

Vantaan kaupunki
Maankäyttö / Kaupunkisuunnittelu

Vantaa, 64. kaupunginosa, Kuninkaala

Porttisuontie 11

***Teollisuus- ja varastotilan muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi,
jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.***



Kaavamuutosalueen liikerakennus nähtynä Porttisuontien mutkasta (marras/2013).

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee
24.02.2014/II päivättyä asemakaavakarttaa nro
002214

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö, Kaupunkisuunnittelu, ESA, MHO
Aloite: Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11, 02.09.2013

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
64. kaupunginosaa, Kuninkaala, osa kortteliä 640004.

Asemakaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

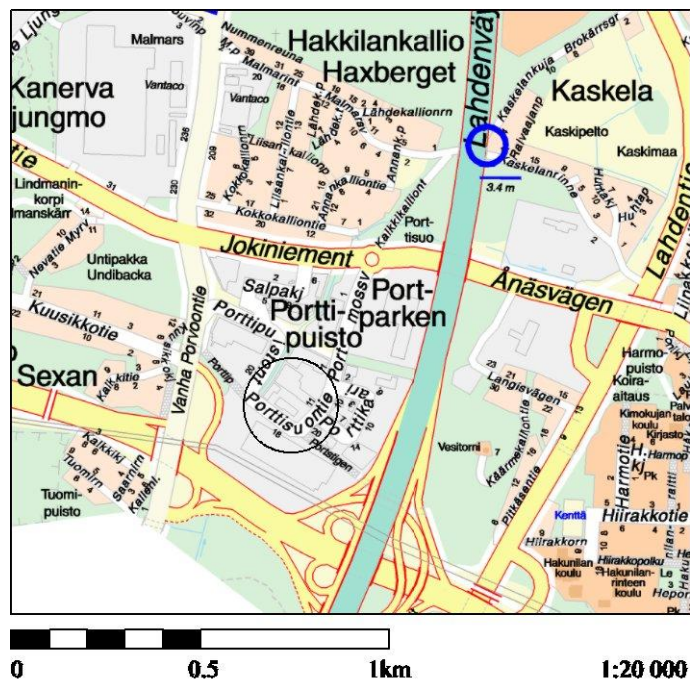
Eeva Sauramo, asemakaavasunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavan selostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kuninkaalan 64. kaupunginosassa, korttelin 64004 etelä-osassa Porttisuontien varrella, IKEA-konsernin pohjoispuolella (KUVA 1).



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueella muutetaan

Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti K 64004 T 2 halutaan muuttaa liikerakennusten korttelialueen suuntaan kaavamääräyksellä KM. Noin puolet tontin maankäytöstä suunnitellaan liiketilaksi. Hakemuksessa esitetään myös, että tontin rakennusoikeutta nostetaan noin 1 010 k-m².

Esitetyn maankäyttöjärjestelyn jälkeen tontilla tulee olemaan liiketilaa 2 480 k-m², teollisuus- ja varastorakennuksia 1 910 k-m², toimistotilaa 650 k-m² ja asunto kooltaan 60 k-m².

Osia nykyisistä rakennuksista tullaan purkamaan ja jäljelle jääviä osia laajennetaan uudella kerroksella ja yhdistetään kaksikerroksisella välisosalla.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	sivu 2
1.1 Tunnistetiedot	sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti	sivu 2
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus	sivu 2
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo	sivu 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	sivu 4
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä	sivu 4
2. Tiivistelmä	sivu 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	sivu 5
2.2 Asemakaavamuutos	sivu 5
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	sivu 5
3. Lähtökohdat	sivu 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	sivu 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	sivu 5
3.1.2 Luonnonympäristö	sivu 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	sivu 7
3.1.4 Maanomistus	sivu 11
3.2 Suunnittelutilanne	sivu 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	sivu 11
4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet	sivu 14
4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	sivu 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	sivu 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	sivu 14
4.3.1 Osalliset	sivu 14
4.3.2 Aloite	sivu 15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	sivu 15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	sivu 16
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	sivu 16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	sivu 16
Kunnan asettamat tavoitteet	
4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet	sivu 17
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	sivu 17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	sivu 17
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset ja lausunnot	sivu 18
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus	sivu 18

5.1 Kaavan rakenne	sivu 18
5.1.1 Mitoitus	sivu 18
5.1.2 Palvelut	sivu 18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	sivu 19
5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen	sivu 19
5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen	sivu 19
5.3 Aluevaraukset	sivu 20
5.3.1 Korttelialueet	sivu 20
5.3.2 Muut alueet	sivu 21
5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset	sivu 22
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	sivu 22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	sivu 24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	sivu 25
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	sivu 25
5.7 Nimistö	sivu 25
5.9 Tonttijako	sivu 25
 6. Asemakaavamuutoksen toteutus	 sivu 25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	sivu 26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	sivu 26
6.3 Toteutuksen seuranta	sivu 26
6.4 Asemakaavoituskustannukset	sivu 26

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti
Kuva 2	Ote maaperäkartasta
Kuva 3	Maanomistustilanne
Kuva 4	Ote maakuntakaavasta
Kuva 5	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 6	Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 7	Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Kuva 8	Viistoilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Kuva 9	Luonnos K 64004 tontista 2 / Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas

Asemakaavan seurantalomakkeet 1 ja 2
 Poistettavat merkinnät kuva
 Asemakaavan muutosehdotus
 Asemakaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi - kaupan alueet ja palveluverkko. Entrecon Oy 25.10.2007.
- Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liittymän toimivuustarkastelut. Oy Stimulator Ab 2007.
- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. {Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen.
- Hakunilan kauppakeskuksen liikenneverkko ja teknisen huollon esisuunnitelma 28.06.2006 / WSP LT-Konsultit Oy / Geomap Oy.
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö 24.09.2009, Arkkitehdit Anttila&Rusanen, Ramboll Finland Oy, Vantaan markkinointi Oy.
- Vantaan Akselin alue, hulevesiselvitys 14.2.2011, Vantaan kaupunki / Pöyry Finland Oy, Timo Nikulainen.
- Vantaan Akselin alueen liikennesuunnitelma 4.3.2011, liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut 23.2.2011, Ramboll Finland Oy, Petri Saarelainen.
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Vantaan kaupunki, Inventointiraportti, Amanda Eskola 2006.

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavamuutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen ka-tuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja ra-kennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma) on valmistunut 28.11.2013 ja toimitettu osallisille

OAS -suunnitelman täydennysesitysten jättäminen oli joulukuussa 2013, jona aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

Kaavatyön vireille tulosta on suomeksi ja ruotsiksi ilmoitettu osallisille. Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 mukaan oli 28.11.2013.—17.12.2013.

Mielipiteitä jätettiin kolme (3 kpl). Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muun-tamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos käsittää korttelin 64004 tontin 2, jonka maankäyttötarkoitus on esitetty muutettavaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten kortteli-alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutoksessa esitetään myös ra-kennusoikeuden korottamista noin 1 010 k-m²:llä.

Kaavamuutosalueen kokoojakatuna toimii edelleen Porttisuontie, jolta on lyhyt matka ympä-röiville pääväylille.

Alueen kevyen liikenteen yhteys sijaitsee Porttisuontien varrella, jolta on jatkoyhteydet ympäröivään kevyen liikenteen pääverkkoon.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa heti muutoksen tultua hyväksytyksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Muutosalue sijaitsee Porttipuiston kaupallisten palvelujen alueella Itä-Vantaalla. Alueelle ovat luonteenomaisia vilkasliikenteiset, suuret liikenneväylät sekä kookkaat kaupan uudisrakennukset. Lähistön suuria liikenneväyliä pitkin saavutettavuus eri suunnilta on hyvä.

3.1.2 Luonnonympäristö

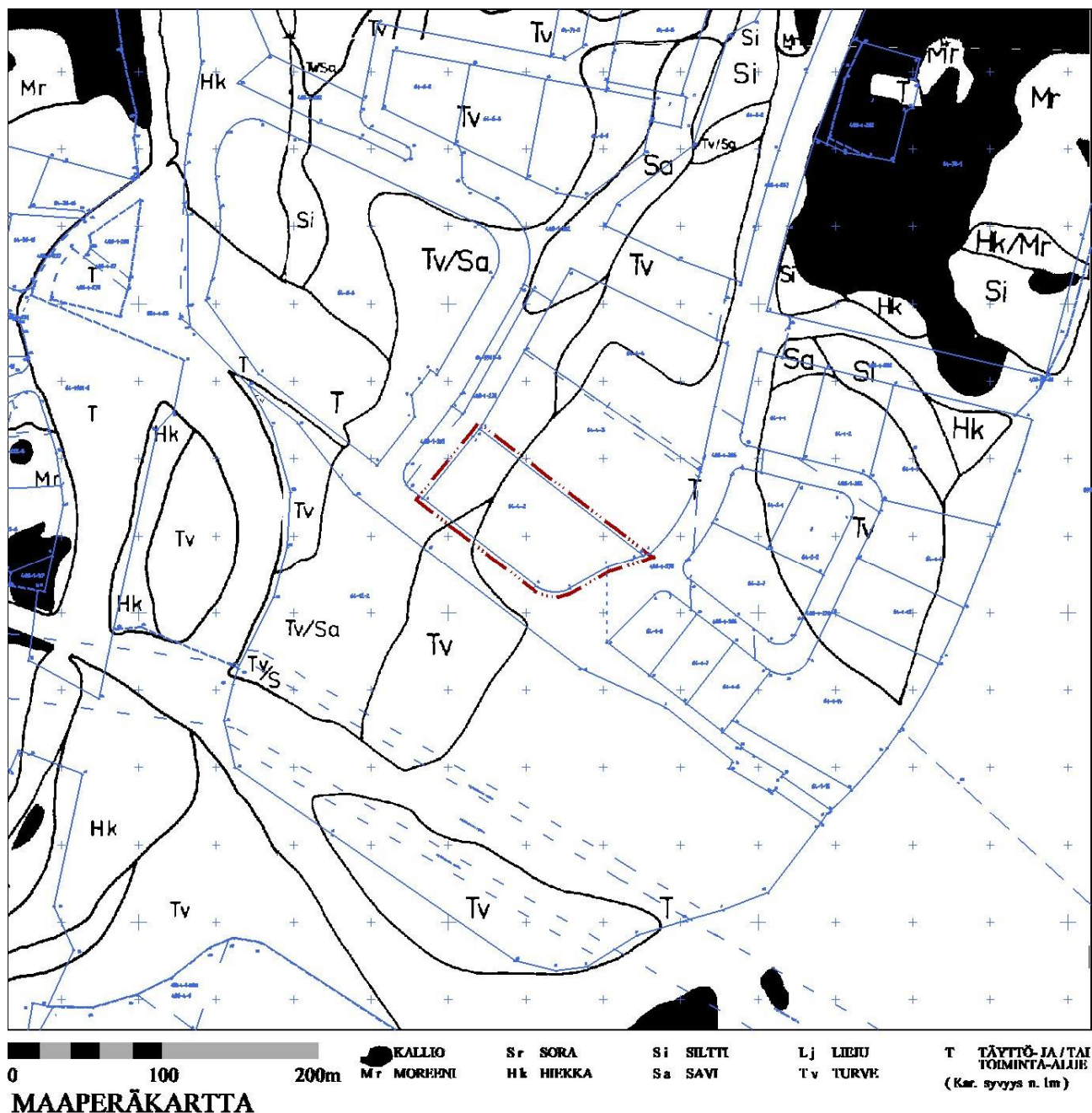
Maiseman yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue ympäristöineen sijoittuu entiselle suoperäiselle maalle vilkasliikenteisen Vanhan Porvoontien itäpuolelle, liki Kehä III:a. Maisemallisesti alue on pääosin tasaista alamaata, jossa huomio kiinnittyy kookkaisiin rakennusmassoihin ja ympäröiviin suuriin liikenneväyliin.

Unikulma Oy:n alue sijaitsee tontilla, jonka maanpinnan korkeus piha-alueella vaihtelee välillä +25,7 - +26,1 metriä.

Maaperä (KUVA 2)

Luonnollinen pohjamaa alueella on savea. Pehmeän saven paksuus vaihtelee noin 10 - 14 m. Paikoitellen alueella on ollut myös turvetta. Alueen rakennetuilla osilla on maanpinnassa rakenne- ja täyttökerroksia. Nykyiset paikoitusalueet on oletettavasti rakennettu vahvistetun pohjamaan varaan ja rakennukset perustettu paaluilla. Kevyillä kairauksilla on päästy tunkeutumaan 14 - 27 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pohjavedenpinnan voidaan olettaa olevan noin maanpinnantasossa tai osittain paineellista. Alueen länsireunalla on suuri oja.



KUVA 2 OTE MAAPERÄKARTASTA

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset perustetaan paalujen varaan. Rakennusten perustaminen edellyttää jatkettujen paalujen käyttöä. Paalutusta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon täyttöalueet ja alueelle jo rakennetut perustukset, paalutukset ja pohjanvahvistustoimenpiteet. Liikenne- ja paikoitusalueiden laajentaminen edellyttää lisäpohjanvahvistuksia. Alueen pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi. Rakentaminen edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

Kasvillisuus

Muutosalueen rakennusten kadunpuoleiset edustat on nurmetettu ja tontin itärajalle on istutettu puurivi. Autopaikka- sekä piha-alueet on asfaltoitu.

Tiedossa ei ole uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Hulevedet

Alueen hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemäriin, jota pitkin hulevesi virtaa edelleen runkoviemäreitä d500 ja d800 pitkin Kormuniitynojaan.

Alueen kaikki hulevedet ohjataan tähän puroon. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Kapellviken'in lahdessa.

Alueelta tulevat hulevesimäärät eivät saa kasvaa nykytilanteesta.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue ei ole asuinalue. Asemakaavamääräysten mukaan tontille sallitaan 1 asunto huoltohenkilökunnalle.

Yhdyskuntarakenne

Porttipuiston aluetta rakennettiin aluksi 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alussa teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi. Tältä ajalta ovat peräisin osa alueen pohjois- ja keskiosan vanhemmasta rakennuskannasta.

1990-luvun loppupuolelta Porttipuiston alueen kehittäminen käännettiin kaupallisten palvelujen suuntaan. Ensimmäisenä alueelle sijoittunut IKEAn kodinsisustus tavaratalo avattiin yleisölle toukokuussa 2003.

Kaupunkikuva

Porttipuiston alueella sijaitsee useita rakennusmassaltaan suurempikokoisia, viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennettuja, kaupallisten palvelujen yrityksiä, jotka taajamakuvassa selvästi erottuvat kolmelle suurelle, sitä ympäröivälle liikenneväylälle, Lahdenväylälle, Kehä III:lle ja Vanhalle Porvoontielle.

Näiden joukossa sijaitsee rakennusmassaltaan pienempikokoisia yrityksiä, jotka ovat 1980- ja 90-luvuilla rakennettuja. Kaupunkikuvassa nämä rakennukset erottuvat pääosin punatiilijulkisivuisina, koska rakentamisohteet yhtenäisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi edellyttävät punatiilen käyttöä julkisivuissa.



Kaavamuutosalueen piha-aluetta, taustalla korttelin 64001 rakennus.

Asuminen

Porttipuiston alueella ei sen suoperäisen maaperän vuoksi (Portmossen) aiempinakaan aikoina ole ollut asutusta. Lähin asutus sijaitsi Suurelta Rantatieltä ja samalla Haxbölen kestikievarin (nyk. Malmarsin torpan) kohdalta etelään erkanevan Helsinki-Viipuri -tien alkupään, nykyisen Vanhan Porvoontien varrella, joka kärryiteitä lukuun ottamatta satoja vuosia oli seudun ainoita liikennöitäviä teitä.

Palvelut

Asemakaavamuutosalue on osa Porttipuiston kaupallisten palvelujen keskittymää..

Työpaikat

Muutosalueen nykyinen työpaikkamäärä ei ole tiedossa. Alueen merkittävin toiminta on ren-gashuoltoon ja työkoneiden kunnossapitoon erikoistunut Rengasliike Star-Rengas Oy.

Virkistys, liikunta ja urheilu

Asemakaavamuutos ei sisällä virkistys-, liikunta- tai urheilualueita.

Liikenne

Alue liittyy Porttisuontien kautta Jokiniementiehen ja Vanhaan Porvoontiehen. Alueella voi-massa olevan asemakaavan mukainen liikenneverkko on rakennettu ja se toimii nykyisillä lii-kennemäärillä tyydyttävästi.

Alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet, linjat 56, 62 ja 68 liikennöivät Jokiniementiellä. Vanhalla Porvoontiellä liikennöivät seutulinjat pohjoiseen sekä linja 74, jonka päätepysäkki on IKEAn tontilla.

Hakunilan kauppakeskuksen liikenneverkon ja teknisen huollon esisuunnitelmassa Porttisuolta itään on esitetty rakennettavaksi uusi Lahdenväylän alittava katuyhteys K1. Katu tulee yhdis-tämään suunnitellun Hakunilan kauppakeskuksen Porttisuon kaupallisten palvelujen aluee-seen.

Seudullinen jalankulku- ja polkupyöräreitti

Muutosalueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen seudullinen Kehä III:n varren jalankul-ku- ja polkupyöräliikenteen pääreitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Muinaisjäännöskohteet

Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen veden saanti hoidetaan Porttisuontien d225 jakeluvesijohdolla, johon tonttijohdot liittyvät.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 86.00 ja ylin on noin + 94.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Viemäröinti

Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan d250 jätevesiviemärillä IKEA:n tavaratalon pohjoispuolella olevalle Porttisuontien jätevedenpumppaamolle.

Jätevedet johdetaan aluksi pohjoiseen Jokiniementielle ja edelleen sitä pitkin itään Hakunilaan. Sieltä jätevedet kulkeutuvat kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan edelleen Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Erityistoiminnot

Vaara-alueet

Korttelin 64012 (IKEA) eteläosassa sijaitsee 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtoja. Voimajohtot eivät rajoita rakentamista asemakaavan muutosalueella.



Näkymä tontin lounaisnurkasta Vanhan Porvoontien ja KEHÄ III:n risteykseen, oikealla huoltorakennus.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän haitta-ainepitoisuuksia ei ole kartoitettu. Lähialueilla on kaivutöiden yhteydessä havaittu paikoin vanhaa jätetäyttöä.

Luonnonsuojelukohteet

Asemakaavan muutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

Liikennemelu

Ympäröivät suuret liikenneväylät aiheuttavat liikennemelua muutosalueelle.

Lentomelu

Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Vaarallisten aineiden kuljetukset

Kehä III:lla liikennöi päivittäin huomattava osa maan kemikaali- ja polttoainekuljetuksista (muun muassa Helsinki-Vantaa lentoaseman koneiden lentopolttoainetta).

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Lähialueella sijaitsee liikerakennuksia ja pienteollisuutta. Etäämpänä pohjoisessa Hakkilankallion pientaloalue.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vuonna 2011 IKEAn kaavamuutoksen nro 002115 yhteydessä todennut, että:

”Kaavoitettava alue ei suoraan sijaitse minkään Seveso II -direktiivin (96/82/EY) mukaisella konsultaatioalueella, mutta on aivan Vantaco Oy:n konsultaatioalueen rajalla, 1 km tuotantolaitoksesta. Vantaco Oy käyttää mm. strontiumkromaattia, joka on myrkyllinen ja ympäristölle vaarallinen kemikaali ja jota Euroopan kemikaalivirasto (ECHA) on ehdottanut luvanvaraisten kemikaalien listalle.

Tukesilla ei ole käytettävissään selvitystä, josta kävisi ilmi Vantaco Oy:llä mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset ympäristöön. Tavaratalo on ihmisten kokoontumispaikka, joten mahdollisen suuronnettomuuden seurauksena kemikaalille voi altistua suuri määrä ihmisiä kemikaalin leviämisestä riippuen. Näin ollen Tukesin käsityksen mukaan kaavoittajan on syytä selvittää Vantaco Oy:n käyttämien kemikaalien leviämismahdollisuus tuotantolaitoksella tapahtuvan suuronnettomuuden, esim. tulipalon, yhteydessä."

Vantaco Oy ilmoitti Vantaan kaupungille, että:

"Vantaco Oy on pyynnöstä toimittanut 17.6.2011 TUKESIin arvion siitä, millaisia päästöjä lähiympäristöön mahdollinen onnettomuustilanne kiinteistöllämme aiheuttaisi. Arvio tehtiin sillä hetkellä varastossa olevien kemikaalien osalta. Mahdolliset uudet kemikaalit arvioidaan aina ennen varastoon ottamista.

Merkittävin osa kiinteistöllämme varastoitavista kemikaaleista on sellaisia, joiden palaessa vapautuu käytettävissä olevan tiedon mukaan hiilimonoksidia, hiilidioksidia sekä typen oksideja. Varastoituna on myös pieniä määriä (arviointihetkellä n. 1 tn) yhtä muoviteollisuuden raaka-ainetta, josta palaessa voi edellä mainittujen lisäksi vapautua sellaisia myrkyllisiä kaasuja joiden suojaetäisyydet kirjallisuuden mukaan ovat 25-50 m."

Hakkilankallion asuinalue sijaitsee huomattavasti lähempänä Vantaco Oy:tä kuin Unikulma Oy:n muutosalue tai IKEAn tavaratalo.

Sosiaalinen ympäristö

Yritykset muutosalueella ylläpitävät yrityksen omien työpaikkojen sekä asiakkaiden palvelemiseen liittyvää sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä.

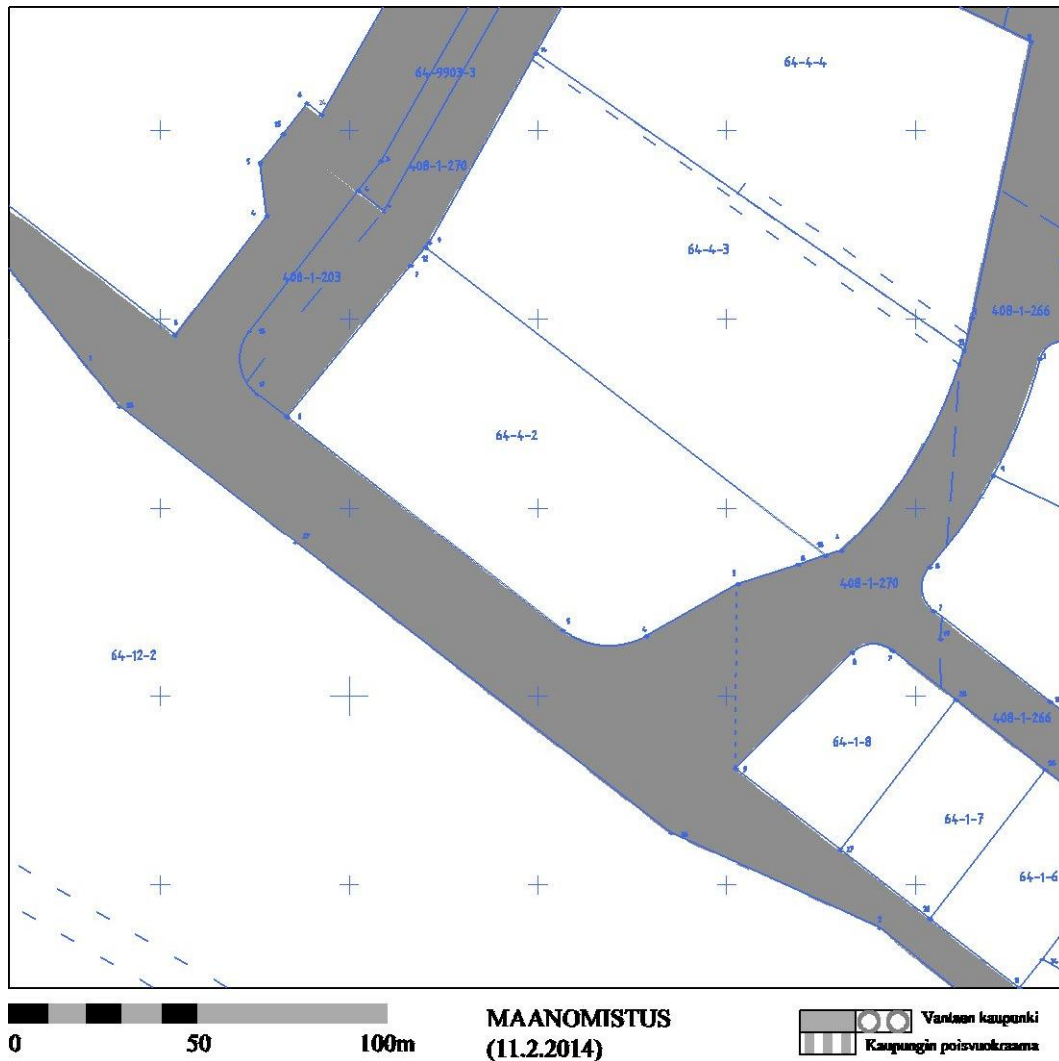
Sosiotooppi

Muutosalue on sosiotoopiltaan jo rakennettua, urbaania kaupunkipalveluympäristöä, jossa autoistuminen on vahvasti läsnä.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus



KUVA 3 MAANOMISTUSTILANNE

Asemakaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa (KUVA 3).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2001 tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut valtakunnalliset alueidentavoitteet tulivat voimaan 01.03.2009.

Alueidenkäyttötavoitteissa kehoitetaan edistämään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä (mm. koulu-, päiväkot-, neuvola- ja nuorisopalvelut) sekä luomaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä yleisesti eheyttämään kaupunkiseutua. suunnittelussa. On myös otettava huomioon riittävä viheralueiden muodostama yhtenäinen kokonaisuus.

Uutta rakentamista ei myöskään tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Helsingin seudulle on annettu seuraavat yleistavoitteet:

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskukseksi luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

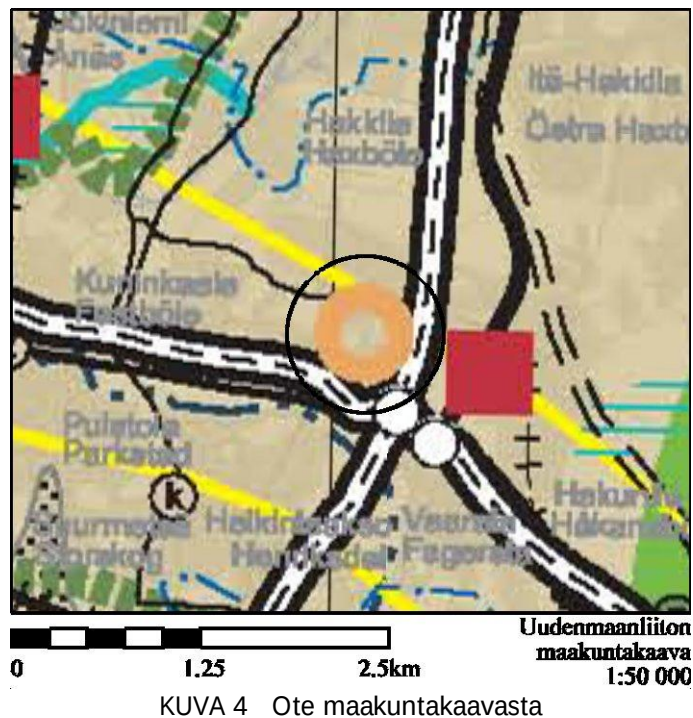
Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheyttävää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Muilta osin asemakaavan muutosalueella ei ole alueidenkäyttötavoitteita, joilla olisi valtakunnallinen merkitys (MRA § 25).

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 08.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen.

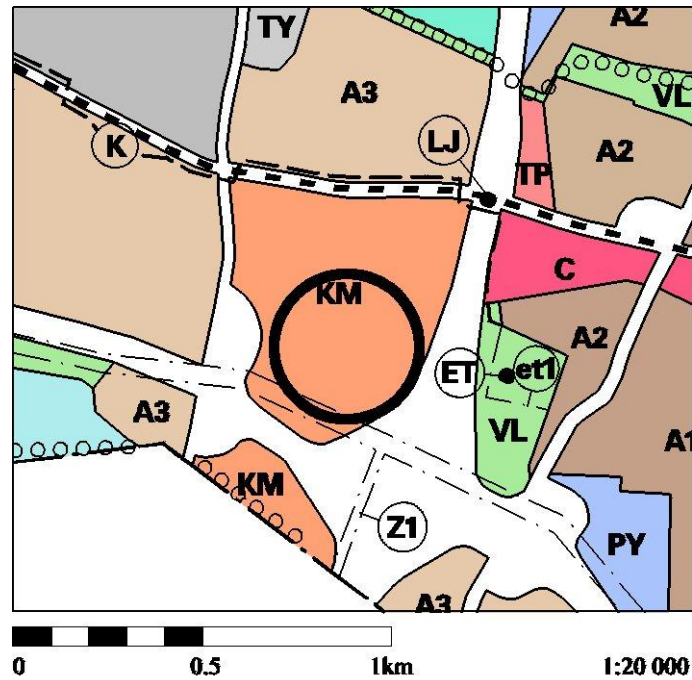
Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta, joka kuuluu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeeseen. Se on myös osa aluetta, joka merkitykseltään kuuluu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön (KUVA 4).



Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tekeillä. Vaihemaakuntakaavaehdotus oli nähtävillä 14.5.-15.6.2012.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaava 2007:ssä asemakaavan muutosalue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) (KUVA 5).

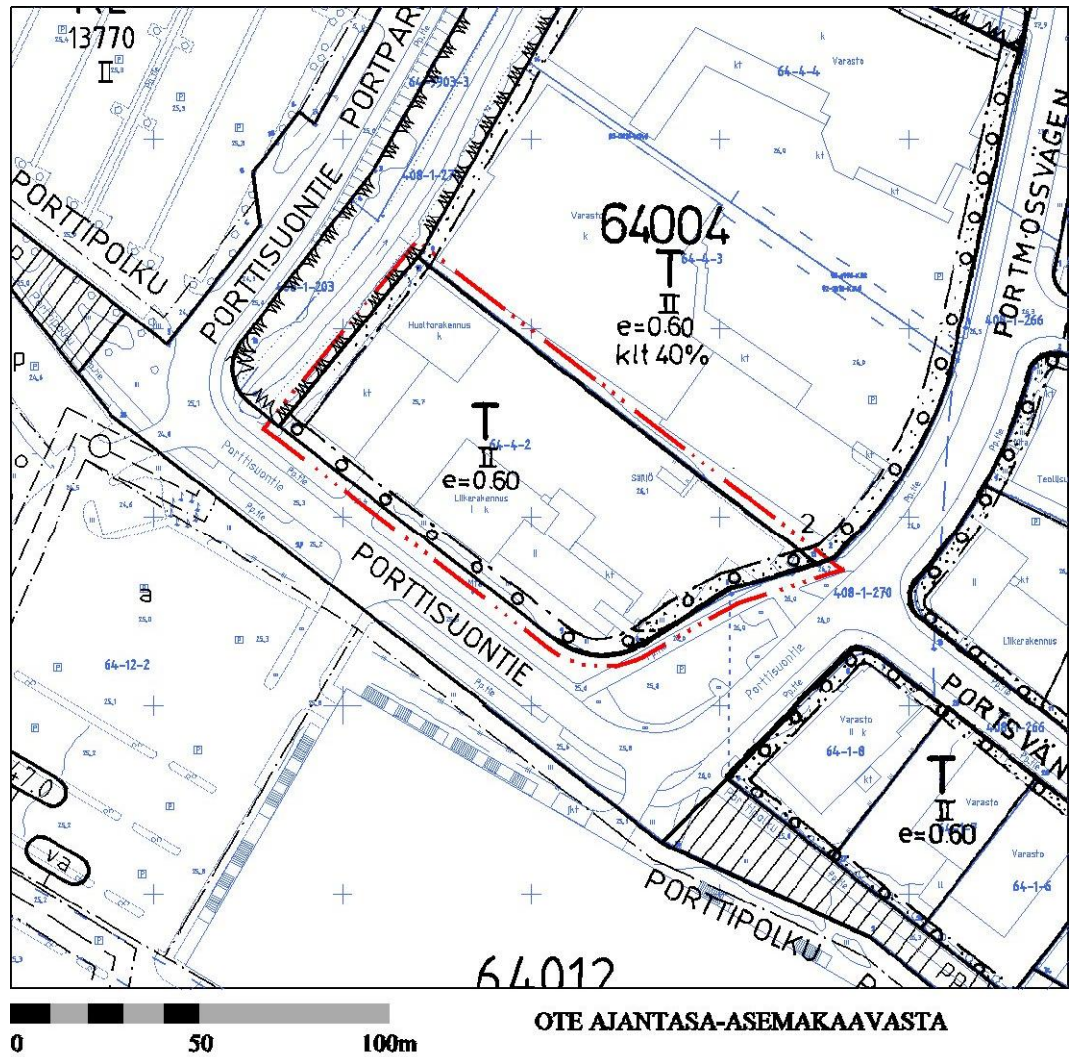


Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 64004 tontti 2 on siinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tonttitehokkuus on $e=0,60$ ja suurin sallittu kerrosluku II kerrosta (KUVA 7).

Asemakaavamuutosalueella on voimassa asemakaavan muutos nro 000892, joka vahvistui Kh 18.12.1989.

Korttelin 64004 tontti 2 kuului alun perin SM 26.02.1976 vahvistamaan Kuusikon asemakaavaan nro 640 100 sekä asemakaavan muutoksena Kuninkaala K64012 + muutos — asemakaavaan nro 641 000, joka vahvistui YM 23.07.1985



KUVA 6 Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on toteutettu noin 2/3.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 17.12.2001 ja se sai lainvoiman 01.01.2002.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 64004 tontti 2 kuuluu Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavamuutosalueen päämaankäyttötarkoitus halutaan suunnata liikerakentamisen suuntaan ja samalla korottaa tontin rakennusoikeutta. Nämä toimenpiteet edellyttävät kaavamerkintöjen ja -määrausten muuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde 002214 on otettu kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmaan vuodelle 2013.

Asemakaavatyö on käynnistetty syksyllä 2013 kunnan aloitteesta laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 28.11.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat , maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat ja toimihenkilöt.
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (ELY-keskus ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas / Maaperä
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Suunnittelijaharjoittelija Harri Keinänen / Vesihuolto
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

Asemakaavatyöhön osallistuneet ulkopuoliset asiantuntijat

Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas

Muut asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren

4.3.2 Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11, 02.09.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 002214 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.11.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oli joulukuussa 2013.

Mielipiteet kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa kuten myös asemakaavan muutosehdotus. Sen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on keväällä 2014.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28 sekä Hakunilan yhteispalvelupisteeseen. OAS-suunnitelma on nähtävillä myös internetissä osoitteessa <http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu> tai www.vantaa.fi/maankaytto- ja ympäristö/kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu (kohdassa: "Alueilla tapahtuu").

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osalliset voivat myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavan muutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet

Asemakaavaehdotuksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi asukastilaisuutta.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo

Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan "Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa" -lehdessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 viranomaisneuvotteluja.

Virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudesta ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan koko Itä-Vantaa on yksi työpaikkarakentamisen painopistealue.

Aktiivisen elinkeinopolitiikan toiminnan tavoitteena on uusien työpaikkojen ja ulkomaisten investointien houkutteleminen Vantaalle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuuteen, sujuvuuteen ja viihtyvyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Joukkoliikenteelle luodaan toimintavalmiudet. Muutosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi mahdollistaa Unikulma Oy:n uudet suunnitelmat sekä nykyisten rakennusten laajentamistarpeet ja siten tukea Porttipuiston alueen kaupallisen keskittymän palvelutason säilymistä ja kehittymistä.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutosalueelle laaditaan korkeatasoinen kaupallinen toimintaympäristö, joka hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja jonka alueen lisärakentaminen rakentamistavaltaan sekä -massoiltaan istuu olemassa olevaan ympäristöön.

Alueen ja naapuruston olemassa olevat pääjalankulku- ja polkupyöräily-yhteydet säilytetään.

4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi on laadittu yksi vaihtoehto.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS

OAS-suunnitelman palaute

Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002214, Unikulma, MRA 63 §:n mukaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 28.11.—17.12.2013 ei jätetty (0) täydennysesityksiä.

§ 62 Mielipiteet 2013

Asemakaavamuutosehdotus nro 002214 Unikulma; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on suoritettu 28.11.—17.12.2013. Mielipiteitä jätettiin yhteensä kolme (3 kpl).

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 MUSEOVIRASTO	"Ei huomautettavaa."
NRO 2 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖ- VERKOT OY VANTAAN ENERGIA OY	<u>Sähköverkko</u> Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2027 sekä keskijännitemaa- kaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotukses- sa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yh- teistyösopimuksen mukaisesti. <u>Kaukolämpöverkko</u> Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen 2. mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioi- daan muuntamon ja kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopi- muksen mukaisesti."
NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	"Ei huomautettavaa."

Mielipiteet ovat aiheuttaneet seuraavat muutokset luonnosvaiheeseen

- Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäviksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alue liittyy laajempaan Porttipuiston kaupalliseen alueeseen, joka sijaitsee Kehä III:n ja Jokiniementien välissä Lahdenväylän länsipuolella. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan noin 1 010 k-m².

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue, tontti 2, on 6 815 m²:n kokoinen.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet on muutosalueen osalta toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyölle asetettujen laadullisten tavoitteiden voidaan katsoa tulleen pääosin täytetyksi. Tontille esitetyt lisä- ja laajennusrakennussuunnitelmat autopaikka-alueineen ottavat käyttöön lähes kaiken tontin maa-alueen. Ympäristön laadun kannalta olisi ollut toivottavaa, että enemmän aluetta olisi jäänyt istutettaviksi viheralueiksi.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset eivät ole esittäneet omia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 64004 tontti 2, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ja rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 5 100 k-m².

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.

Uutta rakennusoikeutta osoitetaan noin 1 010 k-m². Esitetyn maankäyttöjärjestelyn jälkeen tontilla tulee olemaan liiketilaa 2 480 k-m², teollisuus- ja varastorakennuksia 1 910 k-m², toimistotilaa 650 k-m² ja asunto kooltaan 60 k-m². Kerrosluku säilyy kahtena (II).

Tontti on lähes täyteen rakennettu I ja II – kerroksisilla rakennuksilla, joten rakennuksiin suunnitellut muutokset eivät oleellisesti muuta ympäristöön näkyvää tai siellä koettua mielikuvaa muutostontista. Suunniteltu muutos lisää kokonaiskerrosalaa noin 1 010 k-m²:llä samalla kun koko tontti tulee rakennettua II-kerroksisilla rakennuksilla.

Muutosalueen nykyiset rakennukset ovat hyvää, selkeätä ja varmaotteista arkkitehtuuria. Sama ote tulisi säilyttää tontin tulevien rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Auton säilytyspaikat

Tontti on rakennusoikeuteen nähden suhteellisen pieni. Vaadittavien autopaikkojen sijoittaminen tonteille on sen vuoksi yksi suurimmista rakentamiseen liittyvistä haasteista.

Istutettavat tontinosat

Kaavamääräyksiä on istutusten osalta ajantasaistettu. Istutettavia tontin osia tulee täydentää istutuksin, runsaasti ja kerroksellisesti, neljä vuodenaikaa huomioiden.

Tontin länsiosan istutettava reunavyöhyke on poistettu.

Nurmikkoistutuksia lukuun ottamatta muut alueet ovat puutteellisesti istutettuja tai puuttuvat kokonaan.

Korttelialueelle ja korttelialueen paikoitusalueille istutettavien puiden vaatima kasvualustan tila on vähintään 3,5 metriä leveä, jolloin edellytetään käytettäväksi kantavaa kasvualustaa, jotta puiden juurille voidaan osoittaa niiden vaatima kasvutila.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee katualueita pitkin lähivirkistysalueille.

Liikennealueet

Ajoneuvoliikenteen verkko

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen verkkoon.

Kevyen liikenteen verkko

Kevyen liikenteen verkko säilyy nykyisellään. Muutosalueelle on erittäin hyvä kevyen liikenteen väylästä, joka toimii myös asiakkaiden ja työntekijöiden terveys- ja arkiliikuntaympäristönä.

Joukkoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Tuotantotilat	1 autopaikka 100 / k-m ²
Varastot	1 autopaikka / 150 k-m ²
Toimisto- ja vastaavat tilat	1 autopaikka / 50 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka / 35 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Vähittäiskauppayksikön pääsisäänkäynti 10 pp – paikkaa.

Rakennusta ympäröiville pysäköimispaikoille on tasaisesti jaoteltuna istutettava kantavalle kasvualustalle 1 puu 200 neliometriä kohti ja pensaita.

Liikennemelu

Toimistojen ja vastaavien tilojen osalta on säilytetty asemakaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueella nykyiseen vesijohtoverkkoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella sadevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sammutusvesi

Asemakaavan muutosalueella sammutusvesiin ei tule muutoksia, vaan ne säilyvät nykyisen kaltaisena.

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jättilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää YTV:n jätehuoltokäytännön mukaisesti.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.

Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavamuutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".

Vaara-alueet

Muuntamo

Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi muuntamo. Tämä on osa alueen keskijännitemaakaapeliverkkoa. Muuntamo on merkitty kaavakarttaan.

5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaihtoehtojen laatiminen

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi laaditaan luonnosvaiheessa yksi vaihtoehto.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.
2. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.
3. Arvioidaan, miten lisärakentaminen vaikuttaa hulevesien käyttäytymiseen alueella.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen ja havaintoihin, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen, vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen sekä hyvän ympäristön tarkastuslistoihin (esim. ekologinen lista).

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueelle ei tule sijoittumaan asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva alue- ja yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana.

Kaupunki-/ taajamakuva

Alueen kaupunki- ja taajamakuvaan ei kokonaisuuden kannalta tule muutoksia.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos tukee Porttisuon kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena.

Virkistys

Alueella ei ole virkistysaluetta.

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun liikenneympäristöön.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun vedenjakeluverkostoon.

Jätevesiviemärointi

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun jätevesiviemäriverkostoon.

Sadevesiviemärointi

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Lähialueen tonteilla toimii useita pienteollisuus- ja liikeyrityksiä, joiden toiminnasta suuronnettomuus- ja häiriötilanteissa, esim. tulipalon yhteydessä, ei pitäisi levitä ihmisiä altistavia myrkyllisiä ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja asemakaavan muutosalueelle.

Lahdenväylällä mahdollisesti liikkuvat, ympäristölle vaaralliset kemikaalikuljetukset ovat vaikeammin ennakoitavissa. Näitä kuljetuksia säätelevät niitä koskevat lait ja asetukset.

Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

(Ihmiseen, yhteisöön tai yhteiskuntaan kohdistuvaa vaikutusta, joka aiheuttaa muutoksia ihmisen hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa.)

Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)

(Hankkeen tai toiminnan aiheuttamien ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvien vaikutusten tunnistamista ja arviointia.)

Kaavamuutosalueen toimintojen vaikutukset ihmisten *elinoloihin* ovat hyvin pienet. Muutosalueelle suunnitellun uuden toiminnan (Unikulma) voidaan olettaa olevan laajenevan tarjonnan kannalta ihmisten *viihtyvyyttä lisäävä* tai muuten arkielämässä haluttu palvelu. Toisaalta alueelta mahdollisesti poistuva palvelutarjonta (Rengasliike Star-Rengas Oy) tulee *vähentämään palveluita alueella* osalle ihmisistä.

Alueella toimii nykyisinkin yritys, joten ihmisten vapaa *liikkuminen* alueella on jo nyt ollut rajoitettua, eikä näin ollen muutu.

Sosiotopppi

(Paikka, johon ihmisen toiminnot ja kokemukset liittyvät)

Sosiotopissa ei ole odotettavissa muutoksia..

Terveysvaikutusten arviointi (TVA)

(Hankkeen tai toiminnan aiheuttamien terveyteen kohdistuvien vaikutusten tunnistamista ja arviointia.)

Muutosalue on sijaintinsa puolesta sopiva alue vähittäiskaupan suuryksikön ja tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen toimintapaikaksi, koska alue ei sijaitse lähellä asutusta ja on keskellä kolmea suurta liikenneväylää.

Kaavatyön aikana ei ole ilmennyt mitään, joka viittaisi muutosalueen toimintojen tai hankkeiden vaikuttavan ihmisten terveyteen haitallisesti.

Mitä tulee alueelta kantautuvaan meluun, seikka lienee vähäinen, koska ympäröiviltä väyliltä kantautuvan jatkuvan liikennemelun merkitys häiriölähteenä on todennäköisesti suurempi.

Esteettömyys

Asemakaavamuutoksen alaiset tontit ovat pääosin jo rakennettuja. Kaavamuutoksen yhteydessä alueille ei ole esitetty esteettömyysparannuksia. Uusien hankkeiden esteettömyysparannus tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen tai mainittavia vaikutuksia maisemakuvaan.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä eläimistä. Rakentamisen suurin haitta on nykytietämyksen mukaan linnuille, joiden pesimäympäristöjä saattaa kadota.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojelullisia näkökohtia.

Pienilmasto

Esitetty rakentaminen sijoittuu pienilmastollisesti suotuisaan ympäristöön.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Kaava-alue on nykyisellään lähes kokonaan päällystettyä aluetta, josta vedet johtuvat sade-vesiviemäriin. Kaavan muutos ei aiheuta hulevesimäärien lisääntymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikennemelun häiriön vähentämiseksi on annettu asemakaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei oteta käyttöön uusia nimiä.

5.9 Tonttijako

Korttelin 64004 tontin 2 tonttijako tai tonttinumero ei muutu.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen liitetään luonnos tontin suunnitellusta maankäytöstä ja ilmakuvia. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alueen voi rakentaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002214 on liitetty maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmaan vuodelle 2013. Asemakaavamuutosehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on helmikuussa 2014. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavan muutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 24. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäyttö
Kaupunkisuunnittelu

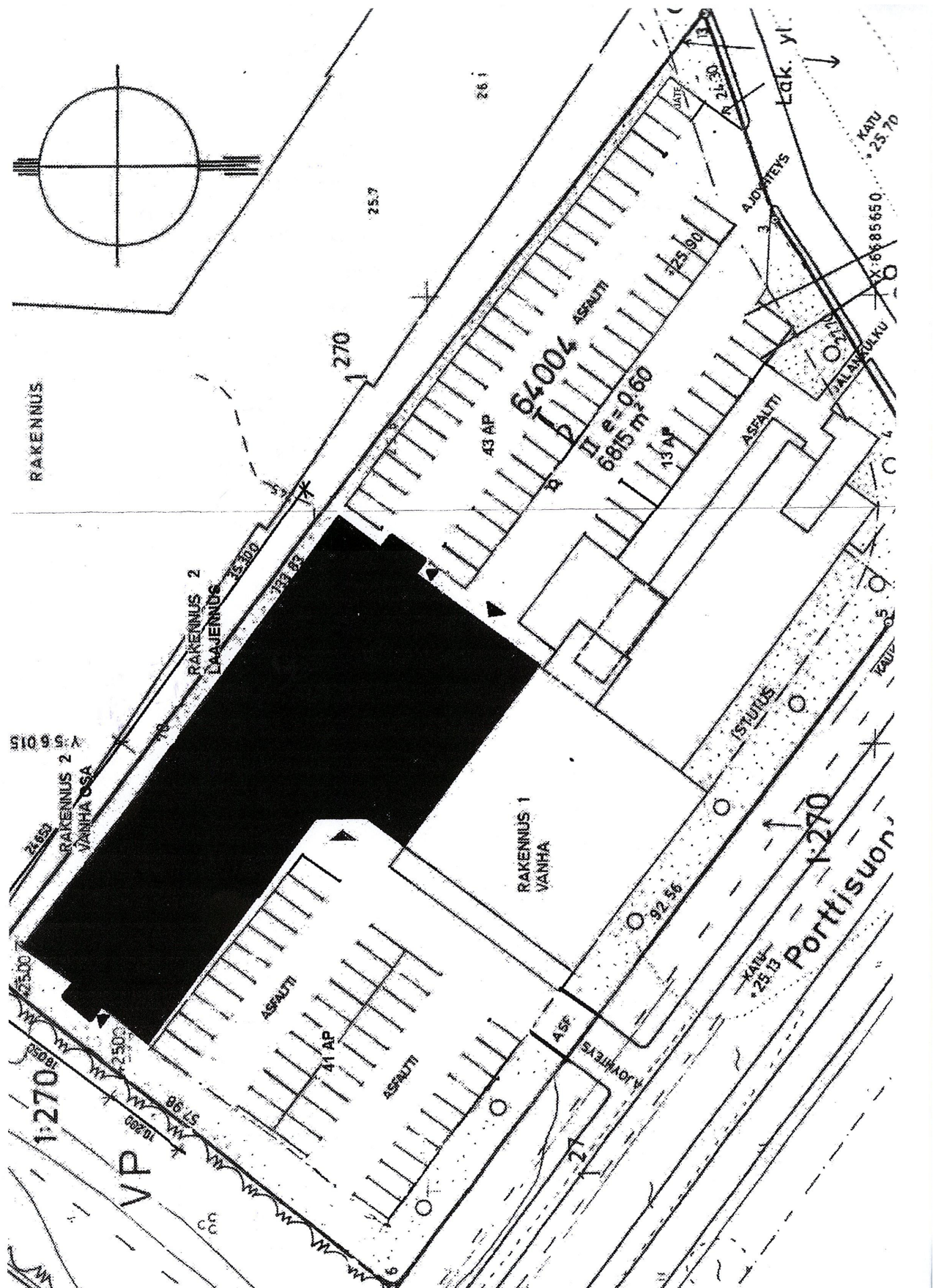
Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö



KUVA 7 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta



KUVA 8 Viistoilmakuva asemakaavamuutosalueesta



Kuva 9

Luonnos K 64004 tontista 2 / Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	11.02.2014
Kaavan nimi	002214 Kuninkaala 64 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002214
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6814	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6814

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

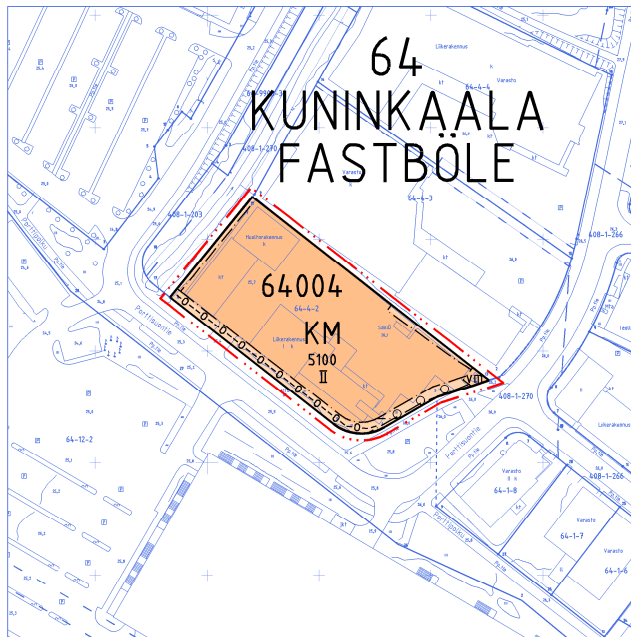
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6814	100,0	5100	0,75	0,0000	1012
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6814	100,0	5100	0,75	0,6814	5100
T yhteensä	0,0000		0		-0,6814	-4088
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

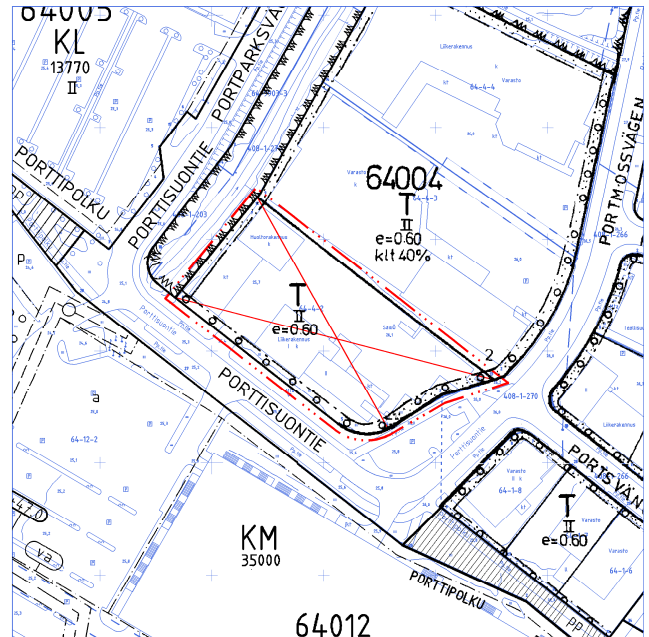
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6814	100,0	5100	0,75	0,0000	1012
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6814	100,0	5100	0,75	0,6814	5100
KM	0,6814	100,0	5100	0,75	0,6814	5100
T yhteensä	0,0000		0		-0,6814	-4088
T	0,0000		0		-0,6814	-4088
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

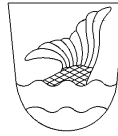
002214

Päiväys
Datum

24.2.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

685504

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 64**KUNINKAALA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 64004.Vanda stad
Stadsdel 64**FASTBÖLE**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 64004.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia ja ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta saa enintään 2 500 k-m² käyttää liikeliloja varten.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömän asunnon.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Erityisesti ensimmäisen kerroksen osalta tulee julkisivukäsittelyssä kiinnittää huomiota siihen, että rakennus liittyy ympäristöönsä.

Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toiminta- tai oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Katemateriaalit on valittava niin, ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen ris-teyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla sujuva esteetön yhteys kevyen liikenteen raiteille.

Korttelialueen on oltava selkeästi järjestetty ja siististi hoidettu.

Tontin kadunpuoleiseen osaa tulee ensisijaisesti sijoittaa toimintoja, jotka edustavuutensa ja kaupunkikuvanäkymän kannalta parhaiten sopivat ympäristöön.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuurin voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla, joka sijoitetaan toiminnallisesti.

Ulkovarastointiin ja lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla umpiaidalla.

Rakennusta ympäröiville pysäköimispaikoille on tasaisesti jaoteltuna istutettava 1 puu ja pensaita 200 neliometriä kohti.

DETALJPLANEKETTEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhandel.

På området får placeras specialaffärer som kräver mycket utrymme.

På området får byggas kontorshus- och affärsbyggnader och industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.

Av den totala byggrätt som tillåts får högst 2 500 m²-vy användas för affärslokaler.

På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötseln.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka inklusive anslutande anläggningar skall utformas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Särskilt för den första våningens del ska det vid fasadens utformning fästas uppmärksamhet vid att byggnaden är en del av sin omgivning.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i kontorsrum och dylika utrymmens yttrevägg ska vara minst 30 dB.

På de delar av tomten som inte används som aktivitets- eller vistelseområden, eller för trafik, måste det finnas träd och buskar.

Byggnadernas fasader och materialet i inhägnaderna ska bestå av högklassigt material. Ingångspartiet ska tydligt markeras.

Sådana takmaterial ska väljas, som inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Byggnaderna ska arkitektoniskt hålla hög kvalitet.

Omgivningen ska planeras så att sikten för olikartad trafik är tillräckligt god i korsningarna.

Huvudentréerna ska ha smidiga hinderfria förbindelser till gång- och cykeltrafiklederna.

Kvartersområdet ska ha ordning och reda samt vara pro-pert skött.

På den del av tomten som ligger mot gatan ska i första hand placeras funktioner som är representativa och med tanke på stadsbilden bäst passar in i miljön.

Den brandmur som ska byggas i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig och funktionellt placerad brandsektionering.

Den del av tomten som används för upplagring utomhus ska avgränsas med ett minst två meter högt slutet staket.

På parkeringsplatserna runt om byggnaden ska jämnt fördelat planteras ett träd och buskar per 200 kvadratmeter parkeringsyta.

