



Kaupunkisuunnittelu  
Timo Kallaluoto



TKa 2014

## Riihimiehentie 8

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,  
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002253

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### Asemakaavamuutos

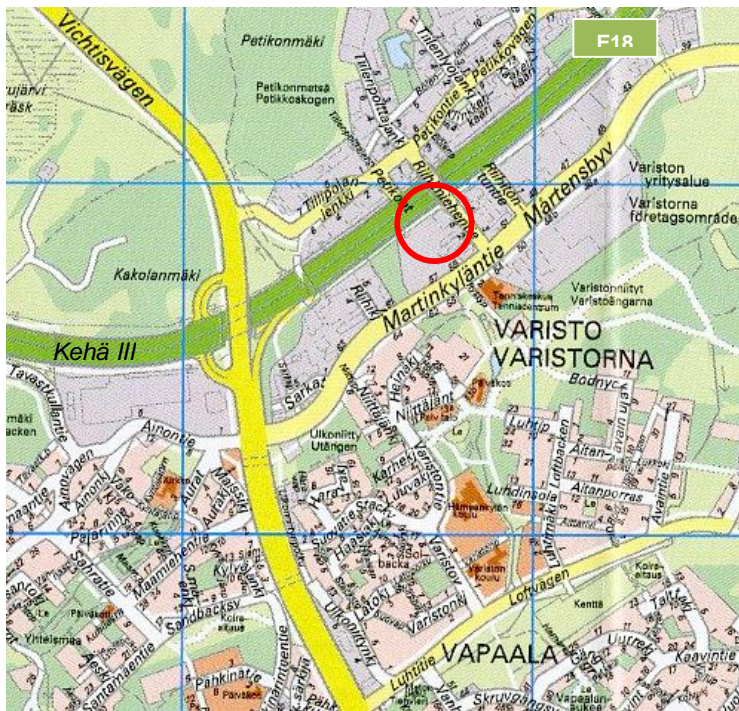
Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto  
osa korttelia 14207

### Tonttijaon muutos

osa korttelia 14207

### Kaava-alueen sijainti

Riihimiehentie 6 – 8



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

## 2. Tiivistelmä

**Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8** hakee asemakaavamuutosta 4 000 k-m<sup>2</sup> suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei sisällä päivittäistavara-kauppaa.

**Yleiskaavassa** alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

**Voimassa olevassa asemakaavassa** alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita T ja TTV6, tonttitehokkuus on  $e = 1,0$  ja suurin kerrosluku on kolme. Rakennusoikeus on 9 136 k-m<sup>2</sup>, josta myymälätiloja 800 k-m<sup>2</sup>.

**Asemakaavamuutoksessa** liikerakentamista sallitaan 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksikköä, ei kuitenkaan päivittäistavara-kauppaa varten. Kokonaisrakennusoikeus ja kerrosluku eivät kasva.

### 3. Lähtökohdat



Ilmakuva vuodelta 2011.

#### ■ Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Yleiskuvaus

Petikko – Variston yritysalueelle on keskittynyt erikoistavaran kauppaa.

##### Luonnonympäristö

Tontti 7 on ollut metsittyä peltoa, nyt osin kenttänä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

##### Rakennettu ympäristö

- **Riihimiehentie 6:n tontti** 14-207-7, pinta-ala 5 193 m<sup>2</sup>, on rakentamaton, rakennusoikeus on 5 193 k-m<sup>2</sup>.
- **Riihimiehentie 8:n tontilla** 14-207-8, pinta-ala 4 003 m<sup>2</sup>, on teollisuushalli, 1976 k-m<sup>2</sup>, julkisivu betonia, valmistunut 1978, rakennusoikeus 4 003 k-m<sup>2</sup>, josta myymälätiloja saa olla 800 k-m<sup>2</sup> (20 %), rakennusoikeutta on jäljellä 2027 k-m<sup>2</sup>.

##### Liikenne

- **Autoliikenne:** Riihimiehentien liikennemäärä oli 4 013 ajon/vrk v. 2013.
- **Joukkoliikenne:** Bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- **Kevyt liikenne:** Riihimiehentiellä on kevyen liikenteen raitit kadun molemmin puolin.

##### Kulttuurihistorialliset kohteet

- Tontin 7 lounaisrajalla on historiallisen ajan muinaisjäännös, Bölen rautakaivos (Mj 1000001647), rauhoitusluokka 2.
- Tontilla 8 on rakennusperintökohde, Raul Hellberg Oy:n toimitalo (1978), luokitustunnus K, keskeneräinen (aiempi luokitustunnus A?, Eskola 2006).



Riihimiehentie 8, julkisivu Riihimiehentielle.

– TKa 2014.

### Rakennushistoriallinen selvitys / Johan Pfeifer

Riihimiehentie 8 on luokiteltu Vantaan kaupungin ja Vantaan kaupunginmuseon tekemässä inventoinnissa moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi (kohde 1410). Tarkemmassa teollisuusrakennusinventoinnissa on todettu, että sillä on vähäiset rakennushistorialliset arvot. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseo on todennut, että rakennuksella ei ole suojelutarvetta (Susanna Paavola 2014).

Riihimiehentie 8 suunniteltiin alun perin Valistuksen kirjavarastoksi. Talon suunnittelijana oli Arkkitehtitoimisto Hannu Laiti. Rakennus valmistui vuonna 1988. Rakennus siirtyi varsin pian Korpivaara Oy:n omistukseen, jossa yhteydessä siihen tehtiin vähäisiä muutostöitä (vuonna 1989). Myöhemmin rakennus siirtyi Raul Hellberg Oy:n omistukseen ja siinä harjoitettiin polkupyörien kokoonpanoa ja tukkumyyntiä. Vuonna 2009 rakennukseen lisättiin uusi lastauslaituri, jonka pääsuunnittelijana oli arkkitehti Jouni Saarinen, ja lisäksi kellarikerroksessa tehtiin muutoksia. Vuonna 2012 rakennukseen tehtiin vielä muutostöitä.

Rakennuksen kerrosala on 2 177 k-m<sup>2</sup>, kokonaisala 2 521 m<sup>2</sup> ja tilavuus 17 870 m<sup>3</sup>.

### Tekninen huolto

Riihimiehentiellä on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### - Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää toimistoilta ja vastaavilta melulta suojattavilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

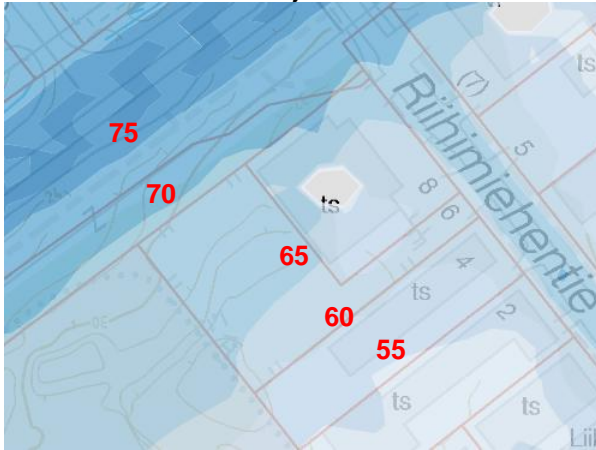
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

#### - Tie- ja katumelu

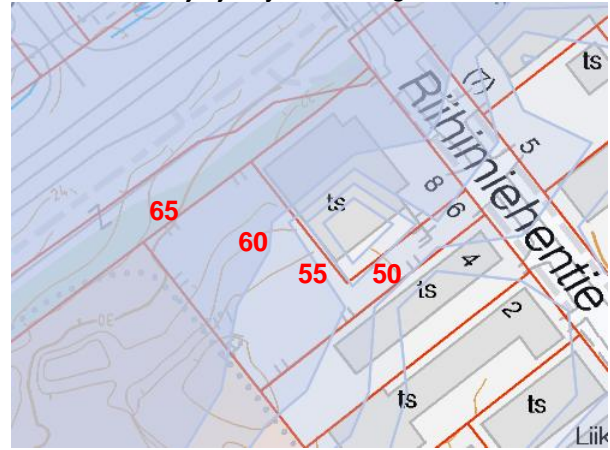
Tiemelutaso rakennusalan Kehä III:n puoleisella sivulla ylittää 65 dB (2011 ja ennuste 2030), joten hanke tarvitsee erillisen meluselvityksen rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan ympäristökeskus 2012; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

Meluntorjunnasta määrätään Vantaan rakennusjärjestyksen 57 §:ssä.



Tiemelutilanne 2011 (dB).  
Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste 2030 (dB).  
Vantaan ympäristökeskus 2005

#### Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa $\Delta L$ (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä $\Delta L$ (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

#### Maanomistus

Tontit 14-207-7 (Riihimiehentie 6) ja 14-207-8 (Riihimiehentie 8) omistaa Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8.

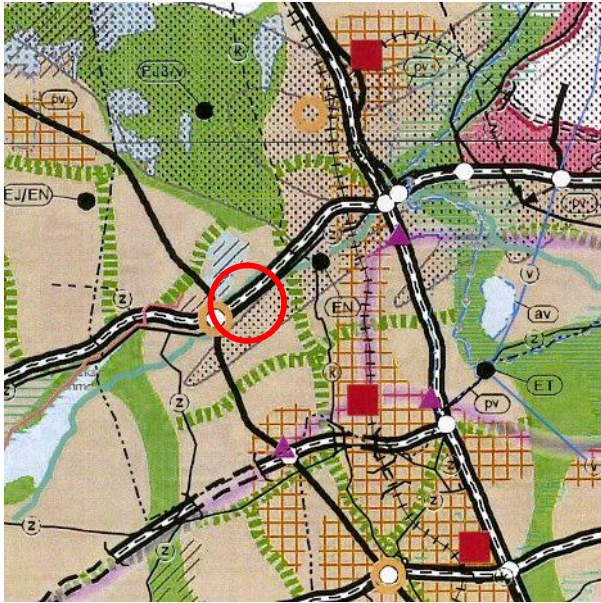
#### ■ Suunnittelutilanne

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet














Tavoitteena on mm., että työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

##### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. – Hanke on maakuntakaavojen mukainen.



### Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

-  Taajamatoimintojen alue.
-  Tiivistettävä alue.
-  Keskustatoimintojen alue.
-  Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
-  Työpaikka-alue.
-  Virkistysalue.
-  Viheryhteystarve.
-  Seutuliikenteen rata.
-  Lentomelualue.
-  Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
-  Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
-  Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
-  Kaavamuutosalueen sijainti.

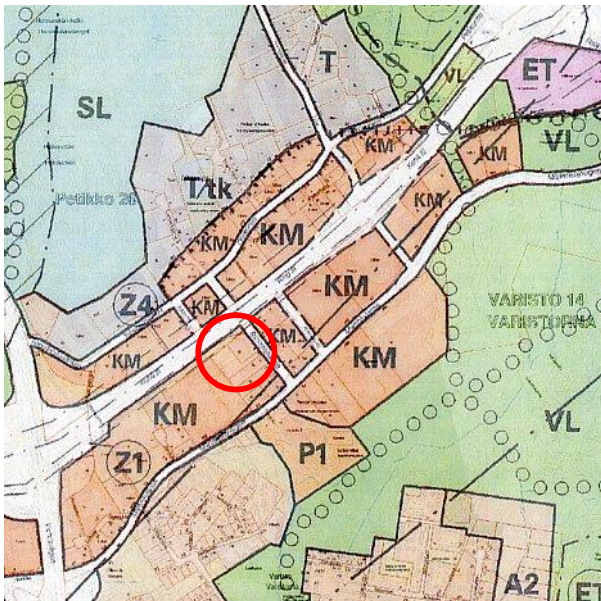
### Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Kaava oli nähtävillä 20.1. – 20.2.2015. Maakuntakaavaehdotuksen mukaan Vantaalla sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on 30 000 k-m<sup>2</sup>, muun erikoistavaran kaupan osalta 10 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavara-kaupan osalta 5000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.














### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM ja lentomeluvyöhykettä m3.

Yleiskaavamääräyksen mukaan ”Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.” – Hanke on yleiskaavan mukainen.



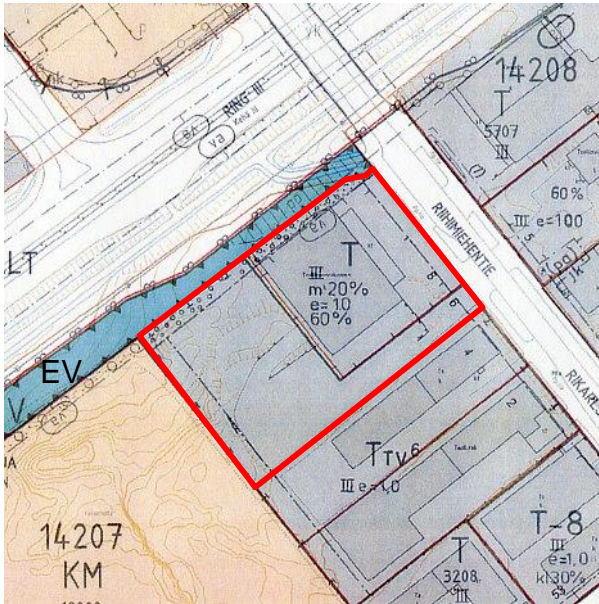
### Vantaan yleiskaava.

-  ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.
-  KM Kaupallisten palvelujen alue.
-  P1 Palvelujen alue.
-  SL Luonnonsuojelualue.
-  VL Lähivirkistysalue.
-  T Teollisuus- ja varastoalue.
-  /tk Alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen.
-  (Z1)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
-  (Z4)- Voimansiirtolinja, 440 kV
-  Ohjeellinen ulkoilureitti.
-  Alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Asemakaava-alueen sijainti.

Katso tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

## Asemakaava

- Tontilla 7 on voimassa asemakaava nro 140300, Varisto 3, SM 18.9.1978.
- Tontilla 8 on voimassa asemakaava nro 000706, Kh 2.5.1988.



## Ajantasa-asetmakaava.

<b>14207</b>	Korttelin numero.
<b>EV</b>	Suojaviheralue.
<b>LT</b>	Maantien alue.
<b>KM</b>	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
<b>T</b>	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
<b>TTV6</b>	Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue.
<b>III</b>	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
<b>e=1,0</b>	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
<b>m20%</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätiloja varten.
<b>60%</b>	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
<b>■</b>	Asemakaava-alueen raja.

Katso tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

## Asemakaavamerkinntät

- Tontti 7 on teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta TTV6, jolla rakentamiseen saa käyttää enintään 60 % tontin alasta ja alueelle saa rakentaa rakennuksissa harjoitettavan toiminnan tai kiinteistön hoidon kannalta tarvittavia asuntoja, tonttitehokkuus on  $e = 1,0$ , suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Ääneneristävyysmääräys (34 dB) on vanhentunut.
- Tontti 8 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, tonttitehokkuus on  $e = 1,0$ , suurin sallittu kerrosluku kolme (III), myymälätiloja varten saa käyttää rakennusoikeudesta 20 % (m 20 %), alueesta saa käyttää rakentamiseen 60 %, alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja. Ääneneristävyysmääräys (34 dB) on vanhentunut.
- Kummankin tontin pohjoisrajalle on merkitty suojaviheraluetta.

## Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

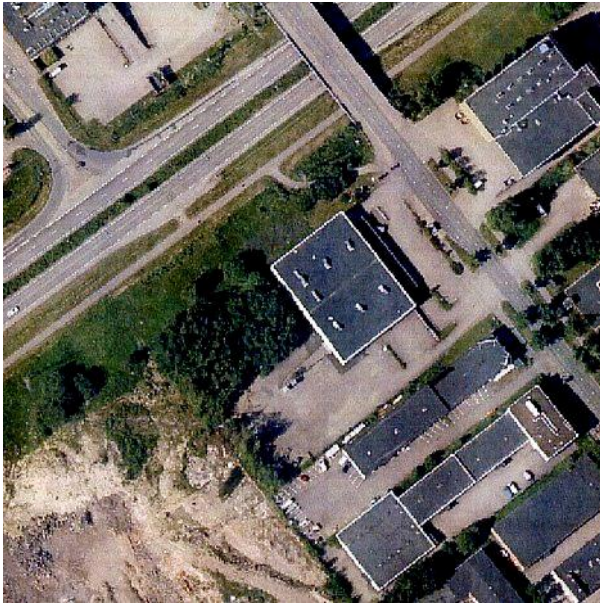
## Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

## Rakennuskiellot

Ei ole.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Ortoilmakuva vuodelta 2013.

### Kaavamuutoshakemus

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 haki kaavamuutosta 10.9.2014 liike- ja myymälätilaa varten 4000 k-m<sup>2</sup>, jolloin uutta liiketilaa syntyy 3200 k-m<sup>2</sup> (nykyinen kaava sallii liike- ja myymälätilaa 800 k-m<sup>2</sup>).

### Ennakkoneuvottelut

Asiamies neuvotteli kaavamuutoksesta puhelimesta 23.6.2014.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin 7.11.2014 mennessä.

- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.

- **Kaavatilaisuus** pidettiin tontilla 14.10.2014 klo 15.00.

- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, talon ja kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, naapurit, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

### Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

**1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**, 6.10.2014:  
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista.

**2. Museovirasto**, 9.10.2014:

Kaava-alueella sijaitsee historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänne **Bölen kaivos** (mj. rek. nro 1000001647). Kohde on tutkittu ja dokumentoitu jo vuonna 2008 paikalle suunnitellun rakennushankkeen vuoksi. Alkuperäisestä kuudesta kaivoskuopasta oli tuolloin jäljellä neljä ja nykyisin enää vain yksi. Kuoppa on kooltaan noin 4 x 3 metriä. Se on täytetty vedellä ja on syvyydeltään vähintään 1,5 metriä. Myöhemmän maankäytön johdosta kaivoksen ympäristö on täysin muuttunut sen käyttöaikaan nähden. Koska vain pieni osa alkuperäisestä kokonaisuudesta on jäljellä, on alueen arkeologinen merkitys nykyisin varsin vähäinen.

Museoviraston näkemyksen mukaan Bölen kaivos on tutkittu ja dokumentoitu vuonna 2008 riittävällä tavalla. Kohde on poistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänne- ja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittelujen kohteiden listalta 3.10.2014. Näin ollen alueen rakentamiselle ei ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.



**3. Kaavatilaisuudessa** 14.10.2014 klo 15.00 – 15.15 oli läsnä aluearkkitehti ja hakijan asiamies Johan Pfeifer. Tällöin tutustuttiin tonttiin ja muinaismuiston paikkaan. Todettiin, että paikka on kalliota eikä paikalla nähty jäänteitä kaivoksesta.

**4. Vantaan kaupunginmuseo**, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

--- Tontilla sijaitsee historiallisen ajan muinaismuisto, Bölen kaivos. Riihimiehentie 8:ssa sijaitsee vuonna 1978 rakennettu teollisuushalli, joka on arvotettu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa luokituksella A2. Kaupunginmuseo on suorittanut kohteen uudelleenarvottamisen museon kulttuuriympäristötietokannan (Kirsti) päivityksen yhteydessä ja todennut, että rakennuksen kulttuuriympäristöarvot ovat vähäiset. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

**5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso perustuu lähinnä työmatkaliikenteen yhteyksien tarjoamiseen. Asiointimatkat kaavoittavalle vähittäiskaupan suuryksikölle perustuisivat suurimmaksi osaksi henkilöautoiluun.

Kehä III:a, Riihimiehentietä ja Martinkyläntietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat alueelta yhteydet sekä Helsingin keskustaan että Lentoaseman, Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alueen bussilinjat muuttuvat. Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan. Lentoaseman ja Tikkurilan saavutettavuus nopeutuu, kun vaihtaminen Kehäradan juniin tulee mahdolliseksi.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä pitää tärkeänä sitä, että rakennustöiden aikanakin otetaan huomioon alueen kevyen liikenteen tarpeet. Kaava-alueen pohjoisreunalla Kehä III:n varrella sijaitsevalle linja-autopysäkillä on säilytettävä esteettömät kävely-yhteydet rakennustöidenkin aikana.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

#### **MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu**

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

#### **Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

- **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan:**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavojen mukainen.

- **Vertailu yleiskaavaan:** Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan:** Liikerakentamisen määrä kasvaa 3200 k-m<sup>2</sup>, kokonaisrakennusoikeus ei kasva.

#### **Asemakaavamuutoksen suunnittelu**

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistivat tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, kehitysinsinööri *Paula Jääskeläinen* ja suunnitteluavustaja *Sari Simonen*.

Hakijan asiamiehenä toimi arkkitehti *Johan Pfeifer*.

## 5. Asemakaavan kuvaus



Näkymä Kehä III:n ylittävältä Riihimiehentien sillalta.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavamuutoksella sallitaan vähittäiskaupan suuryksikkö 4 000 k-m<sup>2</sup>, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi annetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue T, mihin tarkoitukseen rakennusoikeuden saa käyttää kokonaan. Tonttitehokkuus  $e = 1,0$  ja suurin kerrosluku kolme (III) säilyvät. Samalla asemakaava ajantasaistetaan.

### **Kaavaratkaisun perustelut**

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää lento- ja tiemeluselvitys. Tiemelutason vuoksi alueelle ei voi rakentaa uusia asuntoja. Hulevesiä on viivytettävä.

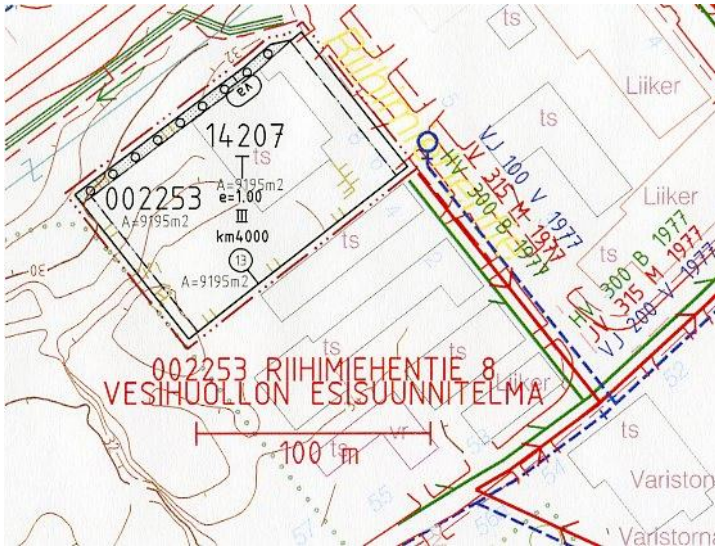
### **Tekninen huolto**

#### **Vedenjakelun nykytilanne**

Riihimäentiellä on valmis kunnallistekniikka. Varisto kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m<sup>3</sup>. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00...+95.00.

Alueen jätevedet johdetaan KehäIII:n pohjoispuolelle kohti Askistoa, josta jätevedet johdetaan Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Alueen hulevedet johdetaan pääasiassa Riihimäentien hulevesiviemäriin. Tontin rakentamattomilla osilla vedet valuvat maanpinnan muotoja mukaillen KehäIII:n avo-ojiin. Sekä ojaan että hulevesiviemäriin johdetut vedet päätyvät lopulta Varistonjoaan. Varistonjoa laskee Askistossa Pikkujärveen, josta vedet päätyvät lopulta Pitkälänjärveen.



Vesihuollon esisuunnitelma.  
– Elina Komulainen 18.2.2015.

### Suunniteltu vesihuolto

Riihimäentiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto, jota ei ole kaavan myötä tarpeen laajentaa. Kaavasta ei aiheudu kaupungille tai vesihuoltolaitokselle vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Varisto kuuluu Espoon Pitkäjärven valuma-alueeseen. Pitkäjärvi on tulvaherkkä, joten huleveden muodostumista on tarpeen vähentää ja virtaamahuippuja tasoittaa. Riihimiehentien hulevesiviemäriin on myös kapasiteetiltaan pieni, joten tonteilla tehtävä hulevesien viivyttämisen tärkeys korostuu tässä hankkeessa.

Täydennysrakentamisessa

hulevesiä tulee käsitellä niiltä osin tonttia, kun mahdollisia uusia toimenpiteitä tehdään. Nykyisellään säilyvien tontin osien hulevesijärjestelmiä ei tarvitse lähteä uudistamaan. Tontin maasto viettää pohjoiseen kohti Kehä III:n avo-ojia. Valtion omistamalle tiealueelle ei saa kuitenkaan johtaa hulevesiä ilman Vantaan ympäristökeskuksen päätöstä asiasta.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnon-tilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

### Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- **Suhde kaupunkirakenteeseen:** Rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueelle. Hanke vahvistaa Petikko – Varistoa erikoistavaran kaupan keskuksena.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Tontti sijaitsee erikoistavaran kaupan keskuksessa. Sekä teollisuuden että kaupan kävijämäärissä esiintyy hyvin suurta vaihtelua, joten syntyviä liikennemääriä ei voida pätevästi arvioida.

### Rakennusoikeuden muutos

	Nykyinen rak.oikeus k-m2	Uusi rak.oikeus k-m2	Muutos k-m2
Teollisuus- ja varastotilat	8 395	5 195	- 3 200
Liiketilat	800	4 000	+ 3 200
<b>Yhteensä</b>	<b>9 195</b>	<b>9 195</b>	<b>0</b>

\* Nykyisten tonttien pinta-ala on yhteensä 9136 m2: Uuden tontin pinta-ala perustuu digitaaliseen mittaukseen ja tarkentuu tontinmittauksessa.

## 6. Asemakaavan toteutus



Näkymä pihalle.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.  
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 16.3.2015

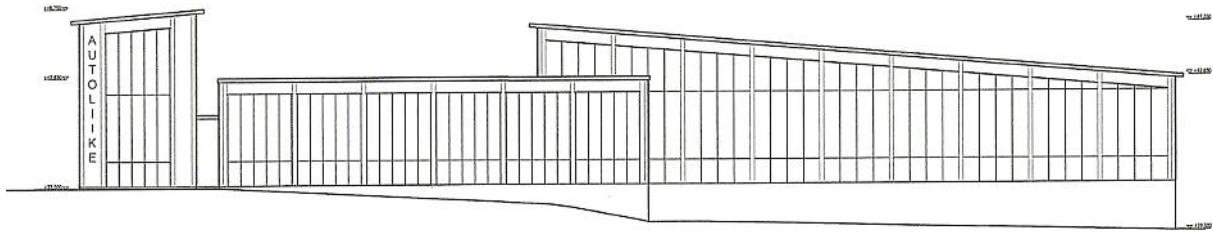
VANTAAN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu  
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



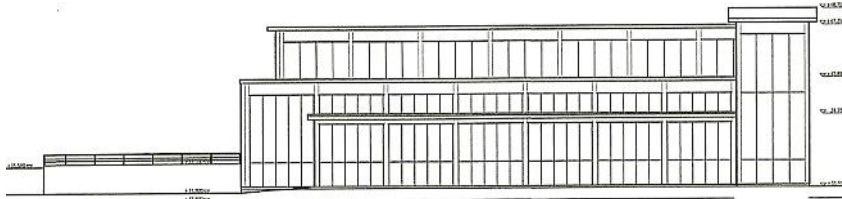
Timo Kallaluoto  
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:  
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu  
Timo Kallaluoto  
Kielotie 28, 01300 Vantaa  
timo.kallaluoto@vantaa.fi  
p. (09) 8392 2675

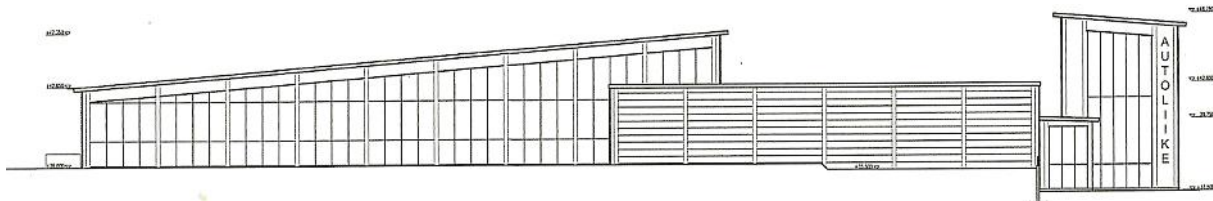
## Viitesuunnitelma



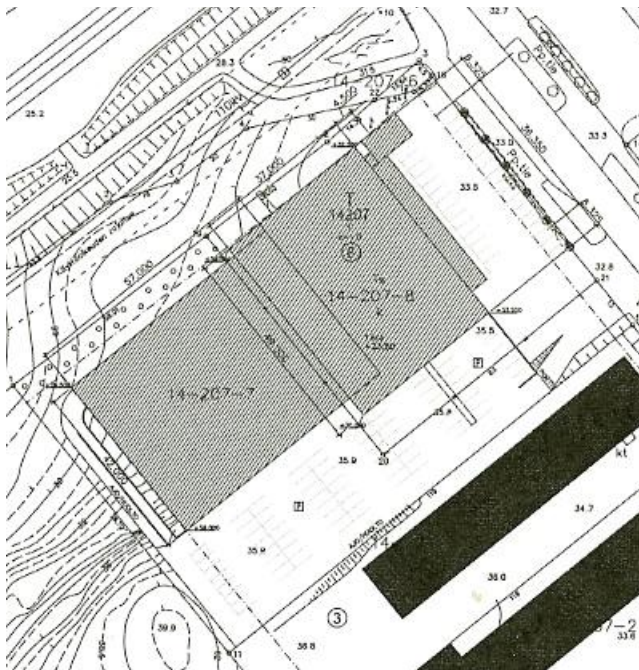
Julkisivu luoteeseen Kehä III:n suuntaan.



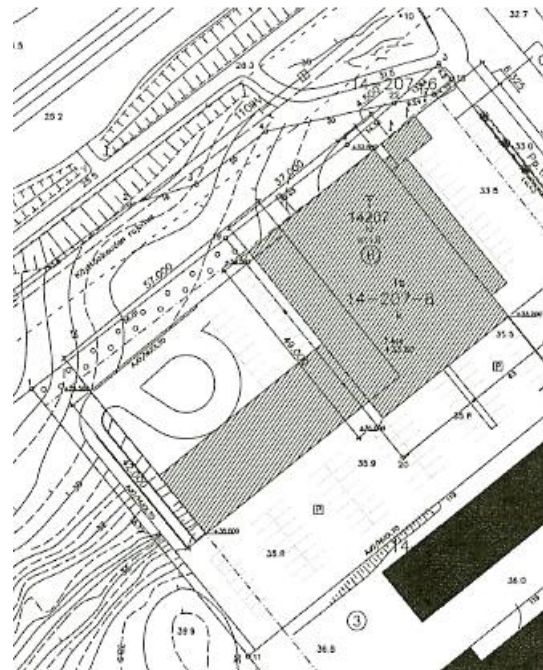
Julkisivu koilliseen Riihimiehentien suuntaan.



Julkisivu kaakkoon pihalle.



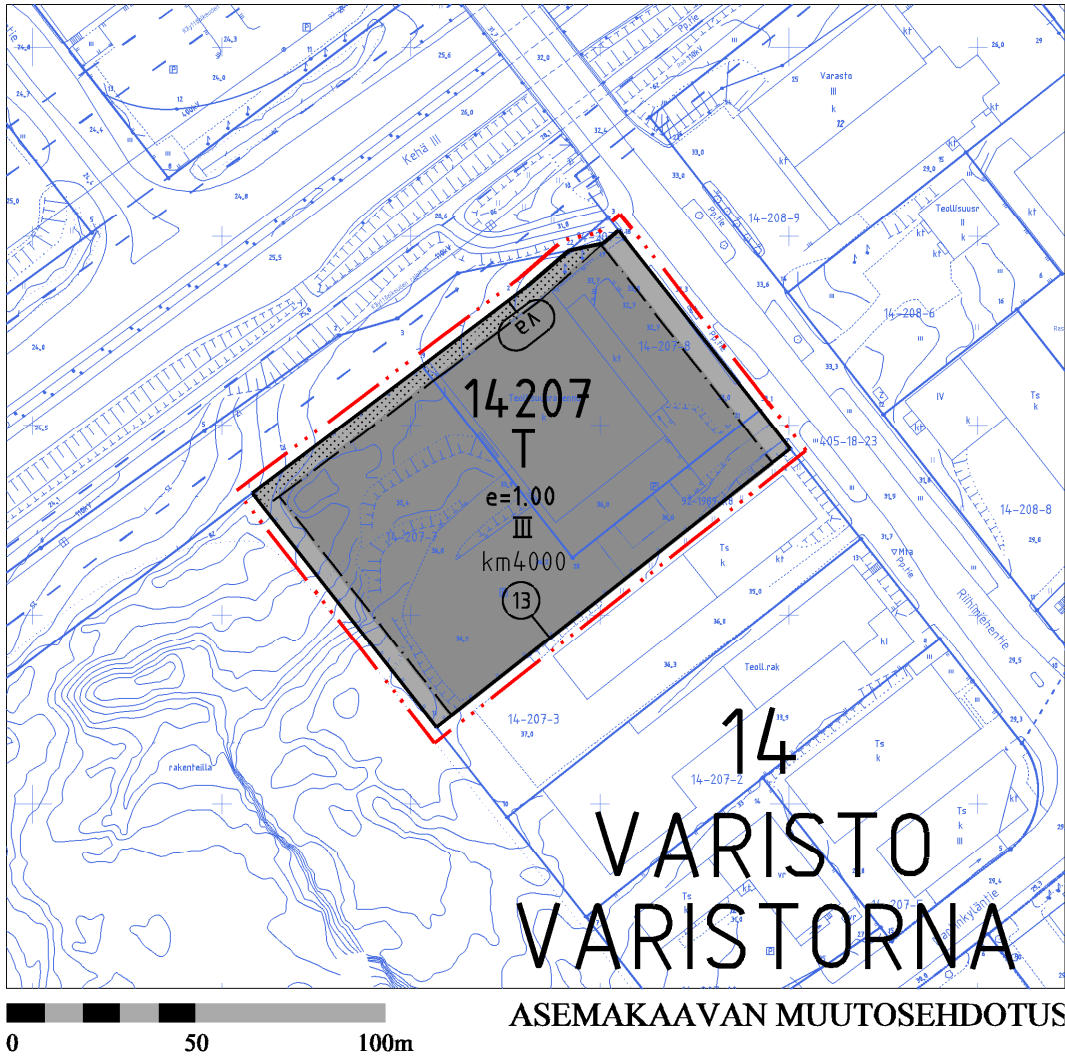
Asemapiirros.



Kellari.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.





Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

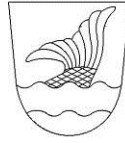
002253

Päiväys  
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

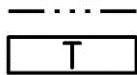
684489

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 14**VARISTO**Asemakaavan muutos  
Osa korttelia 14207.Tonttijaon muutos  
Osa korttelia 14207.

1:2000

Vanda stad  
Stadsdel 14**VARISTORNA**Ändring av detaljplanen  
Del av kvarteret 14207.Ändring av tomtindelningen  
Del av kvarteret 14207.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivin pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivin istutusalueista.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää lento- ja tiemeluselvitys.

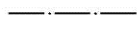
Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava liikenne- ja katualueen suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä siltä osin kuin se rajoittuu tie-, katu- tai muuhun yleiseen alueeseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

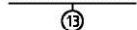
Liiketilat	1 ap/ 35 k-m <sup>2</sup>
Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap/ 50 k-m <sup>2</sup>
Toimistot	1 ap/ 50 k-m <sup>2</sup>
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Varastot	1 ap/ 150 k-m <sup>2</sup>



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.

III

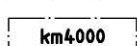
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=1.00

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Fasaderna ska utgöras av högklassiga material och följa ett enhetlig byggnadssätt.

Fotgångarområdena ska stenläggas och med kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Parkeringsplatserna ska gränsas med kantstenar från planteringsområdena.

Dagvatten ska fördröjas.

I ansökan för byggnadslov ska presenteras en utredning över flyg- och vägbullret.

Den del av område som används till lastning skall avgränsas mot trafik- och gatuområdena med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med tätplanerad planteringszon till de delar som gränsar mot till ett trafik-, gatu-, eller annat allmänt område.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/ 35 m <sup>2</sup> -vy
Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp/ 50 m <sup>2</sup> -vy
Kontor	1 bp/ 50 m <sup>2</sup> -vy
Industri	1 bp/ 100 m <sup>2</sup> -vy
Lager	1 bp/ 150 m <sup>2</sup> -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta på vilken en stor detaljhandelsenhet får placeras. Siffran anger i kvadratmeter den maximala storleken på den detaljhandelsenhet som ingår i den byggrätt som anvisats för tomtens.





Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.



Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



Vaara-alue.

Faroområde.

**TONTTIJAKO**

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

**TOMTINDELNING**

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_. \_\_20\_\_

Plankordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_/\_\_/20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_/\_\_/20\_\_

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	092 Vantaa	<b>Täyttämispvm</b>	30.01.2015
<b>Kaavan nimi</b>	002253 Varisto 14 kaupunginosa		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	01.10.2014
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	092002253
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,9195	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,9195

**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>0,9195</b>	<b>100,0</b>	<b>9195</b>	<b>1,00</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
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> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

**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>0,9195</b>	<b>100,0</b>	<b>9195</b>	<b>1,00</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
T	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						