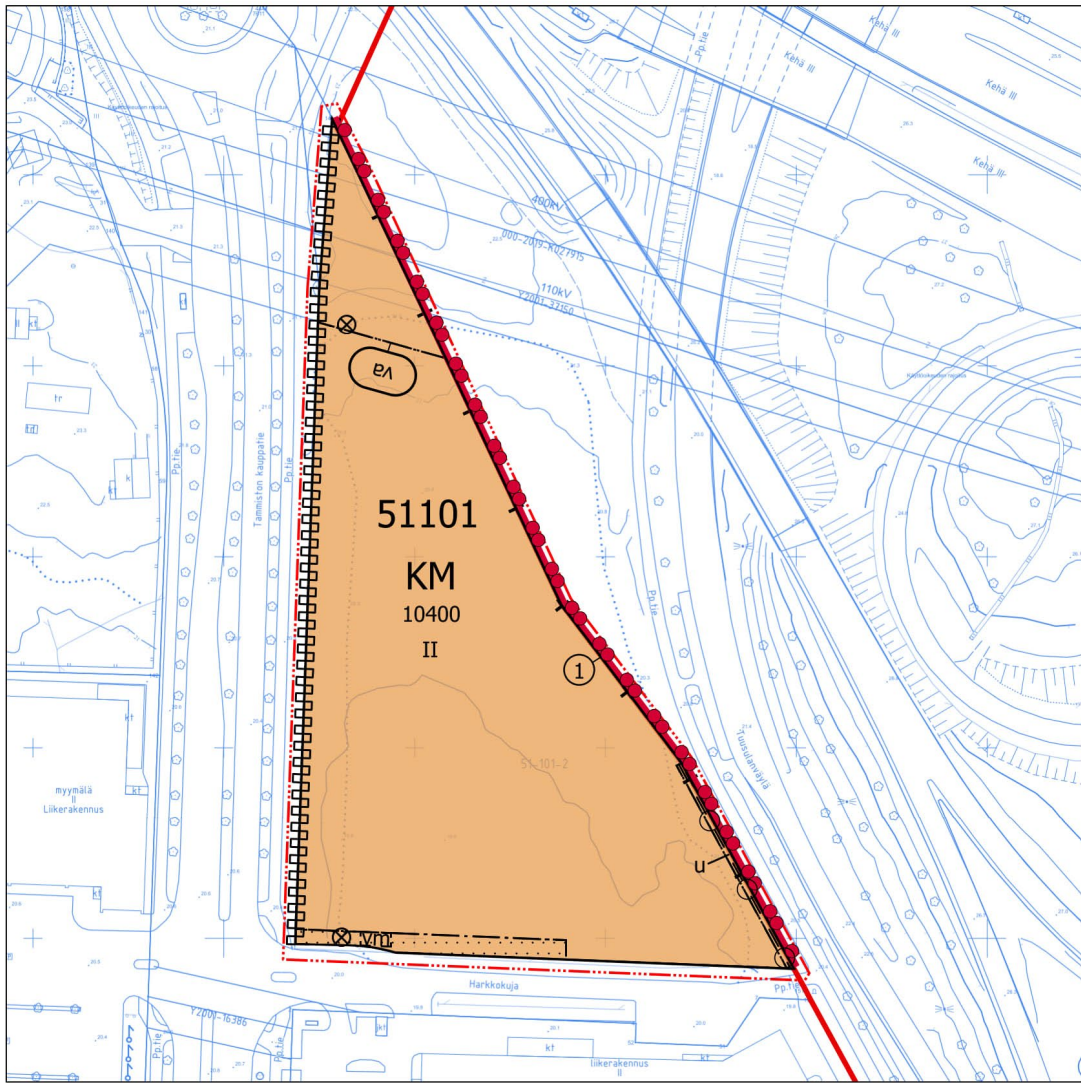
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,3657	100,00	10400	0,76	0,0000	-7600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3628	99,8	10400	0,76	-0,0029	-7600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0029	0,2			0,0029	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3657	100,00	10400	0,76	0,0000	-7600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3628	99,8	10400	0,76	-0,0029	-7600
KM	1,3628	100,0	10400	0,76	1,3628	10400
KT					-1,3657	-18000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0029	0,2			0,0029	
Kadut	0,0029	100,0			0,0029	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



0 50 100 200 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloihin.

Liiketoimille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5096 k-m²) voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravaliokunnan kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Alueelle saa rakentaa toimistotiloja yhteensä enintään 1500 k-m² kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennuksen tulee myötäillä tontin koillisreunaa.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkyvät Tuusulanväylän ja Kehä III:n suuntaan.

Vähintään osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja.

Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä sekä helposti huollettavia, mikä on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Tuusulanväylän suuntaan julkisivusta tulee tehdä mielenkiintoinen arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin.

Rakennusten sisäänkäynneltä tulee olla sujuvat ja turvalliset jalankulkuyhteydet kävely- ja pyöräilyreiteille ja pysäköintialueelle.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Osa piha-alueelle istuttavista puista tulee olla suureksi kasvavia puita.

Ympäristörakentamisessa hyödynnetään kaava-alueen puustoa.

Rakennuksissa tulee toteuttaa vähintään B-energiatlehokkuusluokan energiatlehokkuus. Energiatlehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Liikerakennuksen katto tulee toteuttaa osin tai kokonaan kasvikkatoisena ja/tai kattoa on hyödynnettävä paikallisesti uusiutuvan energian tuotantoon.

Vähintään osa rakennuksen käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

I området är det tillåtet att placera affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme, kontorslokaler, fritidsservicelokaler och produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar med tillhörande butikslokaler.

Upp till 49 % (5096 m²-vy) av våningsytan för affärslokaler kan vara handel med ett brett varusortiment med fokus på specialvaror som kräver mycket utrymme, eller sport-, husdjurs-, barnartikel-, dator-, leksaks- eller inredningshandel, som med hänsyn till handelns karaktär är motiverade att placeras utanför områden för centrumfunktioner.

I området får inte placeras lokala specialvaruaffärer av regional betydelse som är centruminriktade.

På området får ingen dagligvaruaffär placeras.

På området får byggas kontorslokaler sammanlagt högst 1500 m²-vy av den totala byggrätten.

Byggnaden ska följa tomtens nordöstra kant.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas. Särskilt vyerna från Tusbyleden och Ring III ska tas i beaktande.

Ätminstone en del av byggmaterialen ska vara material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp.

Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta, vilket ska anvisas i samband med bygglovet.

Fasaden mot Tusbyleden ska göras intresseväckande med arkitektoniska medel och belysning.

Från byggnadernas entréer ska det finnas smidiga och trygga gångförbindelser till gång- och cykelvägarna och parkeringsområdet.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

En del av de träd som planteras på gårdsområdet ska vara träd som blir stora.

I miljöbyggandet utnyttjas planområdets trädbestånd.

Byggnaderna ska förses med en energieffektivitet för minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Affärsbyggnadens tak ska delvis eller helt byggas som gröntak och/eller taket ska utnyttjas för produktion av lokalt förnybar energi.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmepannor och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra området kommunalt teknik eller utsluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomtarna.

Rakennusten ulko- ja sisäpuolen äänitasoero lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔLA 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔLA 28 dB.

Tieliikenteen melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen melusuojausten toteuttamisesta.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnata siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylitä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintipaikoista tulee varata vähintään 6 paikkaa sähköautojen latauspisteille. Pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 20 %:lle pysäköintipaikoista.

Pysäköintialueen pinnan tulee ainakin osittain olla vettä läpäisevää materiaalia.

Pysäköintialueen ja kadun väliin tulee istuttaa joko puita ja pensaita tai rajata tontti muuten kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät: 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen.

Polkupyöräpaikkojen on oltava sijainniltaan hyvin saavutettavissa. Kaavavaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa sateelta suojattuun tilaan runkolukittaviin telineisiin.

Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst ΔLA 32 dB i möteslokaler samt minst ΔLA 28 dB i kontors- och affärslokaler.

Vägbullernivån får inte överstiga dagsriktnivået (kl 7–22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LA_{eq}) i affärs- och kontorslokaler.

Vägbullernivån får inte överstiga dagsriktnivået (kl 7–22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LA_{eq}) i möteslokaler.

I samband med bygglovets ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje bullerskydd förverkligas.

Byggnadens friskluftsintag skall riktas så att gränsvärdet för småpartiklar i ineluften inte överskrids.

Minimiantalet bilplatser:
Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 80 m²-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Av parkeringsplatserna ska minst 6 platser reserveras för laddningspunkter för elbilar. För parkeringsplatserna ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 20 % av parkeringsplatserna.

Parkeringsområdets yta ska åtminstone delvis bestå av material som släpper igenom vatten.

Mellan parkeringsområdet och gatan ska antingen träd och buskar planteras eller tomten i övrigt avgränsas på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.

Minimiantalet cykelplatser: 1 cp / 50 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudentrén.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga till sin placering. De cykelplatser som följer plankraven ska placeras i ett regnskyddat utrymme i cykelställ med ramlåsning.

-+-+-

_____._____._____

3

x x

51

PAKKALA

51101

HARKKOKUJA

10400

II

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

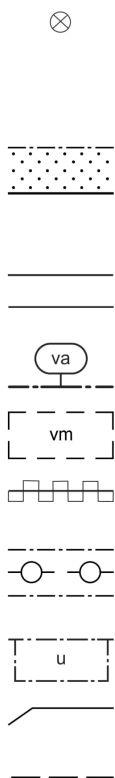
Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Puu tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puu on suojattava rakentamisen aikana.

Istutettava alueen osa.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Katu.

Vaara-alue.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alueelle ei saa sijoittaa raskaita rakenteita.

Uloke

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

TONTTIIAKO

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

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Trädet ska bevaras och skötas så att det hålls livskraftigt. Trädet ska skyddas under byggandet.

Del av område som skall planteras.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

Gata.

Faroområde.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Tunga konstruktioner får inte placeras i området.

Utsprång

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

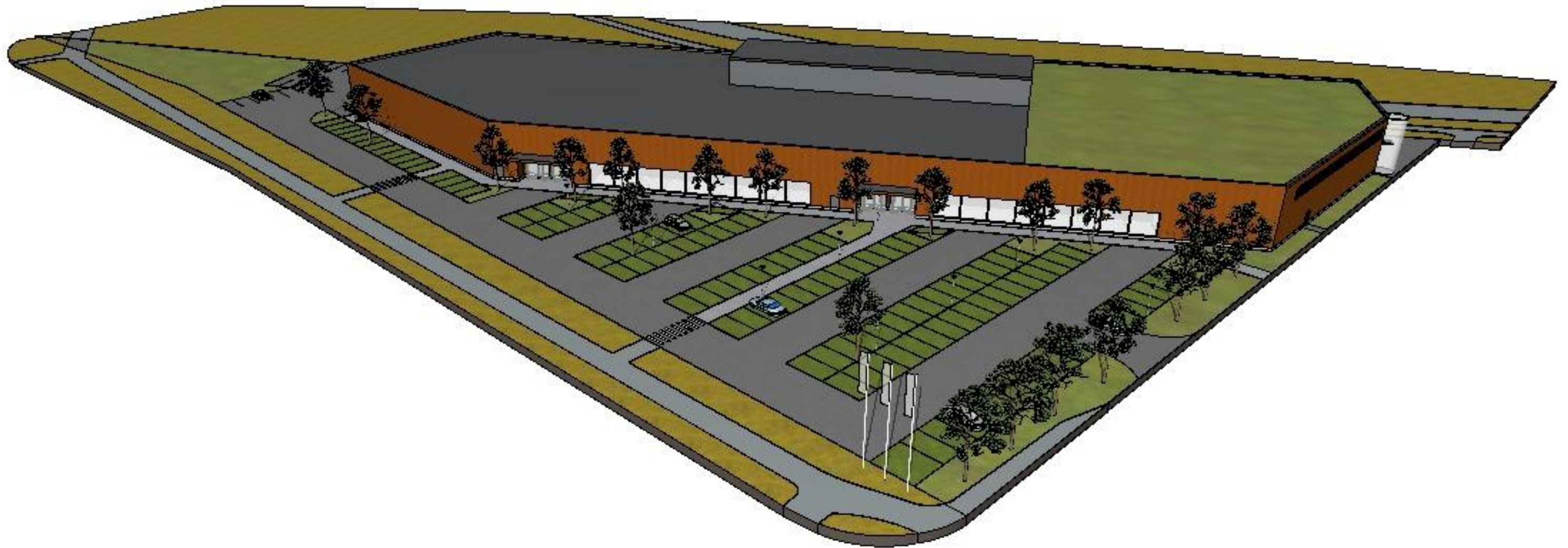
Riktgivande gräns för område eller del av område.

TOMTINDELNING

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



HARKKOKUJA 1 LIIKERAKENNUS







Vihertehokkuus (saavutettu tavoiteluku)	Elementti-tyyppi	Elementti-tunnus	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä (kokonaisluku, ei desimaaleja)	Vierherroin (elementin painoarvo)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma-kerron C
0,90	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	2	3,5	280,0	
Tavoiteluku		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienkokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pykälämäinen puu (halkaisija 2m)	kpl		3,5	0,0	
0,9		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (≥ 1,8 m² / kpl, halkaisija 1,5m)	kpl		2,3	0,0	0,15
Alueen pinta-ala, m²		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²		3,2	0,0	0,1
13897		5	Säilytettävä kalleo ja sen kasvillisuus	m²		2,0	0,0	0,3
Painotettu pinta-ala yht., m²		6	Säilytettävä avokallio	m²		2,8	0,0	0,7
12557	Istutettava / kyvyttävä kasvillisuus	7	Säilytettävä puurosmu	m²		3,0	0,0	0,1
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m²		8	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	17	3,0	2040,0	
10695		9	Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pykälämäinen puu (halkaisija 2m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	8	3,0	480,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m²		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuena 15 m2, halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl		3,0	0,0	
3202		11	Isoit pensaat, marjapensaat (≥ 1,8 m², halkaisija 1,5 m). (Kasvualusta 40 cm)	kpl		1,7	0,0	0,15
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala, m²		12	Muut pensaat. (Kasvualusta 40 cm)	m²	652	1,5	978,0	0,15
7168		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²		1,5	0,0	0,2
Käytetty alueen pinta-ala, m²		14	Mönnytykset kynnökset (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Kasvualusta 60 cm)	m²	26	4,0	104,0	0,15
13893		15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m²		1,1	0,0	0,25
Hulevesien viivytystarve m³		16	Nititty, kello tai kummit. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m²		1,8	1845,0	0,2
68,7	Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat	17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	1025	3,0	0,0	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min		18	Viljelylaitot tai kasvimaa. (koko 80 x 120 cm / 100 x 120 cm, kasvualusta 20-40 cm)	m²		2,2	0,0	0,2
150		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m2/ kpl, esim. 2m x 0,5m) Ei tarvise merkittävää pihasuunnitelmaan	kpl		2,0	0,0	
Alueen keskimääräinen valumakerron C		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 - 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN	m²		2,5	0,0	0,1
0,75		21	Heinäkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m²		2,0	0,0	0,2
Esitettujen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³		22	Nititty/ketokatto(Kasvualusta 15 - 30 cm)	m²		1,7	0,0	0,2
69,0		23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m²	2305	1,3	2995,5	0,45
maanalainen: 69,0		24	Puoli-läpäisevät pinnoitteet (esim. nummiki, kivitiikka, puuterässi, kumiruohu)	m²	1495,1	1,0	1495,1	0,45
Jää viivytettämättä m³	Pinnoitteet	25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja tieliikennet, avoimaa aluetta)	m²		1,3	0,0	0,35
0,0		26	Vettä läpäisemätön pinta (esim. asfaltti, betoni, kiviä / ei rakennuksen kate)	m²	3890	0,1	389,0	1
		27	Kosteikko, lampi, tulvanittu tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta, muun ajan maa pysyy kosteana)	m²		2,6	0,0	0,1
		28	Sadeputarha / biosuodatuspaine (ei pysyvä vesipinta, monipuolista ja kromokellista kasvillisuutta)	m²		2,5	0,0	0,1
	Hulevesien hallintarakenteet	29	Kasvillisuuspinainen imeytyspaine	m²		2,0	0,0	0,1
		30	Kasvillisuuspinainen viivytyspaine	m²		2,0	0,0	0,1
		31	Kiviainepinainen imeytyspaine (esim. kivipesä)	m²		1,3	0,0	0,1
		32	Kiviainepinainen viivytyspaine	m²		1,3	0,0	0,1
		33	Hulevesien kerääminen läpäisemättömällä pinnoilla läpäisevälle pinnoille (k.o. läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin), ellei kyse ole katosta, jossa vettä kerätään keroihin. Tätä varten tarvitaan dwg:hen korkeuskäyttyä osoittamaan, että toimii.	m²		0,7	0,0	
		34	Rakennettava / putkikasta palautettava puurosmu	m²		3,0	0,0	0,1
		35	Imeytyskaivanto (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus) Maanalaiset pimeätään katkoviivalla suunnitelmaan	m³	69		0,0	
		36	Viivytyskaivanto tai -sällo (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan	m³			0,0	-
				m³			0,0	-
		37	Rivin 14, 16, 17 ja 19 toteutuksesta läpäisevistä kerroksellisista kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m²	0	0,0	1845,0	
		Bonus						

Päivämäärä
23.5.2024
syötä manuaalisesti

INFORMAATIOITA

LUE DWG-OHJE TÄYTTÖOHJE -VÄLILEHDellä !
Lomakkeen täyttäjät ja yrittäjät: Maija Gulin/ Sanna Sarkama, ARCO
Lomakkeen tarkastaja (Vantaan kaupungilla): Elina Ekroos
Kaava- tai rak.lupavaihe: Valinta tehdään Tulokortti-välilehdellä.
tavoiteluvulle: Kaupungin asettama tavoite

Perustelu manuaalisesti määritylle

	Nro	Lähtötiedot	Tavoiteluku
Maankäyttö	1	Asuinalueet	☐
		Paivelujen ja toimistorakentamisen alueet	☐
		Kaupan- ja liikerakentamisen alueet	☒
		Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	☐
Kansipihan määrä	2	Kansipihan (joka ei rakennuksen alla) määrä, m²	
		Kansipihan (joka ei rakennuksen alla) osuus pihan pinta- alasta	0,0 %
Purkava uudistaminen	3	Purkavan uudistamisen kohde	☐ Kyllä ☒ Ei
Korttelin yhteinen p-alue	4	Pysäköinti järjestetty useamman korttelin yhteisenä -> % osuus p-laitoksen tai avoparkin maapinta-alasta lisätään alemman rivin vastausruutuun ja tontin / korttelin pinta-alaan, m2. Mikäli mahdollista, korttelin yhteinen LPA-alue lasketaan erillisenä yksikkönä (kts. tavoiteluvut Täyttöohje-välilehdellä)	☐ Kyllä ☒ Ei
Ympäriävät alueet	5	< 50m etäisyydellä tontista on luonnonsuojelualue/muu luonnonsuojelusta koostuva viheralue tai ekologinen yhteys	☐ Kyllä ☒ Ei
	6	Alueella on vesistöaluetta tai valuma-alueeltaan herkkä alue / pohjavesialuetta	☐ Kyllä ☒ Ei
Maaperä	7	Läpäisevän maaperän syvyys on väh. 1m kallioperän yläpuolella	☒ Kyllä ☐ Ei
Hulevesien viivytys/ imeytystarpeen määrittely	8	Arvioitu hulevesiratkaisun (viivytys tai pidätys) toteutuskelppoinen keskisyyvyys , m ¹⁾ Arviointi pohjalla suositellaan 0,2 - 0,3 m keskisyyvyttä. F sarakkeeseen täytetty laittaa jotakin, muuten laskuri ei toimi.	0,2

1) Arvioitu keskisyyvyys: keskimääräinen syvyys, riippuu mm. maksimisyyvyydestä ja luiskien kaltevuuksista. Loivilla luiskilla syvyys on merkittävästi pienempi (0,3-0,5- kertainen) kuin maksimisyyvyys. Pidätysrakenteille huomioidaan mahdollinen pysyvä vesipinta (pysyvä vesipinta vähentää viivytysmäärää). Rakenteissa, joissa on pysyvä vesipinta, lasketaan viivytysrakenteen maksimisyyvyys siten, että kuvassa 1 (viivytysalue) A1 on pysyvän veden pinta-ala ja A2 koko rakenteen pinta-ala. Turvallisuusnäkökulmasta on huomioitava, että todellinen maksimisyyvyys on viivytyskerroksen maksimisyyvyiden ja pysyvän vesipinnan syvyyden summa.

Hulevesien hallintarakaisun keskisyyvyyden laskenta

Hulevesien laskennasta
Kaikilla elementeillä on laskurissa valumakerron, sen perusteella laskuri laskee automaattisesti tontin keskimääräisen valumakertoimen, "Valumakerron C". Laskuri vähentää myös viivytysmääräissä luonnontilaisen maan synnyttävän virtaaman valumakertoimella 0.2

Alla olevaa laskuria voi käyttää arvioimaan hulevesirakenteen keskimääräinen syvyys tai sen voi kirjoittaa suoraan riville 8 yllä. Siirry Elementit-välilehdelle täyttämään pihasuunnitelman mukaiset elementit laskuriin. Viimeisenä valitaan taulukossa ilmoitetun viivytystarpeen mukaan kohteeseen soveltuvat hulevesien hallintarakenteet elementtistasta, kohdista 27-36. Tarkista, että käytettävissä oleva pinta-ala ei ylitä (solu A21 Elementit-välilehdellä). Viivytystarvelaskuri ilmoittaa, kun tarvittava määrä tulee viivytetyksi (solu A38). Elementit-välilehden hulevesilaskuriin ei tarvitse täyttää lukuja.

SÄILYTETTÄVÄ MÄNTY

POISTETTAVA MÄNTY

PENSASALUE (Kasvualusta 40cm)

NIITTY

NURMIKIVI (puoli-läpäisevä)

MAKSARUOHOKATTO

KIVEYS

ASFALTTI

ISTUTETTAVA ISO PUU

ISTUTETTAVA PIENI PUU

MONIVUOTINEN KÖYNNÖS

VALAISINPVLVÄS

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

8

Pinnoitteet

2

3

Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet

9

10

Yhteensä

36

Hulevesimäärä m³

68,7

Valuma kerron C

0,7

Viivytystarve m³

68,7

Jää viivytettämättä m²

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

28 %

Osoite ja kaupunginosa

Harkkokuja 2, Pakkala

Kaavan numero ja kortteli

002521_Liiketiä Harkkokuja 2 / K

Vihertehokkuus

0,9

Tavoiteluku

0,9

Elementtityyppi

Elementtejä käytetty, kpl

Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

1

7

Istutettava kasvillisuus

4

8

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat

2

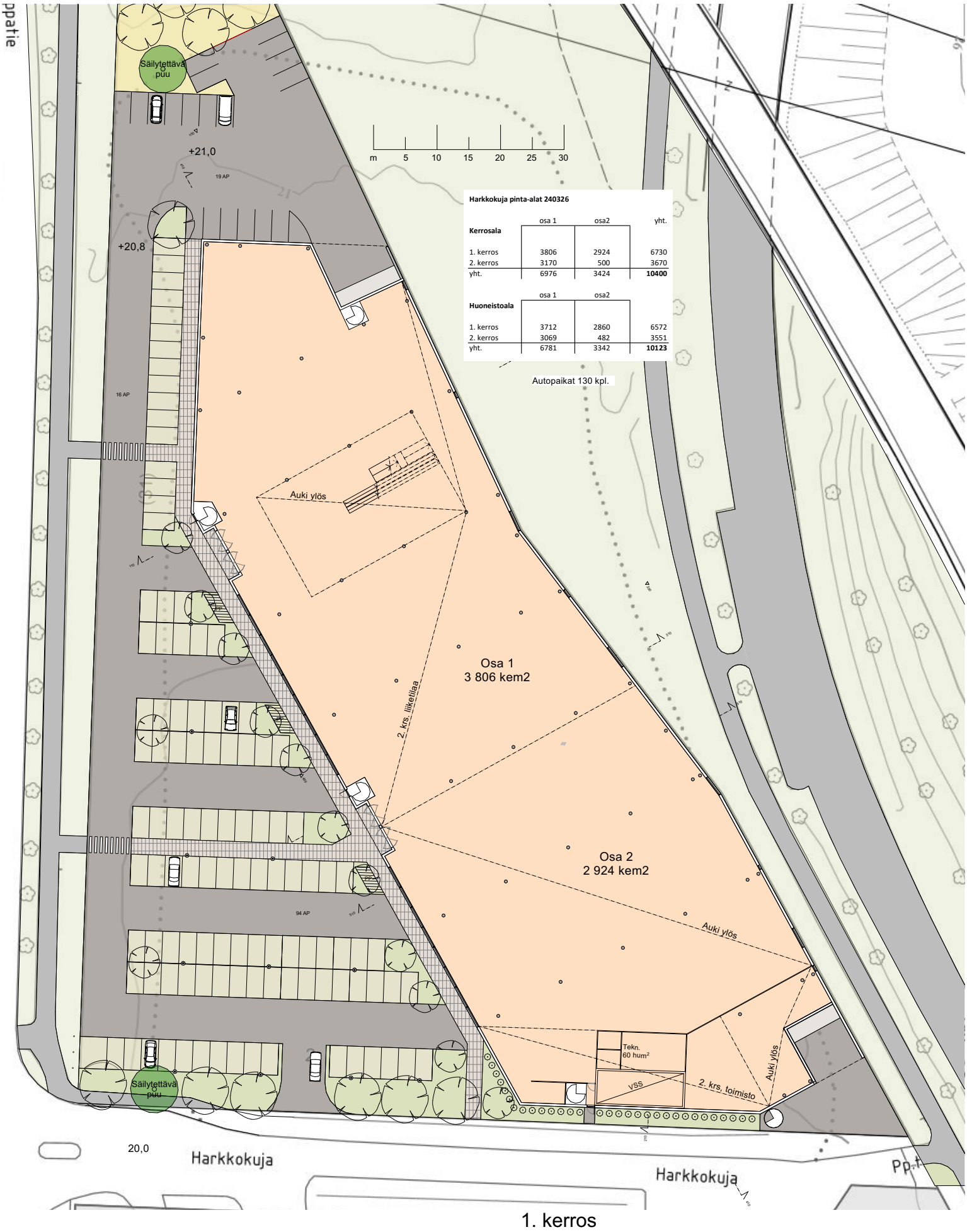
8

Pinnoitteet

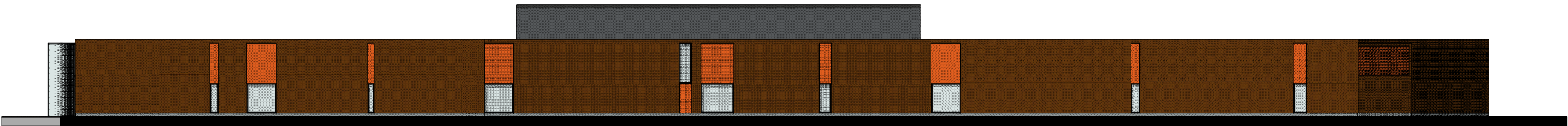
2

3

Hulevesien maanpäälliset



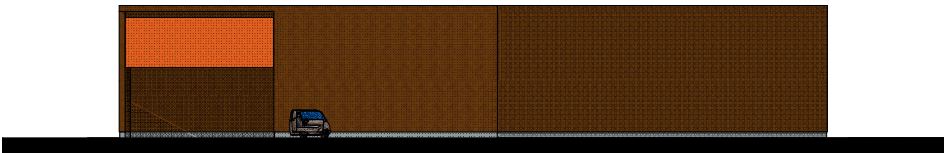
2. kerros



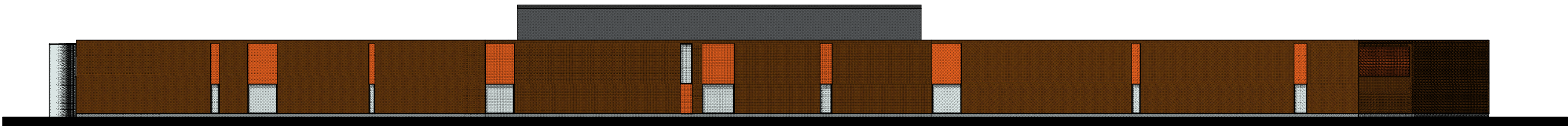
Julkisivu lounaaseen



Julkisivu kaakkoon



Julkisivu luoteeseen



Julkisivu koilliseen



Harkkokuja pinta-alat 240326

	osa 1	osa2	yht.
Kerrosala			
1. kerros	3806	2924	6730
2. kerros	3170	500	3670
yht.	6976	3424	10400

	osa 1	osa2	
Huoneistoala			
1. kerros	3712	2860	6572
2. kerros	3069	482	3551
yht.	6781	3342	10123

Autopaikat: 1ap/80 kem² =130 ap

ARCO

ARCO Architecture Company Oy
arco.fi

Salomonkatu 17 A
FI-00100 Helsinki

Etunimi Sukunimi
etunimi.sukunimi@arco.fi
#Yhteyshenkilön puhelinnumero