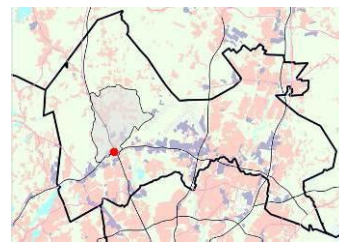




Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Myllymäki, kaupunginosa 25

Vehkalan työpaikka-alueet 1

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 14.4.2014 päivättyä, asemakaavakarttaa nro 250900.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella ja valtatie 3:n länsipuolella. Alue sijoittuu pääosin rakenteilla oleva Kehäradan itäpuolelle Vehkalan aseman ympäristöön. Länsi- ja pohjoispuolella alue rajautuu Petikon laajoihin virkistysalueisiin, joilta on yhteys Espoon Nuuksion luonnonsuojelualueille asti. Kaavamuuotukseen sisältyy rautatiealuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 27,7 ha.



Asemakaava-alueen raja.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 250900 sekä tonttijako, Vehkalan työpaikka-alueet 1.

Tarkoituksena on hyödyntää kaupungin omistuksessa olevia maavaroja Kehäradan varressa. Lähtökohtana on suunnitella alueelle monipuolisia toimintoja mahdollistava, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas työpaikka-alue Marja-Vantaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti. Vehkalan työpaikka-alueiden yleissuunnitelma nro 021400 on asemakaavatyön valmisteluaineistoa. Tämän asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa yleissuunnitelmassa rajatun työpaikka-alueen ensimmäisten kortteleiden rakentuminen. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa nro 701100.

Lisäksi hyödynnetään Kehäradan tarjoamia raideliikenneyhteyksiä laajemmin, mahdollistamalla 500 autopaikan liityntäpysäköintialueen rakentaminen Vehkalan aseman kupeeseen. Raideliikenne Kehäradalla alkaa kesällä 2015.

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.1.1 Vireilletulo	5
2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus	8
2.1.3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset	12
2.2 Asemakaava	13
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	14
3 LÄHTÖKOHDAT	15
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2 Luonnonympäristö	16
3.1.3 Rakennettu ympäristö	18
3.2 Suunnittelutilanne	22
3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1 Osalliset	26
4.3.2 Vireille tulo	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet	27
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	29
5.1 Asemakaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	30
5.1.2 Palvelut	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3 Aluevaraukset	32
5.3.1 Korttelialueet	32
5.3.2 Muut alueet	34
5.3.3 Tekninen huolto	35
5.4 Asemakaavan vaikutukset	36
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	38
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	39
5.5 Ympäristön häiriötekijät	39
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset	39
5.7 Nimistö	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.1.1 Toteuttaminen	40
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	40

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva
4. Vesihuollon yleissuunnitelma
5. Maaperä- ja rakennettavuuskartta
6. Voimassaoleva asemakaava

Muut liitteet:

Lausunnot ja vastineet 14.4.2014

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vehkalan yleissuunnitelma 021400
- Marja-Vantaan osayleiskaava selvityksineen, Vantaan kaupunki
- Kaupunkikuvallisia tavoitteita Kehä III:n varrelle, Vantaan kaupunki, Laura Muukka
- Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, inventointiraportti, Vantaan kaupunki 2002
- Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki
- Kehäradan rakennussuunnitelmat
- Vehkalan aseman rakennussuunnitelma
- Kehä III:n tiesuunnitelma
- Kovakuoriais- ja perhosselvityksiä Vantaalla vuonna 2004: Mätäoja-Vaskivuori, Pitkäkoski ja Vehkalanmäki, Faunatica Oy 2005
- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, 2005 Anna Ojala, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, Kaupunkisuunnittelu
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Vehkalan liikennealueiden tilavaraustarkastelut, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 2013–2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Ennen asemakaavan vireilletuloa, vuosien 2011–12 aikana, alueen asemakaavojen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on laadittu yleissuunnitelma (Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma 11.6.2012), joka perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja-Vantaan osayleiskaavaan. Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelman ja Marja-Vantaan osayleiskaavan sisältöä on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa "3.2 Suunnittelutilanne".

Vehkalan työpaikka-alueet 1, kaava nro 250900 on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2012 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 23.8.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.8.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 25.8.–14.9.2012 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 5.9.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kahdeksan mielipidettä sen nähtävilläoloaikana. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Kivistön aluetoimikunta 11.9.2012

"Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin."

2 Vantaan Puutuote Oy 13.9.2012

"Vantaan Puutuote Oy harjoittaa liiketoimintaa vuokratontilla Myllymäen kaupunginosassa. Yhtiön toimialaan kuuluu puusepänteollisuus, erityisesti erilaisten puutuotteiden ja julkisten tilojen kalusteiden valmistus. Toiminta on luonteeltaan nk. kevyttuotantoa, jossa käsitellään sahatavaa ja jatkojalosteita. Mielipiteen esittäjä haluaakin huomauttaa, ettei kiinteistöllä harjoiteta varsinaista sahatuotantoa, ja näin ollen kaavaluonnoksessa nykytilan kuvaus on virheellinen niiltä osin, kun siinä luonnehditaan Vantaan Puutuote Oy:n liiketoimintaa."

Vastaus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu mielipiteen mukaisesti. Kaavaselostuksen kohdassa "3 Lähtökohdat" on huomioitu mielipiteen sisältö.

3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.9.2012

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Muutosehdotus saattaa aiheuttaa johtosiirtoja. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevilla sopimuksissa. HSY:n vesihuollon osalta yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää puh. 09-15613305.

Vastaus:

Kaava-alueen vesihuoltoverkostoa on suunniteltu asemakaavasuunnittelun rinnalla. Kaavaselostuksen liitteenä (liite 4) esitetyssä vesihuollon yleissuunnitelmassa on huomioitu myös kaavoitettavan alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Rakennettavan vesihuoltoverkoston kustannusarvio hulevesialtaineen on noin 1,9 M€.

4 Fingrid Oyj 11.9.2012

"Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tiedossa voimajohtohankkeita, jotka sijoittuisivat alueelle. Fingridin 400 kV voimajohto Espoo-Tammisto sijoittuu Kehä III eteläpuolelle, asemakaava-alueen ulkopuolelle. Pyydämme ottamaan yhteyttä, mikäli suunnitellut maankäytön muutokset koskevat voimajohtoaluetta."

5 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 12.9.2012

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä pitää tärkeänä, että Vehkalan aseman ympäristö rakennetaan tiiviiksi ja houkuttelevaksi työpaikka-alueeksi. Paljon tilaa vievien toimintojen sijoittamista aseman läheisyyteen tulee välttää jotta, Vehkalan aseman vaikutuspiiriin saadaan mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta. Linja-autoliikenteen toiminta tulee mahdollistaa Vanhalta Nurmijärventieltä risteävällä Härkähaantiellä kadun mitoituksessa ja pysäkkivarausrin.

Kaavoitettavalta alueelta on toteutettava laadukkaat ja esteettömät pyöräilyn sekä jalankulun yhteydet Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueille, jotka tulevat tukeutumaan vahvasti Vehkalan asemaan. Myös Vehkalan alueen sisäiseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää ja luontaista.

HSL pitää tärkeänä, että henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkojen määrä toteutetaan suunniteltuna 500 paikkana. Vehkalan asema tarjoaa liityntäpysäköinnille erityisen hyvän sijainnin lähellä Hämeenlinnanväylää. Järjestely vähentää samalla katuverkkoon kohdistuvaa kuormitusta eteläisempien asemien läheisyydessä. Polkupyörien liityntäpysäköintipaikkojen määrässä tulee ottaa huomioon Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueiden tuottama liityntäliikenne, sillä alkuperäinen 50 pyöräpaikkaa käsittävä suunnitelma otti huomioon ainoastaan Vehkalan alueen sisäisen liikkumisen tarpeet.”

Vastaus:

Asemakaavaratkaisussa maankäytöltään tehokkain rakentaminen painottuu aseman läheisyyteen. Aseman läheisyydessä sijaitsevien kortteli-alueiden käyttötarkoitus mahdollistaa paljon henkilökuntaa edellyttävän yritystoiminnan. Tällä pyritään aseman tuntumaan saamaan mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta.

Alueen kokoojakatuna ja pääkatuna toimivan Härkähaantien varressa mahdollistetaan linja-autoliikenne. Asemakaavan selostuksen liitteenä esitetyn havainnekuvan (liite 3) mukaisesti Härkähaantien varteen on varattu yhteensä neljä pysäkkiä.

Kaava-alueen halki, radan itäpuolella pohjois- eteläsuunnassa kulkee vielä rakenteilla oleva kevyenliikenteenväylä Petaksen kautta Kivistöön. Kaava-alueen eteläosassa se yhtyy Kehä III:n varressa kulkevaan poikittaiseen kevyenliikenteenväylään.

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu katujen varsiin toteutettavat viherkaistoilla erotetut kevyenliikenteenväylät. Vehkalan asemakaavoituksen edetessä Härkähaantien varren kevyenliikenteenväyliä jatketaan Vantaanpuiston suuntaan.

Asemakaava mahdollistaa Vehkalan aseman liityntäpysäköintiin tarkoitettujen 500 ap toteuttamisen. Pysäköintijärjestely ilmenee kaavaselostuksen liitteenä olevasta havainnekuvasta (liite 3).

Aseman sisäänkäynnin yhteyteen voidaan osoittaa 90 polkupyöräpaikkaa. Jos paikkamäärä osoittautuu liian pieneksi, voidaan polkupyöräpaikkoja lisätä aseman viereiselle yleiselle pysäköintialueelle.

6 Museovirasto 3.9.2012

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta asiaa hoitaa Vantaan kaupungin museo.

7 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.9.2012

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pylväsmuuntamo M2674 sekä keski- ja pienjänniteverkko sijaitsevat alueella. Vantaan Energia Sähköverkot haluaa, että asemakaavassa huomioidaan muuntamon ja sähköverkon sijainti.

Alueelle tarvitaan useita muuntamoita, joiden sijainti on hyvä ottaa huomioon asemakaavatyössä. Olemassa oleva ilmajohtoverkko tullaan maakaapeloimaan kaavoituksen ja rakentamisen edistyessä.

Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen (20.7.1993) mukaisesti.

Vastaus:

Muuntamon ja jänniteverkkojen sijainti huomioidaan kaavatyössä. Pylväsmuuntamo M2674 sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, noin 20 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta.

Alueen muuntamotarpeet huomioidaan kaavatyössä asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta.

8 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.9.2012

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Alueelle on tarkoitus tulla Kehä III:n alitse kaukolämpöjohto. Vantaan Energia Oy toivoo, että kaavatyössä huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti sekä suunnitteilla oleva Kehä III:n alittava kaukolämpöjohto.

Vastaus:

Olemassa olevat ja suunnitteilla olevat kaukolämpöjohdot huomioidaan kaavatyössä.

2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi syksyllä 2012 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotus (25.11.2013) laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun palautteen, Marja-Vantaan osayleiskaavan ja sitä noudattavan Vehkalan yleissuunnitelman pohjalta. Suunnitteluryhmä koostui kaupungin linjaorganisaation ja Kehärata-projektin edustajista.

Katualueiden tilavaraukset laadittiin konsulttityönä (A-Insinöörit Suunnittelu Oy). Konsulttityötä ohjasivat kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan henkilöstö. Tilavaraustyön yhteydessä tarkistettiin katualuevarauksien lisäksi Härkälenkin ja Härkäkujan linjauksia ja korkeusasemia.

Kaava-alue sijaitsee tulvaherkällä Pitkäjärven valuma-alueella. Nykytilanteessa rakentamattomana alueen sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnonreittejä pitkin Myllymäenojaan. Alueen rakentumisen myötä hulevesien pintavalu lisääntyy ja alueen tulvariski kasvaa.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin kolmea vaihtoehtoista hulevesien johtamisreittiä. Yksi vaihtoehto olisi ollut johtaa hulevedet Kehä III:n alikulussa sijaitsevaa nykyistä hulevesiviemäriä pitkin Kehä III:n

eteläpuolelle, josta vedet olisi johdettu Myllymäenojaan. Tällöin Kehä III:n alituksessa olisi jouduttu kasvattamaan hulevesiviemärin putkikokoa. Alikulku on kuitenkin kapea ja sen alla kulkee useita putkia, joten hulevesiviemärin putkikoon kasvattaminen osoittautui hankalaksi. Toisena vaihtoehtona tutkittiin hulevesien johtamista kaava-alueen lounaisosasta Kehäradan alitse radan länsipuolelle. Kehäradan rakentamisessa tällaista putkialitusta ei ole kuitenkaan otettu huomioon ja veden johtamisreitti olisi jouduttu rakentamaan Kehä III liikennealueelle sekä radan länsipuolella yksityiselle maalle. Lisäksi useiden liikennealueella sijaitsevien rumpujen kokoa olisi pitänyt kasvattaa, joten myös tästä vaihtoehdosta luovuttiin. Em. vaihtoehtojen ja niiden yhteydessä ilmenneiden ongelmien perusteella päädyttiin johtamaan hulevedet pohjoisen suuntaan, kaava-alueen pohjoisosan puistoalueelle osoitettuun laajaan hulevesien viivytysaltaaseen. Hulevesien tasausallas sijoittuu Myllymäenojan varteen. Altaasta vedet johdetaan Myllymäenojaa pitkin, jo rakennettua radanalitusta hyödyntäen Kehäradan länsipuolelle.

Kortteli- ja puistoalueiden osalta asemakaavaehdotus poikkeaa jonkin verran yleissuunnitelman mukaisesta ratkaisusta alueen pohjoisosassa. Myllymäenojan ja Kehäradan väliin jäävä alue on varattu puistoksi, maaperän pehmeiden vuoksi. Puistoalueelle on mahdollista toteuttaa em. alueen hulevesien tasausallas. Lisäksi yleissuunnitelmassa Härkähaantien eteläpuolelle sijoitettu Härkähaanpuisto poistettiin katulinjausten tarkistustyön yhteydessä.

Vuoden 2013 aikana pidettiin useita asemakaavan suunnittelukokouksia.

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.–13.2.2014. Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 14 kpl ja saatiin 7 kpl.

Fingrid Oyj totesi lausunnossa, ettei heillä ole voimajohtoja eikä muita toimintoja suunnittelualueella.

Gasum Oyj totesi lausunnossaan laajentavansa maakaasun liikennekäytön tankkausasemaverkostoa. Kaava-alueen huoltoasematontti on mahdollinen sijoituspaikka tankkausasemalle.

Finavia Oyj huomautti lausunnossa lentoaseman lentoesteitä koskevan kaavamääräyksen sanamuodosta.

Kaavamääräyksen sanamuoto korjattiin Finavian lausunnon mukaisesti. Määräyksen sisältöä ei muutettu.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) puolsi lausunnossaan alueen kaavoittamista elinkeinoelämän tarpeisiin. Lausunnon mukaan rautatieasemalle varatun alueen (LRA) kaavamääräykseen tulee lisätä maininta määräyksen salliman liiketilan enimmäisrakennusoikeus. Hulevesin osalta lausunnossa todettiin, että kaavatyön yhteydessä on tarpeen arvioida alueen rakentamisen vaikutukset Myllymäenojan virtaukseen ja rumpujen toimivuuteen. Alueen Kehä III:n varren hulevesijärjestelyt tulee sovittaa toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin. Lausunnon mukaan kaavamääräyksiin tulee lisätä ulkomainontaa koskeva kielto maantieliikenteen turvallisuuden ja toimivuuden takaamiseksi. Lisäksi lausunnossa mainitaan, että Kehä III:n varren tulevista rakennuslupamenettelyistä tulee ilmoittaa Uudenmaan ELY -keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua.

Asemakaavan on tarkoitus mahdollistaa LRA alueelle kioskin tms. pienimuotoisen liiketilan toteuttaminen. Kaavamääräyksiä on täsmennetty lausunnon pohjalta siten, että liiketilan enimmäismäärä on 100 k-m².

Asemakaavamääräyksissä edellytetään hulevesien viivyttämistä korttelialueilla. Tarkoitus on käsitellä ja johtaa hulevedet hallitusti niin, että alueelta purkautuva virtaama Myllymäenojassa säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaava-alueen hulevesijärjestelyt sovitetaan toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin.

Lausunnon pohjalta kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Lausunnon mukaisesti Kehä III:n varren rakennuslupamenettelyistä ilmoitetaan ELY -keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua nykyisen käytännön mukaisesti.

Vantaan Energia totesi lausunnossaan, että alueelle tarvitaan useita muuntamopaikkoja ja että Vantaan Energialla ei ole tällä hetkellä sähköverkkoa suunnittelualueella. Lausunnon mukaan kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Vantaan Energian pylväsmuuntamo joka voitaisiin korvata Härkäpuistoon sijoitettavalla puistomuuntamolla. Kaukolämpöverkon osalta Vantaan Energialla ei ollut humautettavaa.

Kaavakarttaa tarkistettiin yhteistyössä Vantaan Energian edustajan kanssa. Lausunnossa mainittu pylväsmuuntamo voidaan muuttaa puistomuuntamoksi ja sijoittaa Härkäpuistoon. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen puistomuuntamon sijainti. Lisäksi korttelialueille (korttelit 25096, 25097, 25099 ja 25100) on osoitettu neljä ohjeellista muuntamon rakennusala. Keskustatoimintojen korttelin (C) kaavamääräystä täydennettiin siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

VR-Yhtymä Oy toteaa lausunnossaan, aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja ääriäsiat. Aseman suunnittelussa liikenteellinen käytettävyys, turvallisuus,

esteettömyys ja valaistus ovat tärkeitä tekijöitä. Tavoitteena tulisi olla, että aseman liityntäpysäköintipaikat (polkupyörät ja autot) olisivat käytettävissä kun liikennöinti radalla alkaa. Samoin kevyenliikenteen reitit lähi-seudun asuinalueille tulee olla käytettävissä. Lisäksi lausunnossa puolletaan pienimuotoisen liiketilan rakentamista asema-alueelle.

Raideliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat on huomioitu suunnittelussa. Kehäradan suunnittelun yhteydessä on selvitetty tulevan raideliikenteen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Maaperätietojen perusteella selvityksessä eriteltiin Kehäradan varrelle sijoittuvat mahdolliset värinä-alueet. Radan perustamistavoilla on pyritty varmistamaan, että maaperään indusoitu värinä jää niin vähäiseksi, ettei värinähaittoja ole odotettavissa radan läheisyydessä. Ratasuunnitelmien pohjalta tehtyjen runkomeluselvitysten mukaan kaava-alueella ei runkomelun osalta muodostu eristystarvetta. Ilmassa kulkeutuvan melun osalta melusuojaus on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamääräysten mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä kaupungin ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen mukainen melun suojaussuunnitelma.

Rakenteilla olevan Vehkalan asema suunnittelussa on huomioitu lausunnossa mainitut tekijät (liikenteellinen käytettävyys, turvallisuus, esteettömyys ja valaistus).

Tavoitteena on että aseman yhteydessä on raideliikenteen alkaessa kesällä 2015 toteutettuna 500 liityntä-pysäköintipaikkaa. Aseman sisäänkäynnin yhteyteen voidaan osoittaa 90 polkupyöräpaikkaa. Tarvittaessa polkupyöräpaikkoja voidaan osoittaa lisää aseman viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Kaava-alueen liikenneverkon rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2014.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa lausunnossaan, että jätehuollon kierrätyspisteverkostoa uusitaan pääkaupunkiseudun kunnissa. Lausunnon mukaan kierrätyspiste tulisi olla käytettävissä yhden kilometrin etäisyydellä sekä kerros- että pientalovaltaisilla alueilla. Keräyksen järjestämiseksi asuinalueella tulisi olla vähintään 2000 asukasta. HSY pyytää kaavaan varausta isolle kierrätyspisteelle. Vesihuollon osalta HSY toteaa, että vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille tulee varata vähintään 10 m leveä rakentamiselta vapaa johtokuja kun johdot sijoittuvat muille kuin yleisille katualueille tai puistoalueille.

Myllymäen kaupunginosan ja Vehkalan alueen suunnittelutilanne huomioiden (Marja-Vantaan osayleiskaava, Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma) alueella ei ole nyt ja nykyisten suunnitelmien toteutuessa tulevaisuudessa riittävää asukasmäärää, että kierrätyspisteen sijoittaminen olisi järkevää.

Lausunnon mukaisesti kaavakarttaan on varattu vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille vähintään 10 m leveät johtokujat.

Petaksen omakotiyhdistyksellä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Vantaan ympäristöyhdistyksellä, Elisa Oyj:llä, Uudenmaan liitolla, Liikennevirastolla ja HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

2.1.3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin useita tarkistukset ja täydennyksiä.

Finavian lausunnon pohjalta koko kaava-aluetta koskevaa lentoesterajoitusta koskevan kaavamääräyksen sanamuoto korjattiin lausunnon mukaisesti.

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta rautatieaseman alueen (LRA) kaavamääräystä täydennettiin siten, että liiketilan enimmäismäärä LRA alueella saa olla enintään 100 k-m². Lisäksi koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin lisättiin maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liiketurvallisuutta.

Vantaan Energian lausunnon pohjalta kaavakarttaan osoitettiin viisi ohjeellista muuntamon rakennusala Härkäpuistoon ja kortteleihin 25096, 25097, 25099 ja 25100. Lisäksi keskustatoimintojen korttelin 25096 kaavamääräystä täsmennettiin siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

VR-Yhtymä Oy:n lausunnon pohjalta kaavaseloituksen kohtaa ”3.1.3 ympäristön häiriötekijät” täydennettiin raideliikenteestä aiheutuvien tärinähaittojen osalta.

Edellä mainittujen lausuntojen pohjalta tehtyjen tarkistusten ja täydennysten lisäksi kaavakarttaa tarkistettiin seuraavasti:

- 1 Härkähaantien pohjoispuolelle sijoittuvat hulevesiä koskevat aluevarausrajaukset (wh hulevesialue ja wr hulevesireitti) muutettiin sitovista aluevarausmerkinnöistä ohjeellisiksi. Hulevesialtaan ja -reittien tarkka sijainti voidaan näin määritellä puistosuunnittelun yhteydessä.
- 2 C- korttelien 25096 ja korttelin 25097 KTY-tontin rajausta muutettiin korttelialueiden länsilaidalle sijoittuvien runkovesilinjojen johdosta. Korttelialueiden ja Myllymäenpuiston rajausta muutettiin siten, että vesihuoltolinjoille osoitetut varaukset sijoittuvat pääosin puiston puolelle. Rajauksen siirron yhteydessä korttelialueen tehokkuutta nostettiin siten, että rakennusoikeuden määrä korttelialueilla säilyy suuruusluokaltaan samana kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa.
- 3 Kehäradan länsipuolella oleva ”Härkäpuisto” niminen lähivirkistysalue (VL) muutettiin puistoksi (VP). Puiston keskeisestä sijainnista ja nä-

kyvyydestä johtuen viheralue voidaan toteuttaa kaava-alueen muista viheralueista poiketen hoidettuna ns. kaupunkipuistona.

- 4 Kaava-alueen eteläisempi Härkälenkin länsipuolella sijaitseva hulevesiallas siirrettiin LP-alueelta Härkälenkin katualueelle. Hulevesipainannetta on tarkoitus hyödyntää LP-aluetta laajemmin koko kaava-alueen hulevesien käsittelyssä. Katualueen rajauksen muutoksen seurauksena kortteli 25101 pieneni 170 m². Korttelialueen tehokkuutta nostettiin siten, että kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus ei ole vähentynyt
- 5 Härkähaantien pohjoispuolella rautatiealueen (LR) ja Myllymäenpuiston (VL) rajausta tarkistettiin Kehäradan tarpeiden mukaisesti.
- 6 Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevan huoltoasemalle varatun korttelialueen (LH) pohjoisrajalle osoitettu istutettava alueen osa poistettiin.
- 7 Kehäradan vartta kulkevan Härkähaantien ja Kehä III:n yhdistävä kevyen liikenteen väylä nimettiin Härkähaanpoluksi.

Lisäksi kaavaselostusta ja tilastolomaketta (selostuksen liite 1) on päivitetty useasta kohtaa kaavakarttaan tehtyjen tarkistusten ja täydennysten johdosta.

2.2 Asemakaava

Vehkalan työpaikka-alueet 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutos nro 250900 on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Vehkalan työpaikka-alueen kaavoittamisella lisätään kaupungin työpaikkatonttitarjontaa ja toteutetaan kaupungin tulostavoitetta luomalla sijoittumismahdollisuuksia monipuoliselle yritystoiminnalle.

Kaava-alueen pinta-ala on 27,7 ha ja siitä korttelialueiden osuus on 14,7 ha (53 %). Korttelialueet on pääosin osoitettu toimitilarakennusten (KTY) ja teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten (TK) korttelialueeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu keskustatoimintojen kortteli (C), aseman liittytäpysäköintiin (500 ap) tarkoitettu yleinen pysäköintialue (LP) ja huoltoaseman korttelialue (LH). Alueesta on mahdollista kehittää monipuolinen työpaikka-alue. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Lisäksi Kehäraata rajautuvalla keskustatoimintojen korttelialueella kaavamerkintä mahdollistaa em. toimintojen lisäksi palvelu- ja hallintotilojen rakentamista.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 83 200 k-m². Rakentamistehokkuudet vaihtelevat e=0.50–1.60 välillä. Tehokkainta rakentamien on aseman läheisyydessä (C) ja (KTY) korttelialueilla ja Kehä III:n tiealueeseen rajautuvalla (KTY) korttelialueella.

Viheraluetta (VP ja VL) kaava-alueen pinta-alasta on yhteensä 4,7 ha (17 %). Lähivirkistysalueet mahdollistavat aluetta sivuavien ulkoilureittiverkostojen jatkumisen ja hyvät yhteydet Petikon luontovirkistysalueelle. Lähivirkistysalueet toimivat myös alueen hulevesireitteinä. Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla VL-alueella on osoitettu laaja hulevesien taustausallas.

Katualueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on 17 prosenttia (4,8 ha). Alueen kokoojakatuna ja pääkatuna toimivan Härkähaantien varressa mahdollistetaan työpaikka-alueen sisäisen liikenteen ja aseman liityntäliikenteen lisäksi linja-autoliikenne. Kaavan havainnekuvan mukaisesti Härkähaantien varteen on varattu yhteensä neljä linja-autopysäkkiä. Tonttikatuina toimivien Härkähaankujan ja Härkälenkin mitoituksessa on huomioitu työpaikka-alueen luonne ja alueella kulkeva raskas liikenne. Erilliset kevyenliikenteenväylät on erotettu ajoradasta kolme metriä leveällä puilla istutettavalla viherkaistoilla. Lisäksi kaava-alueen halki, radan itäpuolella, pohjois-eteläsuunnassa kulkee kevyenliikenteenväylä, joka yhtyy Kehä III:n varressa kulkevaan poikittaiseen kevyenliikenteenväylään.

Raideliikenteelle varattujen alueiden (LR -rautatiealue ja LRA- rautatie-aseman alue) pinta-ala on 3,3 ha (12 %).

Suomen valtio omistaa noin 2,0 ha maa-alueen Kehäradan ja Kehä III:n tiealueen kulmauksessa. Muilta osin alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Raideliikenteen käynnistyminen Kehäradalla 2015 luo painetta alueen maankäytölle. Asemakaavan saatua lainvoiman, käynnistyvät maanrakennustyöt sekä katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen alueella. Tavoitteena on, että asemakaavassa osoitetut Vehkalan aseman liityntäpysäköinnille osoitetut pysäköintipaikat (500 ap) ovat käytössä kun liikennöinti radalla alkaa aseman käyttöönoton yhteydessä.

Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua kaavan mukainen alue rakentuneen noin kymmenen vuoden kuluessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue kuuluu suurmaisemassa pääosin Kivistön moreeniselänteeeseen. Alue rajautuu etelässä pitkään lounas-koillinen suuntaiseen kallio-perän murrosvyöhykkeeseen. Tämä murroslaakso jatkuu Espoon Pitkäräjästä aina Tuusulaan asti. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva Kehä III on tällä kohtaa rakennettu myötäilemään murroslaaksoa.

Alue on pääosin rakentamaton metsäistä maisemaa. Alueen lounaisosassa rakenteilla olevaa Kehärataa reunustaa jättömaa, jonka leveys vaihtelee 70–150 metriin. Tällä jättömaalla sijaitsevat myös alueen ainoat rakennukset. Maastonmuodoiltaan alue on vaihteleva. Korkeuseroa alueella on noin 13 metriä. Maaston alimmat kohdat alueen pohjoisosassa ovat tasolla +32 ja korkeimmat kohdat alueen kaakkoisosassa tasolla +45 m.

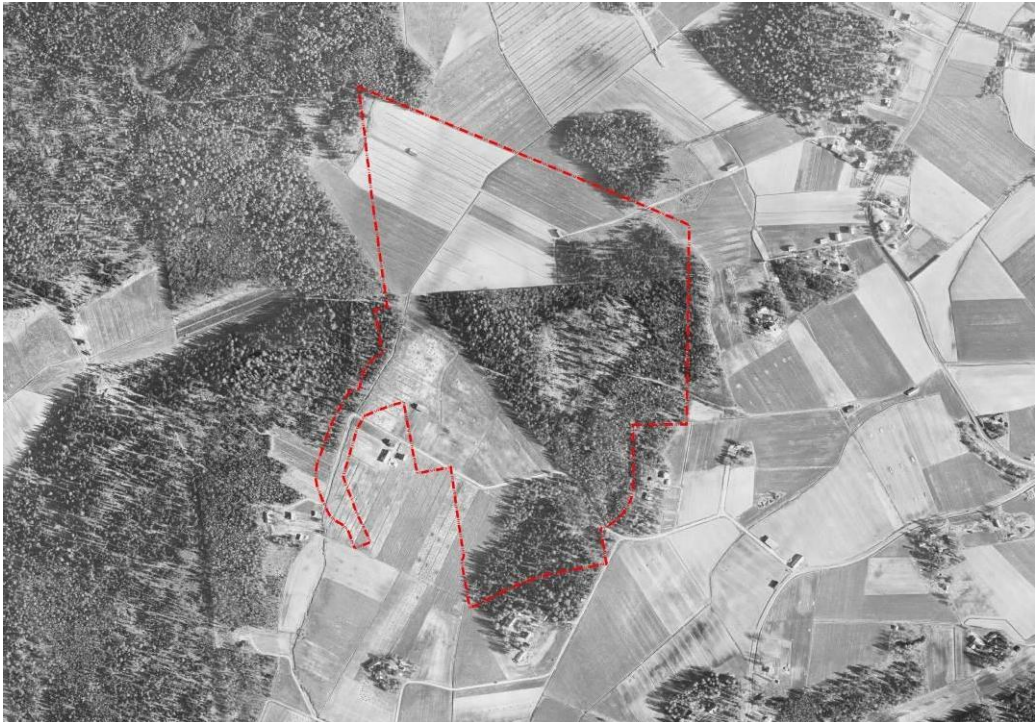


Asemakaavoitettava alue vuoden 2011 ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

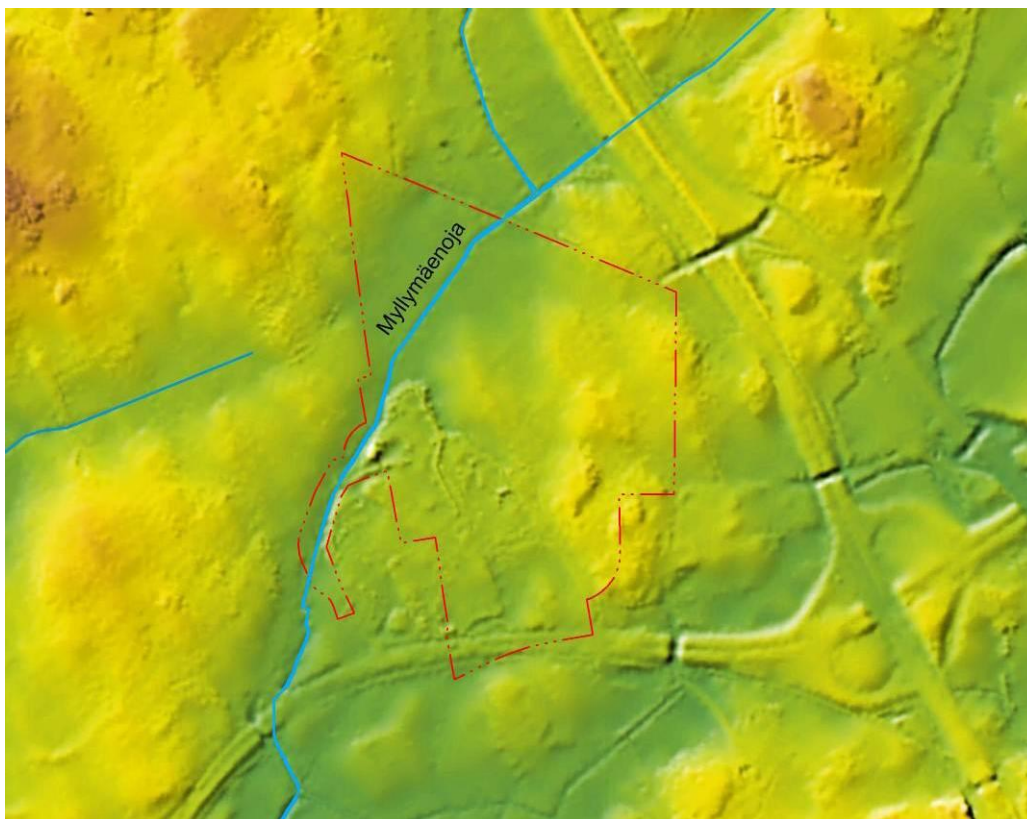
Kehäradan viereistä jättömaata lukuun ottamatta, kaava-alue on pääosin loivasti kumpuilevaa vaihtelevaa metsämaastoa. Alueen itäosassa on osin moreenipeitteisiä kalliokumpareita, joiden välissä on silttiä. Kallio on monin paikoin näkyvissä. Kallioselänteiden metsätyyppi on pääosin lehtomaista kangasmetsää, jossa pääpuulaji on kuusi. Selänteiden pohjoispuolella maaperä on savea ja metsätyyppi lehto. Nämä lehdot ovat olleet laitumina. Lehtoa on myös metsäisen alueen Kehä III:een rajautuva eteläisin osa. Kaava-alueen pohjoisosassa, koillisesta lounaaseen virtaa Myllymäenojan puro, jonka laakson maaperä on savea.

Myllymäenoja laskee ensin Kynickenojaan ja sitten Pitkäjärveen. Myllymäenojan laaksoon on raivattu ensin niittyä ja sitten peltoa 1700–1800-luvuilla. 1970-luvulla vuoden 1954 ilmakuvassa näkyvistä pelloista eteläisempi otettiin varastokäyttöön. Pohjoisempi pelto on nyt kasvamassa umpeen.



Asemakaavoitettava alue vuoden 1954 ilmakuvassa.

Aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoitus, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä. Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita. Selvitysten mukaan kaavoitettavan alueen länsipuolella on liito-oravan lisääntymisalue. Liito-oravaselvitystä päivitettiin vuonna 2012. Päivityksessä todettiin, että liito-oravien lisääntymisalue on siirtynyt hieman etelämmäksi verrattuna osayleiskaavan aikaiseen selvitykseen. Lisääntymisalueelta säilyy puustoinen kulkuyhteys itään. Tämä toimii myös yleisemmin ekologisena yhteytenä ja lähivirkistysalueena.



Topografia ja purot

Maaperä ja rakennettavuus

Pääosalla suunnittelualuetta maaperä on kantavuudeltaan hyvää. Kallioisilla moreenialueilla moreenin paksuus voi paikoin olla useita metrejä. Mäkien välisiin alaviin maastonkohtiin on muodostunut savipehmeikköjä, joissa savikerrosten paksuus on enimmillään noin 8 metriä. Rinteiden alaosissa moreenin päälle on kerrostunut silttisiä maalajeja.

Kallioisilla moreenialueilla rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa matalaan kallion- tai maanvaraisesti.

Savi- ja silttialueilla perustuskorkeudet joudutaan viemään pehmeiden maakerrosten läpi moreenin varaan. Savipehmeiköillä perustamistapana tulee kysymykseen lähinnä paaluperustus. Paalupituudet ovat kuitenkin kohtuullisia, enimmillään noin 13 metriä.

Maaperä- ja rakennettavuuskartassa (liite 5) alue on jaettu perustamisolosuhteiltaan kolmeen luokkaan.

- 1 Kallio- ja moreenialueilla rakennukset voidaan perustaa matalaperustuksilla kallion tai kantavan moreenikerroksen varaan (karttaliitteessä alue I). Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniikka rakennetaan pohjamaan tai kallion varaan.
- 2 Rinnealueilla (karttaliitteessä alue II) rakennusten perustukset ulotetaan hienorakeisen savi-siltti-kerroksen alapuolelle joko moree-

niin tai kallioon. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniikka perustetaan pohjamaan varaan.

- 3 Kovan pohjan sijaitessa yli 3 metrin syvyydellä, rakennukset perustetaan yleensä paaluilla (karttaliitteessä alue III). Paalupituudet alueella vaihtelevat välillä 3-13 metriä. Liikennealueet ja kunnallistekniikka voivat syvimmän pehmeikön alueella edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa pääosin kallion- tai maanvaraisesti, ilman laajoja pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kaava-alueen kumpuilevat maastonmuodot heikentävät osaltaan alueen rakennettavuutta työpaikka-alueen luonteen mukaisesti. Alueen rakentaminen edellyttää maanpinnan korkeuserojen tasoittamista kaivu-, louhintaj- ja täyttötöillä.

Pohjavesi

Pinnanmuodostuksesta ja maaperän kerrosrakenteesta johtuen pohjaveden muodostuminen alueella on vähäistä. Alueella ei myöskään esiinny merkittäviä pohjavettä varastoivia tai johtavia karkeita hiekka- tai sorakeroksia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Myllymäen kaupunginosaan. Kaupunginosa on pääosin metsätalousaluetta. Idässä kaavoitettavan alueen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu yksittäisistä 1950- ja 60-luvuilla rakennetuista omakotitaloista (5 kpl) sekä Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän risteyksessä sijaitsevista Vantaankosken koulun rakennuksista. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee neljä 1960-luvun lopussa rakennettua yksikerroksista rivitaloa. Kehäradan länsipuolella ja Härkähaantien eteläpuolella sijaitsevat Vantaan Puutuote Oy:n rakennukset. Yrityksen toimiala on puusepänteollisuus ja sen toiminta painottuu julkistentilojen kalusteiden valmistukseen.

(Vantaankosken koulurakennukset ja alueen pohjoispuoliset rivitalot on lueteltu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 inventointiraportissa.)

Kaava-alue on pääosin rakentamaton. Alueen kolme hallirakennusta sijaitsevat Härkähaantien eteläpuolisella avoimella jättömaalla. Alueen kaupunkikuva ja em. rakennukset näkyvät alla olevan kuvan lisäksi selostuksen kannessa.



Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennuskantaa. Kaupunkikuva on rikkonainen.

Tekninen huolto

Kaava-alueen pohjoisosassa kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat. Runkolinjat palvelevat Vehkalan uuden rakentamisen lisäksi myös Kivistöön ja Keimolanmäkeen tulevaa uutta rakentamista.

Vedenjakelun osalta suunnittelualue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö (4500 m³, ylävesipinta +95,86, alavesipinta +85,86). Vedensyöttö painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta.

Alueen hulevedet johtuvat luonnonreittejä suunnittelualueita sivuavan Myllymäenojan eri haaroihin.

Tiestö ja liikenne

Suunnittelualueen erityinen vahvuus on sen sijainti liikenteellisessä solmukohtassa. Kehä III:n parantamisen yhteydessä rakennettu Myllymäen eritasoliittymä toimii pääsisäänkäyntinä. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet alueen kokoojakatuna toimivaa Härkähaantietä Kehä III:n kautta idän- ja lännen suuntiin sekä Hämeenlinnanväylää pohjoiseen ja etelään.

Alueella ei kulje tällä hetkellä joukkoliikenteen linjoja. Vantaan joukkoliikenne linjastosuunnitelmassa, Kehäradan raideliikenteen alkaessa vuonna 2015, kulkee kaksi linjaa pohjoisesta Kivistön keskustan suunnasta Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet etelään Vantaankosken koulun kohdalla olevan Kehä III:n alittavan alikulun ja Myllymäen eritasoliittymän kautta. Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva kevyenliikenteenreitti mahdollistaa sujuvat yhteydet länteen ja itään.

Rakenteilla oleva Kehärata ja kaava-alueella sijaitseva Vehkalan asema tulevat liittämään alueen valtakunnan rataverkkoon.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Vantaanpuistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä. Kaava-alueen itäpuolella toimii Vantaankosken yhtenäiskoulu. Kaava-alueen länsipuolella toimii Vantaan Puutuote Oy. Yrityksen toimiala on puusepänteollisuus.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille ja Vantaajoen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueen pohjoisosassa on Kehäradan rakentamisen yhteydessä toteutettu Petikon virkistysalueelle johtavaa ulkoilureittiä palveleva alikulku.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä alueelta ole löydetty muinaismuistokohteita.

Kaava-alueen itäpuolella olevat koulurakennukset on lueteltu ”*Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 –1979*” inventointiraportissa. Vantaajoen yläaste on arvotettu ylimpään eli A1-luokkaan, jonka kohteet on suositeltu suojeltaviksi. Alueen pohjoispuoliset rivitalot on luokiteltu em. inventointiraportissa luokkaan A2. Luokituksen mukaan rakennusten arvon selvittäminen vaatii tarkempaa inventointia.

Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on melu. Aluetta rasittavat Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän liikennemelu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Kehäradan valmistumisen ja alueen rakentumisen myötä aluetta rasittavat myös raideliikenteen ja alueen sisäisen liikenteen aiheuttamat melu- ja mahdolliset värinähaitat.

Tieliikenteestä aiheutuvan melun määrä vaihtelee suunnittelualueella noin 55 dB ja noin 70 dB välillä. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-

alueella yli 60 dB, mikä ei mahdollista asumisen sijoittamista alueelle. Alue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluviikitykseen m1. Osayleiskaavan lentomelumääräyksen tarkempi sisältö on kerrottu selostuksen kohdassa "3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset".

Kaava-alueita sivuaa vielä rakenteilla oleva Kehärata joka on henkilöliikenteelle suunniteltu kaupunkirata. Kehäradalle ei ole suunniteltu tavaratransporttia eikä kaukoliikennettä. Kehäradan ratasuunnitelma valmistui vuonna 2008. Ratasuunnittelussa selvitettiin ympäristövaikutuksia ja haittojen torjuntaa. Selvitysten tarkoituksena on ollut varmistaa, ettei raideliikenne tule aiheuttamaan tärinähaittoja nykyisiin tai kaavoitettuihin rakennuksiin tai niissä oleskeleville ihmisille. Selvityksissä oli mukana myös Marja-Vantaan osayleiskaavan alue. Selvitystyössä maaperätietojen perusteella eroteltiin Kehäradan varrelle sijoittuvat mahdolliset tärinäalueet. Suunnittelun toteutuksen lähtökohtana on ollut, että maaperältään pehmeillä kohdilla rata perustetaan paalulaatan tai siltarakenteiden varaan. Näin maaperään indusoituva tärinä jää niin vähäiseksi, etteivät tärinähaitat ole todennäköisiä radan ympäristössä. Kaava-alueella (Kehäradan kilometri-
välillä 15+621 – 16+400) maaperä muodostuu savesta, siltistä ja moreenista. Kaava-alueella ja siihen rajautuvilla rataosuuksilla ratapenger on perustettu ja maanvaraisesti sekä paalulaattojen (2 kpl) sekä massanvaihtojen varaan. Perustamistavoilla on pyritty varmistamaan, ettei tärinähaittoja ole odotettavissa radan läheisyydessä.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella (kiinteistöt nrot 896-6-1, 412-6-0 ja 413-5-7) on toiminut 1970 -luvun alusta vuoteen 1996 betonielementtivalimo, jossa on ollut oma lämpökeskus. Yrityksen toiminnasta johtuen maaperä on saastunut.

Edellä mainittujen kaupungin omistamien kiinteistöjen (nrot 412-6-0 ja 413-5-7) osalta maa-alueet on kunnostettu 1.6.2011– 10.2.2012 välisenä aikana. Pilaantuneet maat poistettiin Uudenmaan ELY -keskuksen antaman päätöksen (UUELY/1535/07/07.00/2010) mukaisesti siten, että ne eivät rajoita alueen maankäytön suunnittelua.

Kunnostamattomia saastuneita maa-alueita on vielä valtion omistamalla kiinteistöllä nro 896-6-1. Maat on tarkoitus kunnostaa asemakaavan LP -alueelle toteutettavan liityntäpysäköintialueen toteuttamisen yhteydessä.

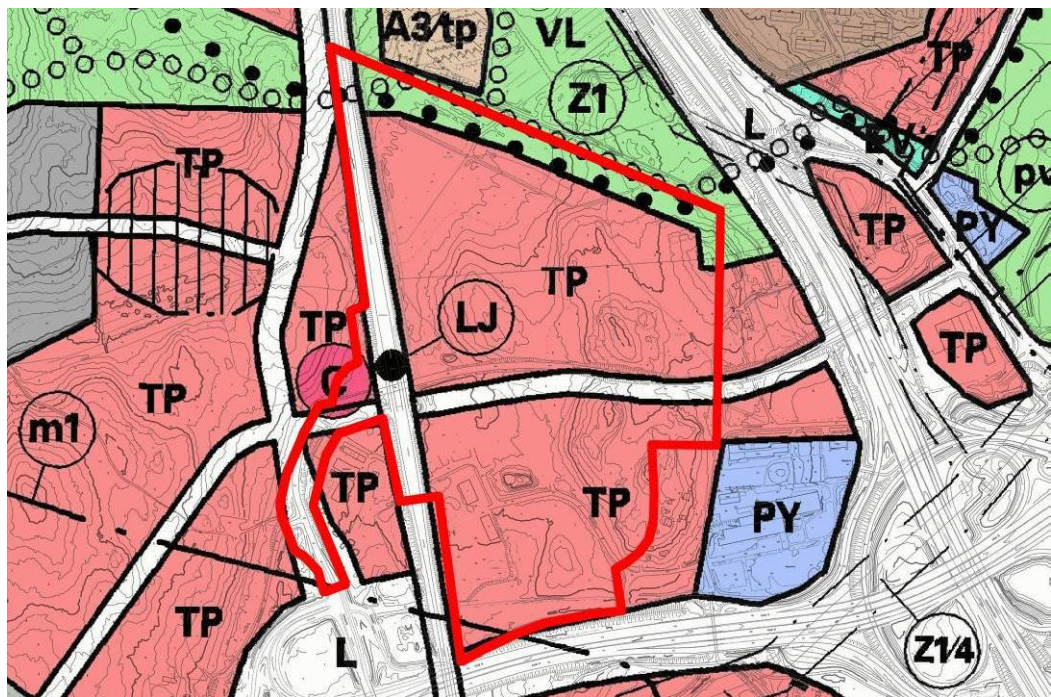
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt nrot: 871-1-1 ja 896-6-1 ovat valtion omistuksessa. Kaava-alueen eteläosa (kuvassa valkoinen kolmionmuotoinen alue) on osa yleistä tiealuetta ja kiinteistöä 895-2-44, jonka omistaa valtio. Kehä III:n parannustöiden ja uuden linjauksen johdosta vuoden 2013 aikana pidettävässä maantietoimituksessa alue lakkaa olemasta yleistä tiealuetta ja alueen omistus siirtyy kaupungille. Muilta osin kaava-alue on kaupungin omistuksessa (kuvassa harmaa alue).

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alueen pohjoisreunalle on osoitettu viheryhteystarve. Alueen länsipuolelle on merkitty Kehäradan raidelinjaus Vantaankoskelta Lentoaseman kautta pääradalle. Alue sijoittuu lentomelualueelle.

Maakuntakaavaa ollaan tarkistamassa. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhailleen se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Osayleiskaava



*Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Asemakaavoitettavan alueen raja-
us punaisella.*

Marja-Vantaan osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.6.2006 ja se on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Rakenteilla olevan Vehkalan aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Kehäradan länsipuolelle, suunnittelualan rajalle on osoitettu C -merkinnällä keskustatoimintojen aluekeskus. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti.

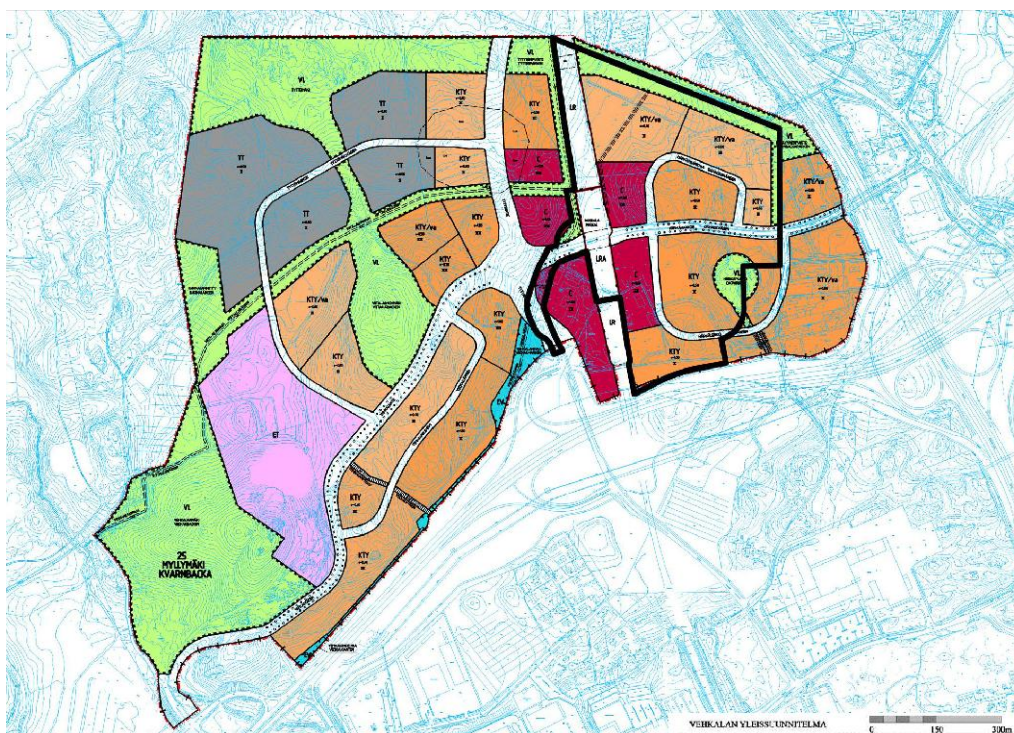
Lähes koko suunnittelualue, lounaisinta nurkkaa lukuun ottamatta, kuuluu osayleiskaavaan merkittyyn (m1) lentomeluvyöhykkeeseen 1 (LDEN yli 60 dB). Kaavamääräyksen mukaan, mikäli aluekohtaisesti ei muuta määrätä, alueella ei sallita uusien asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien tai oppilaitosten rakentamista tai muiden sel-

laisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Suunnittelualueen lounaisin nurkka kuuluu osayleiskaavassa merkittyyn (m2) lentomeluvyöhykkeeseen 2 (LDEN 55–60 dB).

Yleissuunnitelma

Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on vuosien 2011 ja 2012 aikana laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona.

Kaavoitettava alue (28 ha) sijoittuu yleissuunnitelmaa koskevan alueen (149 ha) itäosaan. Yleissuunnitelmassa kaavoitettava alue on pääosin osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelialuumerkintä on joustava ja se mahdollistaa monipuolisen yritys- ja tuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle. Vehkalan asemaan rajautuvat korttelialueet on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueiksi (C). Kaavamääräysten mukaan C-kortteliin saadaan sijoittaa päivittäistavarakauppa, joka on kooltaan enintään 2 000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. Kaava-alueelle on myös osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Lähivirkistysalueita koskevan kaavamääräyksen mukaan rakentamisella tulee edistää luontevien yhteyksien toteuttamista virkistysalueille, junaliikenteen asemalle sekä Vantaajoen kulttuurimaisemaan. Yhteyksien tulee olla turvallisista ja viihtyisiä. Yleissuunnitelmassa esitetyn liikenneverkon mukaan Härkähaantien on Vehkalan työpaikka-alueen sisäinen pääväylä (kokoojakatu) ja Härkähaankuja sekä Härkälenkki toimivat aluetta palvelevina tonttikatuina.



Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Asemakaavoitettavan alueen rajausta mustalla.

Asemakaava

Osaa aluetta koskee Kehäradan asemakaava nro 701100 (KV15.12.2008). Muilta osin alue on asemakaavoittamaton. Kehä III:n tiealuetta koskeva asemakaavatyö nro 18100 on valmisteilla. Ote voimassaolevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä (liite 6).

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupungin valtuutuksessa 15.11.2010 ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määriteltä Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vehkalan työpaikka-alue on kaupungin vastaus pääkaupunkiseudun yritystonttien suurelle kysynnälle. Kaupungin tavoite on mahdollistaa monipuoliset yritystoiminnan harjoittaminen alueella. Alueen maankäyttöä tehostamalla hyödynnetään alueen hyviä liikenneyhteyksiä Kehäradan, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän solmukohdassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta ja se on sisällynyt Marja-Vantaa -projektin työtehtäviin vuosina 2012 ja 2013. Projektin lakkautuksen jälkeen kaavatyö on siirretty Kivistön asemakaavayksikön vuoden 2013 työohjelmaan. Asemakaavan laatiminen Vehkalaan on yksi maankäytön-, rakentamisen ja ympäristön toimialan sitova tulostavoite.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
- Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- Kunnan jäsenet
- Kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, YTV, RHK, Tiehallinto, Finavia, Liikennevirasto, Museovirasto
- Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oy
- Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ennen asemakaavan vireilletuloa, vuosien 2011–12 aikana, alueen asemakaavojen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on laadittu yleissuunnitelma joka perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja-Vantaan osayleiskaavaan.

Tämä asemakaavatyö (Vehkalan työpaikka-alueet 1, kaava nro 250900) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2012 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 23.8.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.8.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 25.8.–14.9.2012 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 5.9.2012. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kahdeksan mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”2.1.1. Vireille tulo/ Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta”.

Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin Kivistön kyläjuhlassa 18.8.2013.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 15.1.–13.2.2014. Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Sen sijaan saatiin 7 lausuntoa. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kerrottu selostuksen kohdassa. *2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus/ Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavatyön keskeinen periaate on alueen erinomaisten liikenneyhteyksien hyödyntäminen ja raideliikenteeseen tukeutuvan työpaikka-alueen toteuttaminen. Tavoitteena on myös lisätä ja monipuolistaa kaupungin yritystoimintaa palvelevia tonttivarantoja.

Kaavatyön tullessa vireille 25.8.2012, Vehkalan alueen suunnittelu oli sisällytetty joulukuussa 2012 lakkautettuun Marja-Vantaa-projektiin. Osa alueen suunnitteluun liittyvistä tavoitteista on määritelty Marja-Vantaa-projektin aikana alueelle laaditun yleissuunnitelman nro 021400 yhteydessä jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.6.2012 käytettäväksi alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistona. Yleissuunnitelmassa Vehkalan alueen maankäytön suunnitteluun liittyvät tavoitteet muodostuvat, Marja-Vantaan visiota noudattaen, toiminnallisista, visuaalisista ja kestävän ympäristön mukaisista tavoitteista.

Yleissuunnitelmassa alueen suunnittelun tavoitteina mainitaan myös Marja-Vantaa-projektille kokonaisuutena laadittu laatukriteerit:

- 1 Alueen kokonaisuuteen liittyvät laatukriteerit
 - omaleimaisuus ja paikan henki: työnteon, luonnon ja virkistysten yhteen sovittaminen
 - vaihtelevilla ja intensiivisillä katutiloilla sekä väreillä keskeinen rooli kaupunkikuvassa
 - toteutuksen vaihteellisuuden hallinta: pysyvät ratkaisut yhdistettynä väliaikaisiin ratkaisuihin
 - kestävät ja kierrätettävät materiaalit
 - eri kokoisia tontteja eri kokoisille yrityksille
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - hyvä saavutettavuus liikenteen solmukohdassa
 - yhteydet Petikkoon ja Vantaajoen kulttuurimaisemaan sekä mm. Marja-Vantaan asuinalueille niin kävellen, pyörällä, junalla kuin autollakin

- 2 Vehkalan aseman vetovoimaisuus ja viihtyvyys
 - turvallisuus ja toiminta vuorokauden ympäri
 - arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakentaminen, erityisesti keskustakortteleissa aseman ympäristössä
 - selkeä ja helppo orientoitavuus koko Vehkalan alueelta
 - palveluita aseman välittömään läheisyyteen
 - alueen profiloituminen pääkaupunkiseudulla
- 3 Työpaikka- ja palvelutoiminnot
 - tonttitarjonnan monipuolisuus: vuokrattavat ja ostettavat tontit
 - innovatiiviset suunnitelmat
 - virkistysmahdollisuudet työn ohessa
 - työ- ja palvelutilojen elinkaari ja muuntojoustavuus
- 4 Rakenneratkaisut ja niiden taloudellisuus
 - kestävä kehitys tukevat rakennustekniset ratkaisut
 - liikenneverkon tehokkuus ja taloudellisuus (katu m² / k-m²)
 - toimivuus ja uusiokäyttö
 - vaiheittaisen toteutuksen taloudelliset vaikutukset

Yleissuunnitelman mukaan em. laatukriteereitä voidaan tarkistaa jokaisessa hankekaavassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on uuden rakennettavan työpaikka-alueen, lähiympäristön viheryhteyksien ja olevan ulkoilureittiverkoston yhteensovittaminen. Tavoitteena on säilyttää alueelta ja erityisesti Vehkalan asemalta, hyvät virkistysreittiyhteydet Petikon luontovirkistysalueelle. Kaavatyössä on tarkoitus huomioida myös suunnittelualueen pohjoisosassa kulkeva Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen poikittainen ulkoilureittiyhteys Petikon luontovirkistysalueelta Hämeenlinnanväylän (vt 3) alitse itään.

Kaavoitettava alue on tulvaherkkää Pitkäjärven valuma-aluetta. Valuma-alueen hulevesimäärät tulevat lisääntymään lähitulevaisuudessa Keimolanmäen, Kivistön ja Vehkalan rakentamisen myötä. Tavoitteena on ehkäistä hulevesien lisääntymisestä aiheutuvia haittoja, joita rakentaminen aiheuttaa. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Osa alueen oloista johdetuista tavoitteista mainitaan myös Marja-Vantaaprojektin laatukriteereissä selvityksen edellisessä kohdassa ”*Kaupungin asettamat tavoitteet*”.

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana kaavatyön osalliset jättivät yhteensä kahdeksan mielipidettä. Pääosassa palautteesta ei varsinaisesti esitetty alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita vaan tuotiin esille suunnittelussa huomioitavia asioita, kuten putkilinjoja ja muutamoita tms. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:n (myöhemmänä HSL) mielipiteessä pidettiin tärkeänä, että:

- Aseman ympäristö rakennetaan tiiviiksi ja houkuttelevaksi työpaikka-alueeksi.
- Aseman vaikutuspiiriin saadaan mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta.
- Linja-autoliikenne tulee mahdollistaa Härkähaantiellä.
- Alueelta on toteutettava hyvät pyöräily- ja jalankulkuyhteydet Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueille.
- Alueen sisäiseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota suunnittelussa.
- Henkilöautojen liityntäpysäköintiin osoitetaan 500 autopaikkaa.
- Polkupyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikkojen määrässä tulee huomioida myös Petaksen ja Vantaanpuiston pyöräilijöiden liityntäliikenne.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vehkalan työpaikka-alueet 1, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 250900 sekä tonttijako, käsittelyt:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013
- Kaupunginhallitus 2.12.2013
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisu perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmaan. Kaava-alueen sisäisenä pääkatuna (kokoojakatuna) toimii Härkähaantie, jonka kautta alue kytkeytyy tieverkon osalta muuhun kaupunkirakenteeseen. Härkähaantielle on asemakaavassa osoitettu liittymäkieltomerkintä. Uusille kaavoitettaville kortteli-alueille ajo tapahtuu Härkähaantiestä erkanevien tonttikatujen (Härkähaankuja ja Härkälenkki) kautta. Katuverkko mahdollistaa ajamisen alueen läpi, ts. päättyviä tonttikatuja ei kaava-alueella ole. Liikenteellinen ratkaisu helpottaa raskaiden ajoneuvojen liikkumista alueella.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueelta on hyvät yhteydet pohjoiseen ja etelää sekä länteen ja itään.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvan monimuotoisen työpaikka-alueen toteutumiselle. Asemakaava mahdollistaa keskustatoimintojen, toimitila- ja teollisuusrakentamisen, puistojen, katujen ja kevyenliikenteenväylien rakentamisen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on noin 83 200 k-m², joista keskustatoimintojen (C) osuus on noin 17 500 k-m² (21%). Toimitilarakentamisen (KTY) osuus on noin 42 700 k-m² (51%) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen (TK) osuus 22 400 k-m² (27%). Lisäksi huoltamatoimintoja varten alueelle on osoitettu huoltoaseman korttelialueelle (LH) 600 k-m² (1%) rakennusoikeutta.

C- ja KTY- korttelialueilla toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Koko kaava-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Liiketilat 1 ap / 35 k-m²
- Toimistot 1 ap / 50 k-m²
- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa seuraavasti:

- Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- Toimistot 1 pp / 100 k-m²
- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Työpaikat

Marja-Vantaan osayleiskaavassa kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Osayleiskaavatyön yhteydessä TP -alueille syntyvien työpaikkojen määrää arvioitaessa on käytetty laskentaperusteena 1 työpaikka / 50–75 k-m². Tätä laskentaperustetta käytettäessä kaavoitettavalle alueelle syntyy noin 1110–1670 työpaikkaa.

Vehkalan yleissuunnitelmatyön yhteydessä koko Vehkalan työpaikka-alueelle on arvioitu syntyvän 9500 työpaikkaa. Yleissuunnitelmassa laskentaperusteina on käytetty:

- KTY -alueet 1 työpaikka/80 k-m² ja
- C -alueet 1 työpaikka/50 k-m².

- TT -alueet 1 työpaikka/100 k-m²

Näillä laskentaperiaatteilla nyt kaavoitettavalle alueelle syntyy yhteensä 1126 työpaikkaa.

Arviot voivat osoittautua epätarkoiksi. Jos kaava-alueen tehokkaimmat ($e=1.00-1.50$) korttelialueet toteutuvat esimerkiksi toimistotyöpaikkavaltaisina, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteesta johtuen arviota suurempi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisesta alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa.

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu A-insinöörit Suunnittelu Oy:n laatimaan katualueiden tilavaraustarkasteluun. Kaava-alueen kadut on mitoitettu raskaalle liikenteelle. Alueen kokoojakatuna toimivan Härkähaantien katuvarauksen leveys vaihtelee linja-autopysäkkivarausten ja risteysalueiden kanavoinneista johtuen 30–36 metrin välillä. Härkähaantien katualueelle on mahdollista toteuttaa ajoradasta viherkaistoilla (3,5 m) erotetut kevyenliikenteenväylät (3,5 m) kadun kummallekin puolelle. Lisäksi katualueen reunaan on varattu kaksi metriä leveät lumitilat. Tonttikatuina toimivien Härkähaankujan ja Härkälenkin katualuevaraukset ovat kumpikin 20,5 metriä. Tonttikaduille on mahdollista toteuttaa katujen kummallekin puolelle kevyenliikenteenväylät. Väylistä toinen on mahdollista erottaa ajoradasta 3,5 m leveällä viherkaistalla. Kaava-alueen kaikille katualueiden viherkaistoille on asemakaavassa osoitettu istutettavat puurivit.

Risteysalueiden näkemäalueet on merkitty korttelialueille. Kaavamääräyksen mukaan näkemäalueella aidan istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 0,80 metriä kadun pinnan tasosta.

Härkälenkin varteen kaava-alueen kaakkoisnurkkaan on suotuisten maastonmuotojen perusteella osoitettu ohjeellinen hulevesien tasausalas.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu huoltamopalveluja varten LH -korttelialue. Huoltamotontin rakennusoikeus (600 k-m²) mahdollistaa polttoainejakelun lisäksi ravintola- ja päivittäistavarakauppatoimintoja.

Aseman läheisyyteen Härkähaantien pohjoispuolelle on kaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialue (C). Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisten palvelujen toteuttamisen alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatu. Asema-

kaavaratkaisun lisäksi laatutavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa osaltaan asemakaavaa täydentämään laadittava rakentamisohje. Rakentamisohjeessa tullaan täsmentämään korttelialueiden rakentamisen lisäksi yleisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueiden rakentamisen tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla rakennusten kadun puoleisiin julkisivuihin. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.

Viherkaistoin ja puuistutuksilla ajoradasta erotetut kevyenliikenteenväylät sekä Kehäradan itäpuolinen, radan linjaa noudattava kevyenliikenteenväylä mahdollistavat hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet alueen sisällä ja kytkevät alueen hyvin ympäröivän kevyenliikenteen verkostoon. Polkupyörille varataan kaavamääräyksiin hyvät säilytystilat.

Kaava-alueen lähivirkistysalueet ovat osa laajempaa viherverkostoa. Viheralueilta on hyvät kävely-, pyöräily- ja hiihtoyhteydet Petikon virkistysalueille.

Katuverkon mitoituksessa on huomioitu joukkoliikenteen vaatimukset ja työpaikka-alueille luonteenomainen raskasliikenne. Katuverkko on suunniteltu siten, että päättymiä tonttikatuja ei synny. Liikenteellinen ratkaisu helpottaa raskaiden ajoneuvojen liikkumista alueella.

Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä pienilmastoa parantavaksi osaksi alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin (C, KTY, TK, LP, LH). Kaavamääräyksissä on useita koko kaava-aluetta koskevia kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä.

Alueen kaupunkikuvaa ja rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset painottuvat katujulkisivujen käsittelyyn. Määräyksillä pyritään turvaamaan monipuolisen ja virikerikkaan katutilan muodostuminen siten, kun se työpaikka-alueen luonne huomioiden on mahdollista. Kaavamääräyksissä otetaan kantaa kadunpuoleisten julkisivujen aukotukseen ja edellytetään rakennuksiin jalankulkuyhteyksien järjestämistä kadunpuoleisilta

julkisivuilta. Niillä osuuksilla, joissa rakennukset eivät sijoitu rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni, tulee kaavamääräysten mukaan tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, esimerkiksi muurein, kivikorein ja aitarakentein. Lisäksi kaupunkikuvaan vaikuttavat rakennusten värit. Kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kahta pääväriä. Värien käytöllä tulee vahvistaa alueen ominaispiirteitä. Rakennusalat ja muu rakentamisen ohjaus, katu- julkisivuja lukuun ottamatta, on suhteellisen väljää KTY -alueilla ja varsinakin TK -alueilla. Eri toimijoiden mahdollisuutta jäsentää rakennusten ja piha-alueiden suhdetta toiminnan tarpeista lähtien ei ole haluttu rajoittaa.

Koko kaava-aluetta koskevan hulevesimääräyksen mukaan tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja viherkattojen osalta $0,5 \text{ m}^3$ hulevettä jokaista 100 m^2 viherkattoa kohden.

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Alueelle saa rakentaa mm. toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä, sekä ravintoloita, koulutus-, liike-, näyttely-, virkistys- ym. niihin verrattavia tiloja.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa rakentaa asuntoja, varastoja ja kaupan suuryksiköitä. Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m^2 , tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Korttelialueelle tarvittavat muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

C -korttelin rakentamistehokkuus on $e=1.20$ jonka mukaan alueen rakennusoikeus on $17\,500 \text{ k-m}^2$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VII.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saa sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m², tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

KTY -korttelialueiden rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0.50-1.60$. Rakennusoikeutta KTY- korttelialueille on osoitettu yhteensä 42 700 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kortteleittain III–XII kerroksen välillä.

Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK)

Kaavamääräyksen mukaan alueella saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Liike- ja toimistotilojen rakentamista on rajoitettu kaavamääräyksissä siten, että enintään 25 % rakennusoikeudesta saa toteuttaa toimistotiloina ja enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviin myymälä- ja muihin siihen verrattaviin tiloihin. Lisäksi aluetta koskeviin kaavamääräyksiin sisältyy suositus viherkattojen rakentamisesta.

TK -korttelialueiden rakentamistehokkuus on $e=0.50$ jonka mukaan alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 22 400 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on III.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kehärataan rajautuva aseman läheisyyteen sijoitettu LP- aluevaraus on tarkoitettu ensisijaisesti raideliikenteen liityntäpysäköintiin. Alueelle voidaan toteuttaa yli 500 ap.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Kaava-alueen lounaisnurkkaan on osoitettu LH -korttelialue huoltoasemaa varten. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten kattopinta-alasta tulee vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Kaavaratkaisulla on etsitty synergiaa liityntäpysäköinnin ja huoltoasematoiminnan (24 h/7 vrk) kesken. Liityntäpysäköinnin turvallisuuden takia ja mahdollisen ilkvallan ehkäisemiseksi, on katsottu eduksi saada liityntäpysäköintialueen läheisyyteen ympärivuorokautinen toimija.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL) ja puisto (VP)

Kaava-alueen viheralueet muodostuvat 20–35 metriä leveistä viheryhteyksistä sekä hulevesien johtamis- ja käsittelyalueista.

Lähivirkistysalueilta on hyvät yhteydet Petikon luontovirkistysalueelle, johon kaava-alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa. Kaavakartassa on aseman länsipuolelle osoitettu pieni Härkäpuisto niminen puistoalue.

Härkäpuiston keskeisestä ja näkyvästä sijainnista johtuen puisto rakennetaan muista kaava-alueen viheralueista poiketen kaupunkimaisemmaksi puistoksi. Härkäpuiston läpi kulkee ohjeellinen hulevesireitti. Puistosta on suora yhteys Petikon suuntaan. Raideliikenteen käynnistyttyä Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuus pääkaupunkiseudun hiihtäjien, pyöräilijöiden ja muiden ulkoilijoiden kannalta paranee huomattavasti.

Härkähaantien pohjoispuolella, kaava-alueen itäreunalla, on 20 metriä leveä viherkaista (VL), mikä mahdollistaa yhteyden Härkähaantielta kaava-alueen pohjoisosan osayleiskaavan mukaiselle virkistysreitille.

Kaava-alueen puisto ja lähivirkistysalueet ovat osa viheralueverkostoa ja ne parantavat laajempien virkistysalueiden saavutettavuutta.

Rautatiealue (LR)

Kehäradan rakentamisen yhteydessä on paikoitellen ilmennyt tarvetta laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa (kaava nro 701100) Kehäradalle varattua aluetta. Asemakaava ehdotuksessa on huomioitu Härkähaantielta pohjoiseen kulkevan Kehäradan huoltotien tilantarpeet. Huoltotie toimii myös osana alueen kevyenliikenteen verkkoa. Huoltotie on osa kaava-alueelta Petaksen kautta Kivistöön toteutettavaa pyöräilyreittiä.

Rautatieaseman alue (LRA)

Voimassa oleva Kehäradan asemakaava (kaava nro 701100) mahdollistaa parhaillaan rakenteilla olevan Vehkalan aseman rakentamisen. Rautatieaseman aluetta koskeva kaavamuuotos mahdollistaa alueelle aseman vaatimien rakenteiden lisäksi pienimuotoisia kaupallisia palveluita, kuten esimerkiksi kioskin. Kaava määräyksen mukaan LRA -alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 100 k-m².

5.3.3 Tekninen huolto

Alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkosto. Jätevesiviemärit liitetään alueen luoteisosassa nykyiseen runkolinjaan.

Kaava-alue sijaitsee tulvaherkällä Pitkäjärven valuma-alueella, jonka vesimäärät tulevat lisääntymään runsaasti Vehkalan, Kivistön ja Keimolanmäen rakentamisen myötä. Tämä huomioiden kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä tonteilla. Mitoitussadetilanteessa tontilta saa poistua sama virtaama, mikä tontilta poistuisi luonnontilassa. Toi-

minnasta riippuen tonttikohtainen hulevesijärjestelmä on tarvittaessa varustettava hiekan- ja öljynerotusjärjestelmällä sekä sulkuventtiileillä. Katu- ja korttelialueilta poistuvat hulevedet johdetaan kaava-alueen luoteis- ja länsiosassa Vehkalan halki virtaavaan Myllymäenojaan. Kaavakartassa on yleiselle pysäköintialueelle (LP) ja Myllymäenojan varteen osoitettu hulevesien tasausaltaat, jolla virtaamia saadaan tasattua ennen vesien johtamista Myllymäenojaan.

Vedenjakelun osalta suunnittelualue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³, ylävesipinta +95,86 ja alavesipinta +85,86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Alueen pohjoispuolella Keimolan painepiirissä on Myllymäen paineenkorotamo, josta vedet johdetaan eteenpäin Kivistöön.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella ei ole asutusta. Lähes koko suunnittelualue on eteläisintä Kehä III suuntaan kurottavaa nurkkaa lukuun ottamatta osayleiskaavassa osoitettua 1. lentomeluvyöhykettä (meluntaso: LDEN yli 60 dB). Tämän vuoksi alueelle ei voida osoittaa asumista.

Kaavan rakentuessa alueelle syntyvät työpaikat vaikuttanevat osaltaan kaupungin väestön rakenteeseen ja kehitykseen laajemmin. Useasta muuttujasta johtuen, kuten alueelle muodostuvasta profiilista ja syntyvien työpaikkojen määrästä, vaikutuksen tarkempi arviointi on tässä vaiheessa vaikeaa.

Kaupunkikuva

Rakentamattomana alue säilyisi pääosin metsänä, metsittyvänä laidunmaana ja osin jättömaana. Asemakaavalla muodostetaan maankäytöltään tehokas, kaupunkikuvaltaan laadukas ja vahvaa identiteettiä omaava työpaikka-alue, jonka keskuksena toimii Kehäradan Vehkalan asema. Rakentaminen joukkoliikelyhteysien äärelle lisää kestäväkehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Liikenne

Tulevan raideliikenteen yhteyden lisäksi alueelle on nykyisin ajoyhteydet kahdesta suunnasta. Kehä III:n parantamisen yhteydessä rakennettu Myllymäen eritasoliittymä toimii pääsisäänkäyntinä etelästä. Idästä päin on yhteys nykyisen seututie 130:n (Vanha Hämeenlinnantie) kautta.

Kehäradan raideliikenteen alkamisen myötä aseman liityntäpysäköinti-mahdollisuus lisää henkilöautoliikennettä Härkähaantien varressa ja em. Härkähaantien läntisessä ja itäisessä liittymässä. Alueen rakentumisen myötä kasvaa henkilöautoliikenteen lisäksi alueella työpaikka-alueille ominainen raskasliikenne. Raskaanliikenteen vaatimukset on huomioitu alueen katuverkon suunnittelussa ja mitoituksessa.

Alueella ei kulje tällä hetkellä joukkoliikenteen linjoja. Kehäradalla käynnistyvä raideliikenne tulee muuttamaan Vantaan joukkoliikenteen linjastoja. Linjastosuunnitelman mukaan kulkee raideliikenteen alkaessa Härkähaantiellä kaksi linjaa Kivistöstä Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon.

Kevyenliikenteenjärjestelyissä on tavoiteltu esteettömyyttä ja turvallisuutta sekä hyviä yhteyksiä ympäröiville virkistysalueille, Petaksen kautta Kivistöön ja Kehä III Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva kevyenliikenteenreitti mahdollistaa sujuvat yhteydet länteen. Etelän suuntaan kevyenliikenteenyhteydet kulkevat Vantaankosken koulun kohdalla olevan Kehä III:n alittavan alikulun ja Myllymäen eritasoliittymän kautta.

Tekninen huolto ja hulevedet

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86...+95.

Lounais-Vantaata palvelevat runkovesijohto ja -viemäri kulkevat kaava-alueen luoteisosassa ja risteävät Kehäradan kanssa Härkähaantien pohjoispuolella. Kaava-alueen jätevedet johdetaan nykyistä runkoviemäriä pitkin Kehä III ali lounaaseen Voimalantien runkoviemäriin ja edelleen Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueen hulevedet johtuvat Myllymäenojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäläjärveen. Kaava-alueen rakentuessa vettä läpäisemättömien pintojen määrä alueella kasvaa, josta seuraa alueella muodostuvien hulevesimäärien ja -virtaamien kasvu. Kaavatyössä hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on ollut estää tämä rakentamisesta aiheutuva haitallinen seuraus. Kaavamääräyksien mukaisesti hulevesiä viivytetään korttelialueilla. Korttelialueilta valuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin alueen pohjoisosaan osoitettuun hulevesientasaustaaseen, joka tasaa Myllymäenojan virtaamia ääritilanteissa. Tarkoitus on käsitellä ja johtaa hulevedet hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama Myllymäenojassa kaava-alueen lounaispuolella säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen suunnitelma toteutettavasta hulevesijärjestelmästä, sen riittäväyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Kaava-alueen eteläosan tonttien liikennealueen rajalta saattaa tästä huolimatta johtua vettä kohti etelää Kehä III:n pohjoispuolisen kevyenliikenteenväylän varressa olevaan

avo-ojaa, kuten nykyisinkin. Määrältään etelään valuvat vedet ovat kuitenkin vähäisiä.

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistys- ja ratsastusreittejä. Kehäradan rakentamisen yhteydessä on toteutettu Petikon virkistysalueelle johtavaa ulkoilu- ja ratsastusreittiä palveleva alikulku. Kaavan vaikutus virkistysalueisiin ja laajempaan viheralueiden muodostamaan verkostoon jää vähäiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä, jotka poikkeaisivat normaalista työpaikka-alueen toiminnasta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Kaavan mahdollistama työpaikkarakentaminen vaatii isoja taseisia alueita. Nykyinen maisema muuttuu oleellisesti. Suurimmalta osalta aluetta puusto kaadetaan ja kalliot louhitaan. Asemakaavassa on kuitenkin pyritty ottamaan alueen maaston muodot huomioon siinä määrin kuin tämän tyyppisellä alueella on mahdollista. Kaavakarttaan on tontti-kohtaisesta osoitettu maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Kaavan viheralueilla olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää. Laidunnettuja lehtometsiä säilyy jonkin verran lähivirkistysalueella alueen pohjoisosassa.

Alueen hulevesiä johdetaan sadevesiviemärin lisäksi myös avoimissa uomissa. Hulevesien lisääntyvä pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittävät hulevesivirtaamia ja kuivattavat maaperää ja pienilmastoa. Alueen pohjoisosaan on varattu hulevesien viivytykseen runsaasti tilaa. Näin vähennetään tulvimista ja hidastetaan virtaamia Myllymäenojassa. Hulevesien viivytyksalue luo mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle.

Kaava-alueen rakentaminen, huolimatta sen sijainnista taajamarakenteen reunalla, on luonteeltaan taajamarakennetta täydentävää. Alueelle sijoittuvat toiminnot huomioon ottaen kaavoitettava-alue hyödyntää raide-liikennettä, tukeutuu luontevasti nykyiseen liikenneverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Taajamarakennetta täydentävä ja nykyisiin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuva rakentaminen vähentää luontoon haitallisesti vaikuttavia rakentamisen ja liikenteen päästöjä muualla.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta uusien katualueiden ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Tällä hetkellä alueen katuverkosta on toteutettu ainoastaan Härkähaantie, jonka varrelta ovat toistaiseksi vielä osa kevyen liikenteen väylistä ja kunnallistekniikasta toteuttamatta. Lisäksi maansiirtotyöt ja maan tasaukset aiheuttavat kustannuksia. Alueen kaavoituksesta seuraavia investointeja ja tuloja on alustavasti arvioitu seuraavasti:

- vesihuolto	1,9 M€
(sisältää myös alueen pohjoisosaan sijoitetun hulevesialtaan)	
- tonttien esirakentaminen	1,9 M€
- kadut ja kevyenliikenteenväylät	3,4 M€
- liityntäpysäköintialue	1,7 M€
- yhteensä	8,9 M€

Tonttien myynti, alueen rakentuminen ja elinkeinoelämän kehittyminen tapahtuvat alueella vähitellen. Kaupungin hyvästä maanomistustilanteesta johtuen kaupunki tulee saamaan alueelta maanmyyntituloja joilla voidaan kattaa alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamiskustannukset. Edellä mainittuja rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeille m1 (LDEN 55–60 dB) ja m2 (LDEN yli 60 dB).

Lisäksi alueella on raide- ja tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Koko kaava-alueella koskevan asemakaavamääräyksen mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen (Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyssvaatimukset) mukainen melunsuojaussuunnitelma. Edellä mainitun ohjeen mukaisesti lentomeluvyöhykkeelle m1 ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa melulle herkkiä toimintoja. Toimistotiloissa rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyystaso tulee olla vähintään ΔL_{35} dB.

Alueella on ollut teollisuus-, varasto- ja varikkotoimintaa joka on aiheuttanut maaperän likaantumista. Osa saastuneista maa-alueista on kunnostettu vuosien 2011 ja 2012 aikana. Loput alueista on tarkoitus kunnostaa kesäkuuhun 2015 mennessä. Asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä ei ole maaperän saastumista ja maan puhdistusta koskevia määräyksiä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnot ja -määräykset on laadittu noudattaen Vantaan kaupunkisuunnittelumallia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Asemakaavaehdotuksen mukaiset katu- ja puistoalueiden nimet noudattavat Vehkalan yleissuunnitelman nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitetty havainnekuva (liite 3). Asemakaavaan liittyy rakentamisohje jonka laadinta käynnistyy vuoden 2014 aikana.

6.1.1 Toteuttaminen

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamien alkaa kaavan vahvistuttua. Alue rakentunee arviolta noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Alueen toteutusjärjestys ja rakentumisaika määräytyvät pitkälti tonttikysynnän perusteella.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Projektinjohtaja Gilbert Koskela
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Projekti-insinööri Jukka Hietamies
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri, Sirkka Kosonen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henri Westlin
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Lupatarkastaja Sampo Sälevaara
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen

Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Geotekniikan suunnittelija Matti Holtari

Konsultit:

Raineri Virtanen, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Hannu Kivelä, A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Vantaalla 14.4.2014



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	18.03.2014
Kaavan nimi	250900 Vehkala työpaikka-alueet 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092250900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,6795	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	24,6072
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0723

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,6796	100,0	83199	0,30	24,6072	83199
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,4585	5,3	17502	1,20	1,4585	17502
K yhteensä	6,0047	21,7	42665	0,71	6,0047	42665
T yhteensä	4,4864	16,2	22432	0,50	4,4864	22432
V yhteensä	4,7396	17,1	0		4,7396	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,9904	39,7	600	0,01	7,9180	600
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

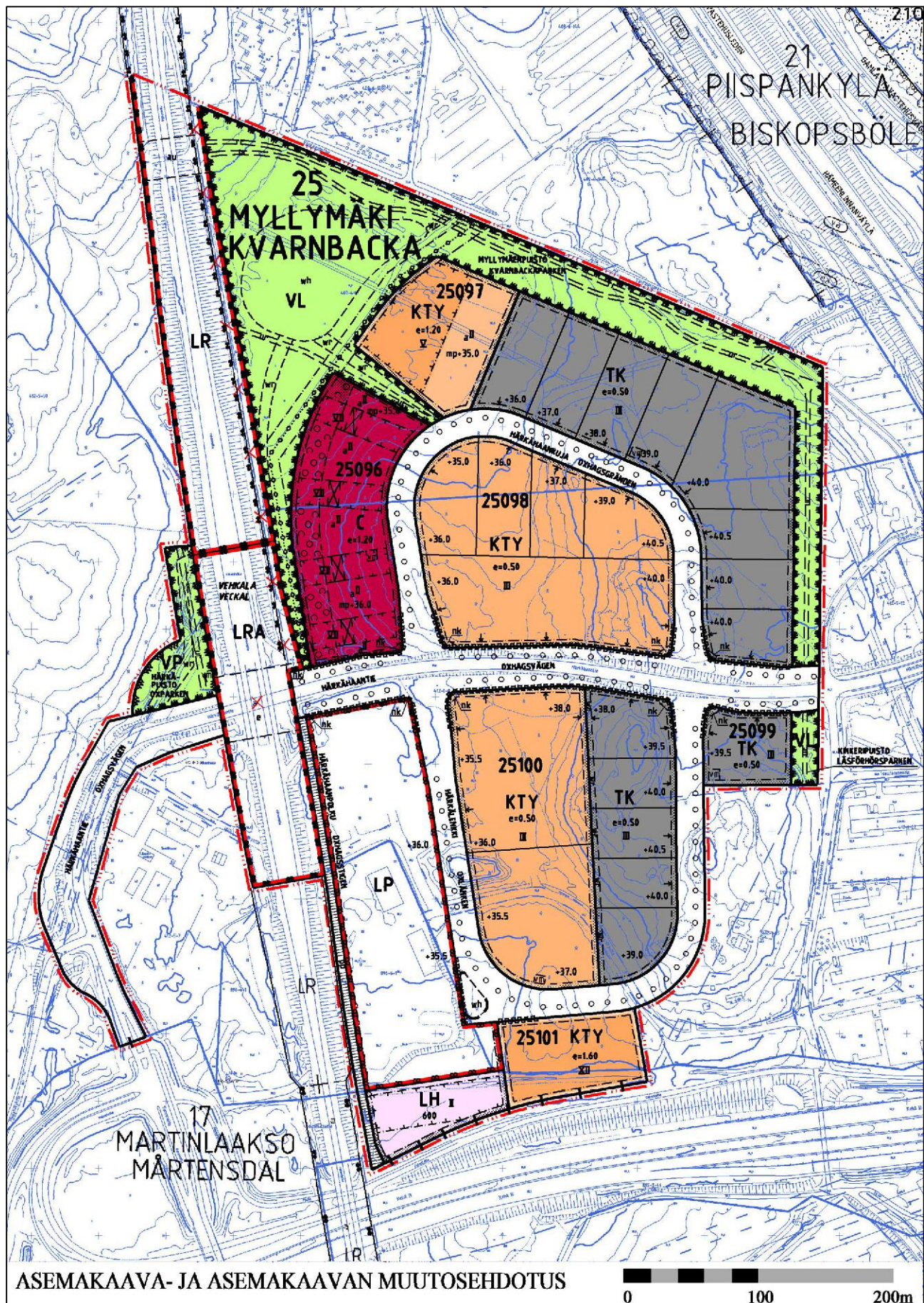
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,6796	100,0	83199	0,30	24,6072	83199
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,4585	5,3	17502	1,20	1,4585	17502
C	1,4585	100,0	17502	1,20	1,4585	17502
K yhteensä	6,0047	21,7	42665	0,71	6,0047	42665
KTY	6,0047	100,0	42665	0,71	6,0047	42665
T yhteensä	4,4864	16,2	22432	0,50	4,4864	22432
TK	4,4864	100,0	22432	0,50	4,4864	22432
V yhteensä	4,7396	17,1	0		4,7396	0
VP	0,3758	7,9	0		0,3758	0
VL	4,3638	92,1	0		4,3638	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,9904	39,7	600	0,01	7,9180	600
Kadut	4,6524	42,3	0		4,6524	0
Kev.liik.kadut	0,2095	1,9	0		0,2095	0
LR	1,8808	17,1	0		0,2065	0
LP	2,3584	21,5	0		2,3584	0
LH	0,4227	3,8	600	0,14	0,4227	600
LRA	1,4666	13,3	0		0,0685	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET 1:4000



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
250900	14.4.2014	686491, 687491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 25, Myllymäki



VEHKALAN TYÖPAIKKA-ALUEET 1

Asemakaava

Korttelit 25096 - 25101 sekä katu-,
virkistys- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos
Liikennealuetta.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 25, Kvambacka

VECKALS ARBETSPLATSOMRÅDEN 1

Detaljplan

Kvarteren 25096 - 25101 samt gatu-,
rekreations- och trafikområden.

Ändring av detaljplanen
Trafikområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

Yhteisiä koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä

Kaupunkikuva

Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun
ja kestävän kehityksen tavoitteita.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida
muuhun rakennussuunnitteluun. Aurinkopaneelilta ja muita
energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakentamisella tulee edistää luontevien kevyenliikenteen
yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukko-
liikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle.
Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä.

Härkähaankujan ja Härkälenkin puoleiset rakennusten
julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta
vähintään 20 % on lasia.

Rakennuksiin on oltava vähintään yksi jalankulkyhteys
kadunpuoleiselta julkisivulta.

Kadun varren julkisivut on jäsennettävä pienempiin osiin
porrastuksella, sisäänvedolla tai vastaavilla rakenteilla.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kahta pääväriä,
niitä tulee käyttää alueen ominaispiirteen vahvistamiseen.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että
varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ul-
koilureiteille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan.
Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka
muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulko-
varastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa ma-
teriaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkiteh-
toninen kokonaisuus.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen raken-
nusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten
kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein,
kivikorein ja aitarakentein.

Mikäli tontti aidataan, aidan tulee olla metallia. Katua
vasten olevilla rajoilla aita tulee olla kolmilankaverkkoa.

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus
ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman este-
rajoituspintoja.

Tähän asemakaavaan liittyy rakentamisohje.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Gemensamma bestämmelser

Stadsbilden

Stadsrummet ska ge uttryck för målen med god stads-
planering och hållbar utveckling.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar
ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen. Sol-
paneler och andra energisparande eller -producerande
lösningar ska gynnas.

Genom byggandet ska man främja förverkligandet av
naturliga förbindelser för gång- och cykeltrafik till tåg-
stationen, kollektivtrafikens hållplatser och naturrekreations-
området i Petikko. Förbindelserna ska vara trygga och
trivsamma.

Byggnadsfasaderna mot Oxhagsgränden och Oxleden
ska förses med öppningar så att minst 20 % av fasa-
dytan är glas.

Byggnaderna ska förses med minst en gångförbindelse
från gatufasaden.

Fasaderna utmed gatan måste delas upp i mindre
partier genom avtrappningar, indragna partier eller mots-
varande konstruktioner.

I byggnadernas fasader måste två huvudfärger användas,
dessa måste utnyttjas så att de förstärker områdets
egna karaktär.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska
ska avgränsas så att det material som lagras inte syns
på ett iögonfallande sätt från gatan, liksom inte heller
till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upp-
lagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet
eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som
avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material
och sitt byggnadssätt utgöra en arkitektonisk helhet.

Om byggnaderna inte placerats intill byggtans gräns
mot gatan, ska tomtens avgränsas från gatuområdena
med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex.
murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Om en tomt inhägnas, ska inhägnaden vara av metall.
Staket utmed gränser mot gatan ska bestå av tretrådigt nät.

Utomhusreklam får inte försämra trafiksäkerheten.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växt-
lighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinder-
begränsande ytor.

Till denna detaljplan hör byggnadsdirektiv.

Hulevedet

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Viherkattojen mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 m³ hulevettä jokaista 100 m² viherkattoa kohden.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin kun niiltä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on istutettava ja ne on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Ympäristömelu

Kaava-alue on lentomelualue (LDEN 55-60 dB) ja (LDEN yli 60 dB). Lisäksi alueella on raide- ja tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamissuunnitelman (Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyssuunnitelma) mukainen melusuojaussuunnitelma.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 ap / 35 k-m²

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa seuraavasti:

Liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Toimistot 1 pp / 100 k-m²

Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle ei saa rakentaa asuntoja, varastoja ja kaupan suuryksiköitä.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa joiden kattopinta-ala on yli 600 m², tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa joiden kattopinta-ala on yli 600 m², tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Härkähaantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää jalankulkuyhteys Härkähaantien puolelta.

TK

Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueella saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Rakentamisessa tulee suosia viherkattoja.

Härkähaantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää jalankulkuyhteys Härkähaantien puolelta.

Dagvatten

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Dagvattenkonstruktionernas dimensioneringsvolym ska uppgå till 1 m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten.

Gröntakens dimensioneringsvolym bör vara 0,5 m³ dagvatten för varje 100 m² gröntak.

De torrtedlar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena ska förses med planteringar och hållas i ett vårdat skick.

Miljöbuller

Planområdet är flygbullerområde (LDEN 55-60 dB) samt (LDEN över 60 dB). Dessutom förekommer buller förorsakat av ban- och vägtrafik i området. I samband med bygglovets måste man presentera en bullerskyddsplan i enlighet med byggnadsanvisningarna godkända av miljönämndens bygglovssektion (ljuddisoleringskrav för byggnaders ytterskikt).

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy

Kontor 1 bp / 50 m²-vy

Produktionslokaler 1 bp / 120 m²-vy

platser ska reserveras enligt följande:

Affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Kontor 1 cp / 100 m²-vy

Produktionslokaler 1 cp / 250 m²-vy

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Bygda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fås vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I området får inte bostäder, lager eller större detaljhandelsenheter byggas.

I kontors- och affärsbyggnadernas takvåning får placeras utrymmen avsedda för de anställda, vinterträdgårdar och gymlokaler utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och de ska vara lätta att underhålla.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.

I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av byggrätten placeras.

I kontors- och affärsbyggnadernas takvåning får placeras utrymmen avsedda för de anställda, vinterträdgårdar och gymlokaler utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

I de byggnader som ligger intill Oxhagsvägen ska gångförbindelse ordnas från Oxhagsvägens sida.

Kvartersområde för industri-, affärs- och kontorsbyggnader.

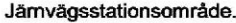
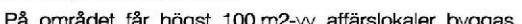
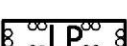
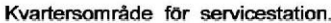
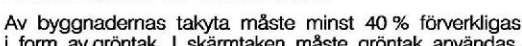
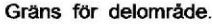
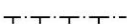
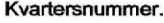
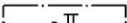
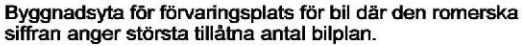
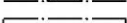
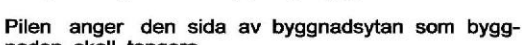
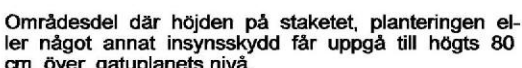
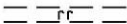
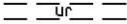
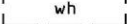
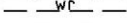
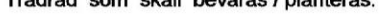
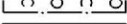
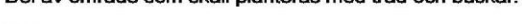
På området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

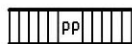
Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av byggrätten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som an knyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

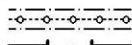
Vid byggandet ska gröntak gynnas.

I de byggnader som ligger intill Oxhagsvägen ska gångförbindelse ordnas från Oxhagsvägens sida.

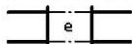
	Puisto.		Park.
	Lähivirkistysalue.		Område för närrekreation.
	Rautatiealue.		Jämvägsområde.
	Rautatieaseman alue.		Jämvägsstationsområde.
	Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 100 k-m².		På området får högst 100 m2-vy affärslokaler byggas.
	Yleinen pysäköintialue.		Område för allmän parkering.
	Huoltoaseman korttelialue.		Kvartersområde för servicestation.
	Rakennusten kattopinta-alasta tulee vähintään 40% toteuttaa viherkattona. Katoksissa tulee käyttää viherkattoja.		Av byggnadernas takyta måste minst 40 % förverkligas i form av gröntak. I skärmtaken måste gröntak användas.
	Kaupunginosan raja.		Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.		Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.		Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
25	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
MYLLY	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
25096	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
HÄRKÄLENKKI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
VEHKALA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.		Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.		Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
+40.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.		Ungefärlig markhöjd.
mp +35.5	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.		Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.		Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.		Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemästeen korkeus saa olla enintään 80 senttimetriä kadun pinnan tasosta.		Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högst 80 cm över gatuplanets nivå.
	Ohjeellinen ratsastusreitti.		Riktgivande ridrutt.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.		Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen hulevesialue.		Riktgivande dagvattenområde.
	Ohjeellinen hulevesireitti.		Riktgivande dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.		Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.		Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.		Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.		Gata.



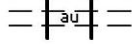
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Eritasoristeys.



Kadun tai liikennealueen alittava ohjeellinen ulkoilureitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Planskild korsning.

Riktgivande friluftsled under gata eller trafikområde.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

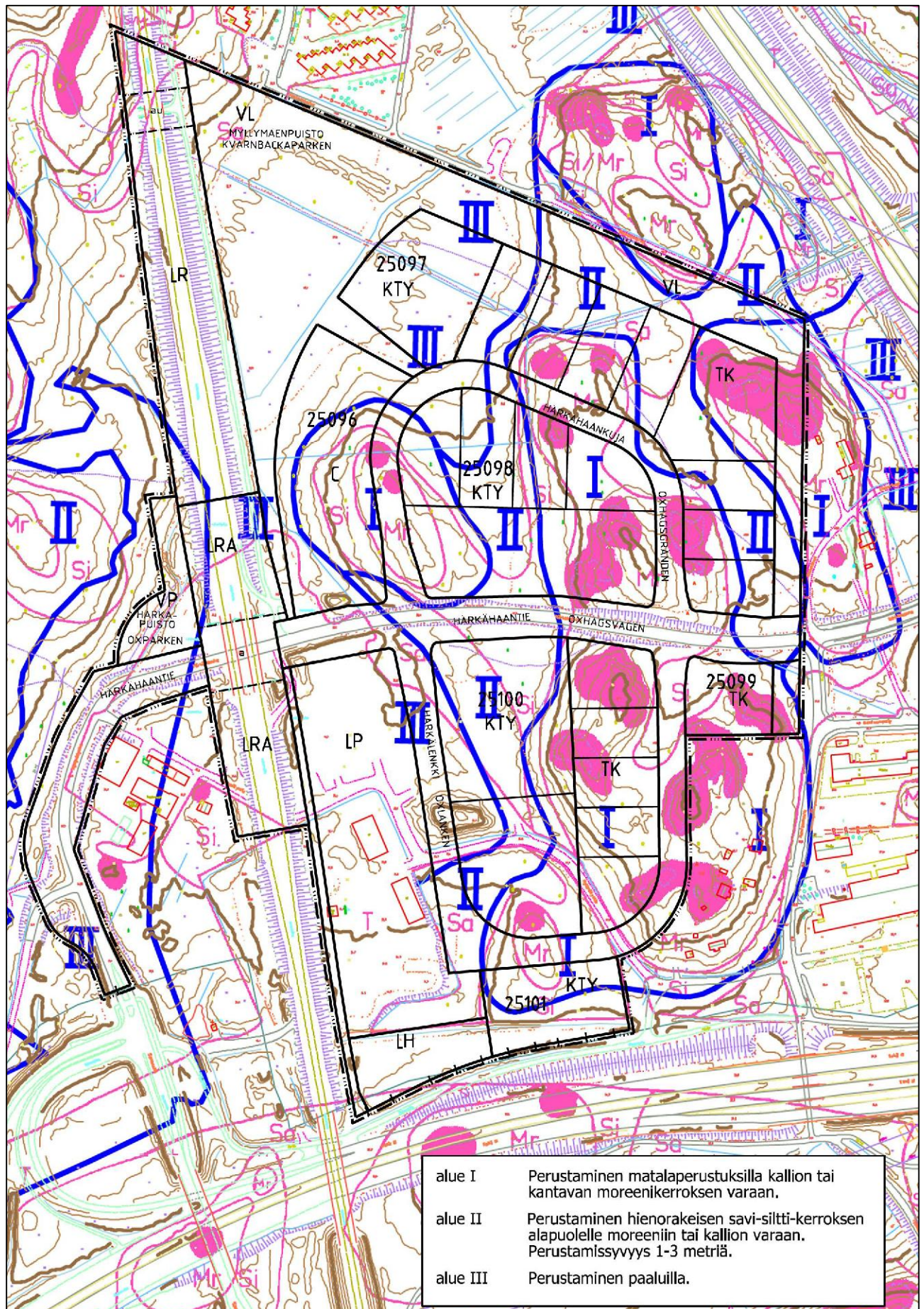
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

HAVAINNEKUVA 1:4000



MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUS 1:4000



VOIMASSAOLEVA ASEMAKAAVA 1:4000

