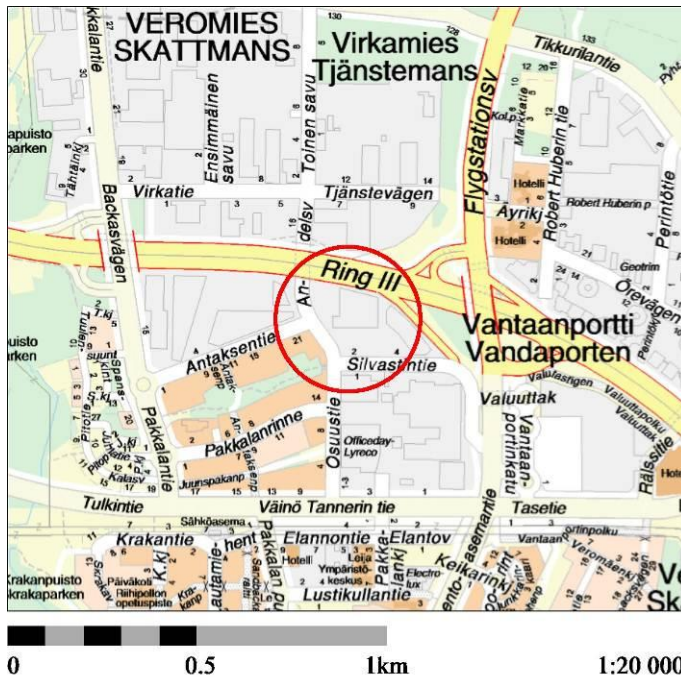




Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002177 PAKKALA 51 SILVASTINTIE 2



Asemakaavamutoksen selostus ja tonttijaon muutos, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002177. Kaavoitus on tullut vireille 6.9.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

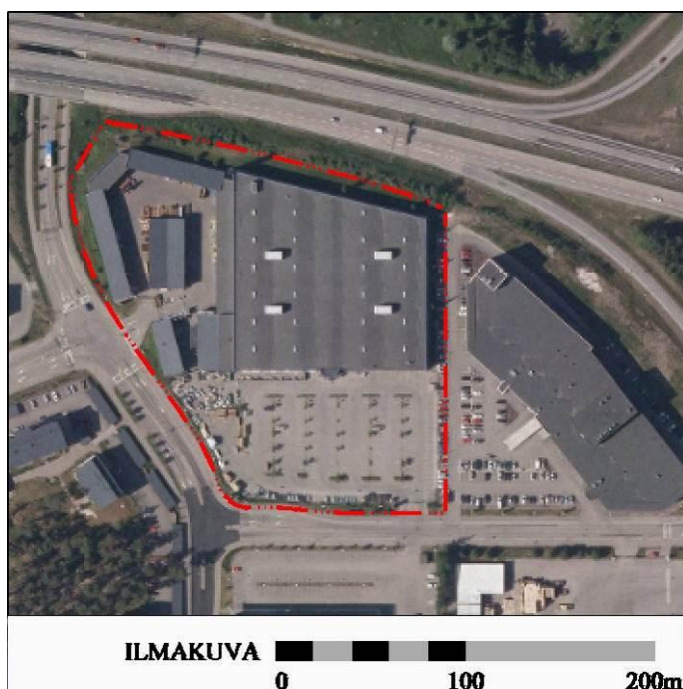
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 51, Pakkala
koskee osaa korttelista 51207
Kumoutuva asemakaava: koskee korttelia 51207

Ilmoitus vireille tulosta Vantaan Sanomissa 6.9.2014
Kaavoituslautakunta: ehdotus 8.12.2014, hyväksyminen 01.06.2015
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa osoitteessa Silvastintie 2.



Kaavamuutosalue Tikkurilan ilmakuvalla 2013.

Kaavamuutos koskee kiinteistöä 92-51-207-4. Kiinteistöä rajaavat Kehä III, Silvastintie, Osuustie ja naapurikiinteistö.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Silvastintie 2, työnnumero 002177.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää hakijan toivomuksesta korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Nykyisellään kohteessa on rautakaupan liike- ja

varastotilaa, mutta voimassa olevalla asemakaavalla kohde on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus ($e=0,85$) ei muutu. Olemassa oleva toteutunut aluetehokkuus korttelialueella (T) on $e=0,44$.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	26
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet	32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 08.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 01.06.2015
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 01.06.2015
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 09.09.2014 (Erillinen asiakirja)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Aviapolis-kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
- Tilastokatsaus 2:2012, Työpaikat Vantaalla ja sen osa-alueilla 31.12.2009 ja niiden muutos 2000-luvulla. Vantaan kaupunki, 2012.

- Vantaan väestöennuste 2014. Vantaan kaupunki, 2014.
- Vantaa alueittain, 2010. Vantaan kaupunki, 2011.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 2. Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkinnasta. Katja Kontio, Tuomas Santasalo, 2000.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Rautakesko Oy edustajanaan Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 27.04.2012 päivittäkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).
- Silvastintie 2:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 06.09.2014 työnumerolla 002177. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 06.09.2014 ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.10.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 06.10.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan edustajan kanssa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 08.12.2014 päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävälle panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavan muutos on valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2000-2001 valmistuneita rautakaupan varasto- ja liikerakennuksia (yhteensä 12456 k-m²) sekä niihin liittyvä pysäköintialue (noin 300 autopaikkaa). Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeuden määrä ei muutu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kiinteistölle on jo vuosina 2000-2001 toteutettu myymälä- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvä pysäköintialue.

Kaavamuutoksen yhteydessä tontin määräyksiä päivitetään hulevesien hallinnan, pysäköintipaikkojen ja melumääräysten osalta. Kaavassa on huomioitu myös näkymät Osuustien varrelle sijoittuneen uuden asuinrakentamisen suunnasta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

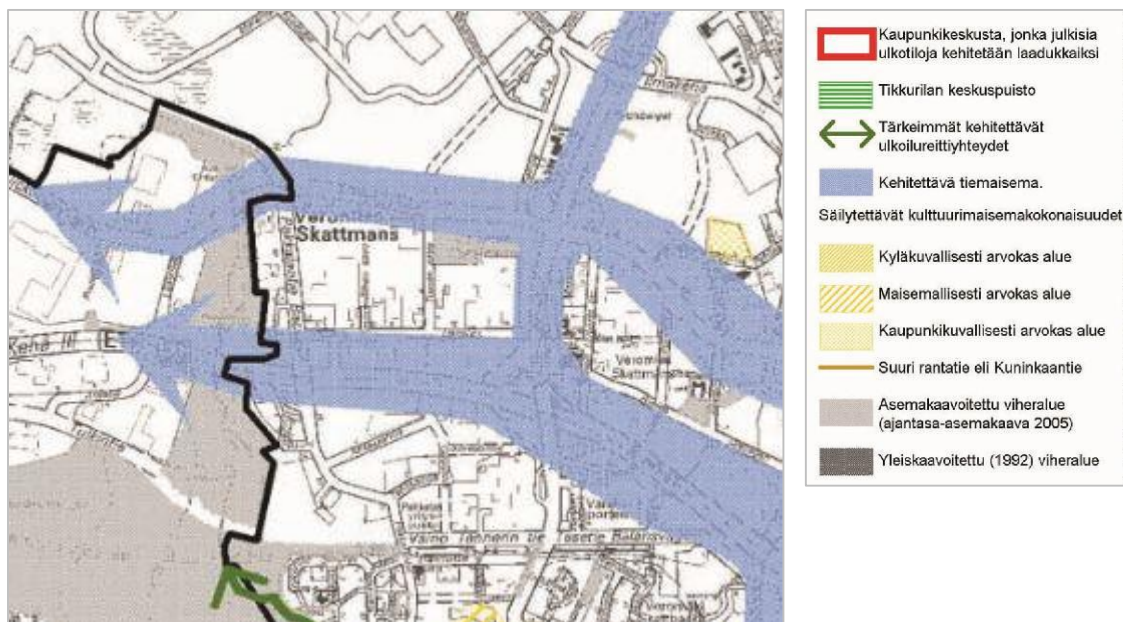
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pakkalassa, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä. Ympärillä on liike-, tuotanto- ja toimistorakennuksia, mm. kauppakeskus Jumbo. Idässä noin 7 kilometrin päässä sijaitsee Tikkurilan keskusta palveluineen ja pohjoisessa yhden kilometrin päässä Aviapoliksen ja kahden kilometrin päässä lentokentän alue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Suurin osa Pakkalasta on Vantaanjoen viljeltyä savilaaksoa. Laakson reunalta pohjoisessa alkavat nousta Vantaan laajimpiin kuuluvat hiekkaselänteet, joille sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän alue.

Studio Terra (2007) on tehnyt Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä analyysin alueen maisemasta. Analyysin mukaan Jumbon alue on keskeinen maamerkki, jonka asemaa Flamingo korostaa entisestään. Ympäristö on mieleenpainuva ja ohjaa Kehä III:lla liikkujaa. Tunnettavuudestaan huolimatta aluekeskuksen ympäristörakentamisen laatu ei ole kaikin osin riittävä. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylille.



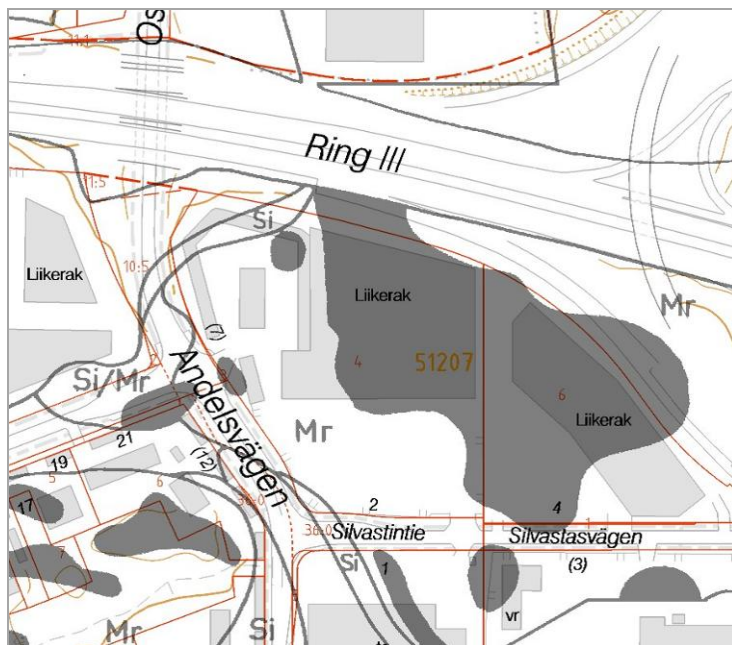
Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Tikkurilan kehityskuvatyössä (2006) Kehä III:n ja Lentoasemantien varret on määritelty kehitettäväksi tiemaisemaksi. Näiden väylien tiemaisema on enimmäkseen keskeneräistä ja rikkonaista. Tienvarren maisemaa voidaan kehittää kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoin. Haasteellista on kehittää kevyen liikenteen reittejä, jotka toimivat massiivisissa liikenneympäristöissä.

Luonnonolot ja -arvot

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueen rajalla. Kirkonkylänoja Kehä III:n pohjoispuolella sekä Krakanoja Pakkalantien länsipuolella ja Lentoasemantien itäpuolella ovat kaavamuutosalueen lähimmät pintavesialueet. Krakanoja rantoineen on Pakkalan merkittävin luontokohde. Kaavamuutosalue ei kuulu pohjavesialueisiin.

Kaavamuutosalue on tasainen: maaston korot vaihtelevat +30 ja +31,4 metrin välillä. Ympäristön maasto viettää pohjoiseen ja luoteeseen.



Kaavamuutoskohde maaperäkartalla. Harmaat alueet ovat kalliota.

Kaavamuutosalueen maaperä on pääosin moreenia (Mr), osin myös kalliota (harmaa alue) ja silttiä (Si). Alueen maaperä ei ole hyvin vettä läpäisevää, minkä takia hulevesien hallintaan tarvitaan muita ratkaisuja kuin maaperään imeyttämistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalan alueen väestö on moninkertaistunut reilussa 15 vuodessa. Kasvu selittyy uusien asuinalueiden, kuten Kartanonkosken rakentumisella. 1990-luvun alussa asukkaita oli alle 400, kun vuoden 2014 alussa asukkaita oli jo yli 9500. Pakkalan väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2024 mennessä noin 10800:aan.

Kuten uusilla alueilla yleensä, väestö on nuorta ja alle kouluikäisiä on runsaasti. Pakkalassa lähes puolet (42,3 %) asukkaista on 25-44 –vuotiaita ja kouluikäisiä (8,8 %) asuu hieman keskimääräistä enemmän, iäkkäämpää väestöä keskimääräistä vähemmän. Ikärakenteen ennustetaan hieman tasoittuvan seuraavan kymmenen vuoden aikana (Vantaan väestöennuste 2014). Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin. Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Puolet asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Pakkalan kaupunginosan pohjoisosassa, pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella Aviapoliksen työpaikka-alueella. Tällä kohtaa Kehä III:n ja Lentoasemantien väylien varressa on runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikeyrakenmistä. Kauppakeskus Jumbo sijaitsee Lentoasemantien itäpuolella, noin 500 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen vieressä, heti vastapäätä Osuustien varresta alkaa Pakkalanrinteen uusi asuinalue. Osuustien pohjoisosan asuintalot ovat rakentuneet vuosina 2009-2010.



Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Region Infoshare, Jani Hannén, 2013).

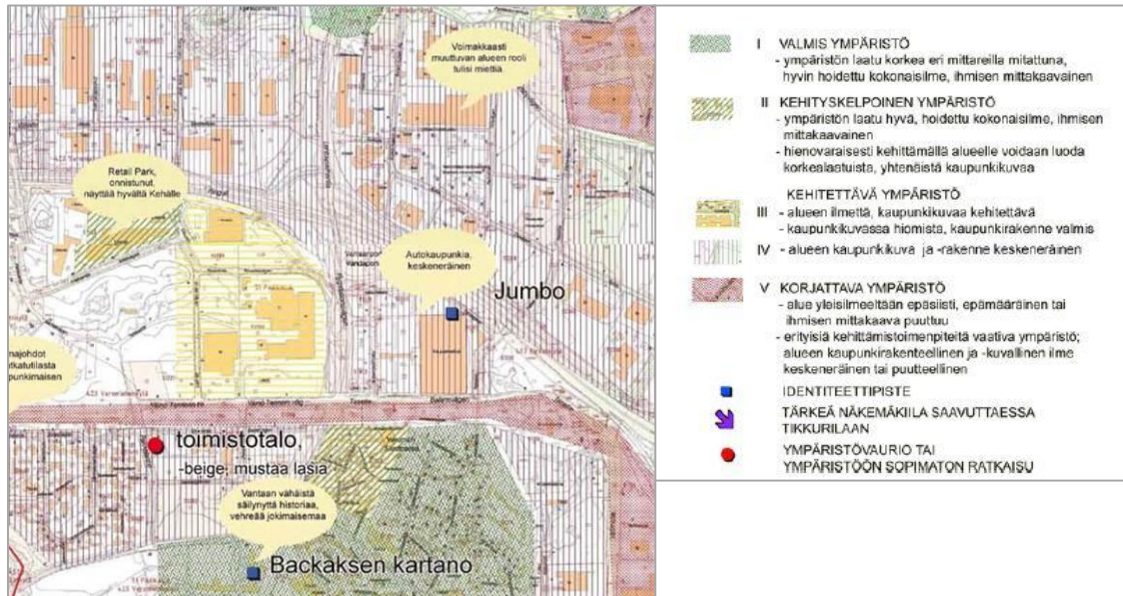
Vantaanjokilaakso on tarjonnut suotuisan asuinpaikan jo esi-isillemme, sillä Pakkalan alueella on asuttu sekä kivikaudella että keskiajalla. Kaavamuutosalue on ollut aikanaan osa Veromiehenkylän metsiä ja Kehä II:n kasvun myötä 1960-70-luvulla se on tullut otolliseksi paikaksi yritystoiminnalle. Kehä III tuntumassa on runsaasti 1970-80-lukujen liike-, teollisuus- ja varistorakennuksia. 2000-luvulla Vantaanporttiin, Kehä III:n varrelle on tullut paljon liikeyrakenmistä ja ympäröivään Veromiehenkylään asuinrakentamista.

Aviapoliksen suuraluetta on jo 1990-luvulta vahvasti kehitetty sekä asuin- että työpaikka-alueena ja kehitystyö jatkuu edelleen. Aviapoliksen suuralueen asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla. Pakkalan, Ylästön ja Tammiston kaupunginosat ovatkin viimeisten kymmenen vuoden aikana olleet Vantaan asuntorakentamisen painopistealueita. Kehäradan valmistumisen myötä liikenneyhteydet parantuvat huomattavasti, kun Aviapoliksen ja Lentokentän asemilta avautuu raideyhteys Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskusta. (Vantaa alueittain, 2010)

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti Kehä III vaikutuspiirissä, mutta liittyy nykyään asuinrakentamiseen.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan läheisyydestä osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueen ympäristö määriteltiin tuolloin kehitettäväksi ympäristöksi, jonka ilmettä ja kaupunkikuvaa ja -rakennetta on kehitettävä.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006

Keskeinen maamerkki alueella on Lentoasemantien itäpuolella sijaitseva Jumbon kauppakeskus. Jumbo on kahteen kerrokseen rakennettu pitkä liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus, jonka julkisivut ovat pääasiassa harmaata metallikasettia ja luonnonkiveä. Vieressä olevan Flamingon viihdekeskuksen 13-kerroksinen hotelliosa kohoaa 84 metrin korkeuteen (meren pinnasta) ja näkyy kauas Vantaanjoen laaksoon ja Tikkurilan suuntaan.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on HK-Ruokatalo, itäpuolella BMW:n ja Skodan automyymälä, -huolto ja -korjaamorakennus. Kaava mahdollistaa itäpuolen korttelille myös seitsemänkerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen. Kehä III:n pohjoispuolella on matalia liikerakennuksia. mm. Puulo Oy, Takia Oy sekä Portin Auton auto- ja rengasliike sekä huoltoasema. Alueen mittakaava on rakentunut hyvin massiiviseksi ja väljäksi.

Kaava-alueen lounaispuolelta alkaa Pakkalantien asuinrakentamisen alue. Autokatokset erottavat kortteleiden piha-alueita ympäristöstä. Kaavamuutosalueen laajan pysäköintikentän maisemoinnissa uutta asumista ei ole vielä huomioitu.

Kaavamuutosalueella on ennestään vuonna 2000 rakennettu 2-kerroksinen betonirunkoinen myymälärakennus (11885 k-m²) sekä vuonna 2001 rakennettuja 1-kerroksisia teräsrunkoisia varastorakennuksia (571 k-m²). Molempien julkisivu on metallilevyä.



*Kuvia kaava-alueesta ja lähiympäristöstä
Osuustien suunnasta kuvattuna, elokuu 2014.*



Kuvia kaava-alueesta Silvastintien suunnasta, elokuu 2014.





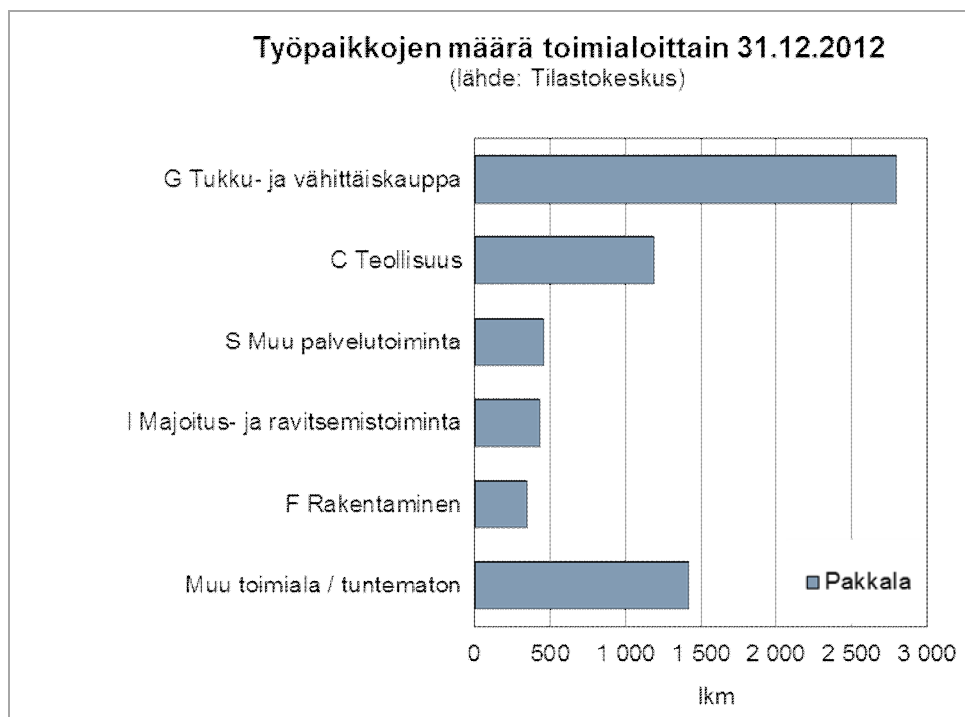
Kuvia kaava-alueen lähiympäristöstä, Kehä III pohjoispuolelta, elokuu 2014.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen nykyinen myymälä ja varastotoiminnot tarjoavat noin 70 työpaikkaa.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksessa on myös hyvä työpaikkaomavaraisuus: vuonna 2009 tarjolla oli 3,5 työpaikkaa jokaiselle alueen työvoimaan kuuluvalle. (Tilastokatsaus 2:2012, Vantaan kaupunki)

Aviapoliksen suuralueen merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, joka laajenee koko ajan. Kehä III:n pohjoispuolelle rakentuu Kehärataan tukeutuva Aviapoliksen alue palveluineen.



Kuva: Pakkalan työpaikat toimialan mukaan. Taulukot päivitetty vuonna 2013. Vantaa alueittain, 2010.

Pakkalan oivallinen sijainti Kehä III:n ja Valimotien kupeessa on houkutellut alueelle runsaasti yritystoimintaa. Vuonna 1995 työpaikkoja oli alle 2 000, mutta vuonna 2009 määrä oli kohonnut jo 5 900 työpaikkaan. Joka viides työpaikka on teollisuuden parissa, mutta ylivoimaisesti isoin osa, lähes puolet, on kaupan alalla.

Suurin osa kaupan työpaikoista on Kehä III:n eteläpuolella, alle 500 metrin päässä kaavamuutosalueesta sijaitsevassa Jumbon liikekeskuksessa, jonka yhteydessä on Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija, ensimmäinen kaupungin ja ympäristöalan yritysten verkottumiseen tähtäävä hanke Suomessa. (Vantaa alueittain, 2010)

Väestön lisääntymisen myötä Pakkalan palvelutkin ovat lisääntyneet. Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, Point ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkoti, kirjasto ja yhteispalvelupiste. Krakantiellä on Riihipellon päiväkoti. Lisäksi Veromieheessä on Vantaan ammattiopisto Varian toimipiste, kirjasto ja nuorisotalo.

Virkistys



Kaavamuutosalueesta alle 100 metrin päässä Osuustien länsipuolella on asutukseen liittyviä puistoalueita ja niitä pitkin pääsy Krakanojalle ja edelleen Vantaanjoen laajan virkistysreitin varteen. Vantaanjoen reitin kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Pakkalanrinteen Antaksenpuiston halki kulkeva reitti.

Liikenne



Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kehä III on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Henkilöauto- ja joukkoliikenteen liikenteen ohella tie palvelee elinkeinoelämän kuljetuksia.

Kaavamuutosalue kuvattuna Kehä III:n pohjoispuolelta.

Vantaan kaupungin liikennemääräkartassa (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013) Lentoasemantien liikennemäärä oli yli 15000 ja Kehä III:n lähes 94 000 ajon./vrk. Liikennevirasto arvioi Kehä III:n liikennöinnin kasvavan vuoteen 2030 mennessä lähes 50 prosenttia.

Kehä III:lla on käynnissä Liikenneviraston parannushanke liikenteen sujuvuuden ja väylän turvallisuuden parantamiseksi. Vuonna 2011 valmistuneen Kehä III:n parannushankkeen ensimmäinen vaiheen tuomat uudet eritasoliittymät ja liikennevalojen poistuminen väliltä Vantaankoski–Pakkala ovat lisänneet liikenteen sujuvuutta Kehä III:lla merkittävästi. Vuonna

2013 käynnistyneessä toisessa vaiheessa parannetaan Kehä III:n Lentoasemantien aluetta sekä Lahdenväylän ja Porvoonväylän väliä. Työt valmistuvat kokonaisuudessaan vuonna 2016. Strafica Oy (2005) on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Nykyisellä liikenneverkolla vuodelle 2030 laaditussa perusennusteessa ruuhkautuminen leviää käytännössä kaikille säteittäisväylille ja koko Kehä III:lle. Ruuhkautumisen seurauksena osa liikenteestä siirtyy katuverkon vaihtoehtoisille reiteille. Jos liikenneverkkoa kehitetään yleiskaavan tilavarausten mukaisesti, tie- ja pääkatuverkon kapasiteetin lisäykset helpottavat autoliikenteen ruuhkautumista merkittävästi. Ruuhkautuminen on toimenpiteistä huolimatta selvästi runsaampaa kuin nykytilanteessa.

Vuoden 2030 tilanteessa tarkasteltiin perusennusteen lisäksi kahta vaihtoehtoista maankäyttövaihtoehtoa Keski-Vantaalla. Työpaikkojen maksimimitoituksen toteutuminen Keski-Vantaalla lisää ruuhkautumista Kehä III:lla perusennusteeseen verrattuna. Sekoitettu rakenne, jossa alueelle on sijoitettu sekä asuntoja että työpaikkoja, ei sen sijaan merkittävästi lisää liikenneverkon ruuhkautumista.

Vuoden 2030 ennustetilanteessa Kehä III:n bussiliikenteen ja muun liikenteen sujuvuus kilpailevat keskenään. Kehäradan käyttöönoton ja Kehä III:n rinnakkaisten yhteyksien täydentymisen seurauksena Kehä III:n rooli Vantaan sisäisen joukkoliikenteen keskeisenä väylänä voi kuitenkin muuttua nykyisestä.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen ympärillä Silvastintiellä ja Osuustienellä on kevyen liikenteen väylät.

Kehä III on mittakaavansa puolesta vaativa kevyen liikenteen ympäristö. Kevyen liikenteen reitti kulkee Kehä III pohjoispuolella, mutta yhteyksiä eteläpuolelle on harvassa. Kaavamuutosalueen lähistöltä Kehä III pääsee alittamaan helpoiten Osuustieltä.



Myös Kehä III:n ja Jumbon välistä Valuuttakadun rampin kautta saavutettavalla Rälssitiellä on Kehän alittava kevyen liikenteen yhteys.

Osuustien alikulku Kehä III:n ali.

Jalankulkija voi ylittää myös Kehän Lentoasemantien ja Kehä III risteyksen kohdalla, mutta ramppien ylityksistä ja alituksista koostuva reitti on orientoitavuutensa puolesta hankala. Tällä hetkellä Kehä III:n parannustyöt mutkistavat entisestään kevyen liikenteen reittejä Lentoasemantien ympäristössä.

Joukkoliikenne

Vantaan sisäiset ja seutuliikenteen joukkoliikennedyteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Alueelta on noin kilometrin matka vuonna 2015 avattavan Kehäradan lähimmälle asemalle, Aviapolikselle.

Lähimmät bussipysäkit ovat Pakkalanrinteen kohdalla sekä Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. eri puolille Vantaata, Tikkurilan asemalle ja lentoasemalle sekä seutulinjat eri puolille Vantaata, Helsinkiä ja Espooseenkin. Osuustieltä, alle 200 m päästä kaavamuutosalueesta kulkevat linjat 61 (Mellunmäki-Lentoasema), 620 (Rautatientori – Kartanonkoski - Lentoasema), 650K (Rautatientori – Ylästö) sekä 652 (Rautatientori – Tuupakka). Alle kilometrin säteellä pysähtyy useita bussilinjoja myös

Lentoasemantiellä, Väinö Tannerin tiellä ja Tasetiellä. Lisäksi Kehä III varrelta kulkee useita linjoja.

Kaava-alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Tasetien ja Rälssitien kautta. Linjaus yhdistäisi Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Vesihuolto

Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu.

Vedenjakelu

Rakennettu 315 mm vesijohto tulee tontille länsipuolelta Silvastintieltä. Vesi tulee Pitkälän kosken vesilaitokselta ja kulkee Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö sijaitsee Simonkylässä.

Säiliön tilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: ylin +88.00 ja alin +72.00 metriä merenpinnasta.

Jätevesiviemärointi

Rakennettu 800 mm jätevesiviemäri on tontin länsipuolella Osuustien. Siitä jätevedet johdetaan etelään Sandbackan sivuitse Ylästöntien jätevesipumppaamolle asti. Sieltä vedet pumpataan Jumbon kulmille, josta vedet valuvat edelleen Kehä III:n poikki Veromiehen pääviiemäriin ja sitä kautta Köyhämäen mittausasemalle ja viemäritunneliin. Tunnelissa vedet virtaavat Helsinkiin Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Silvastintien varressa 250 mm jätevesiviemäristä vedet johdetaan samaa reittiä.

Hulevedet

Rakennettuja hulevesiviemäreitä on tontin länsipuolella Osuustien ja eteläpuolella Silvastintien varressa. Pohjoinen hulevesiviemäri d315 johtaa hulevedet Kehä III:n Osuustien alikulusta pumppaamon kautta Kehä III:n eteläpuolella virtaavaan yleisellä tiealueella sijaitsevaan sivuojaan. Tontin kaakkoispuolella Silvastintien varressa oleva toinen hulevesiviemäri johtaa vedet itään Lentoasemantien varteen, jossa viemäri jatkuu Kartanonkoskelle. Siellä vedet purkautuvat Ilanenpuiston uomaan ja sitä kautta Krakanojaan ja Vantaanjokeen.

Alueella tulisi suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Lisäksi tontilla tulisi pyrkiä vähentämään syntyviä hulevesiä ohjaamalla osan hulevesistä tontin viheralueiden kautta ennen johtamista hulevesiviemäriverkostoon.

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallisessa selvityksessä (Pöyry Environment Oy, 19.5.2008) eriteltiin alueen ongelmakohtia. Kaava-alueen lähiympäristössä vaikeat kohteet ovat Väinö Tannerin tien ja Pakkalankujan risteysalueella (1000 mm) sekä Lentoasemantiellä Väinö Tannerin tien ja Elannon tien kohdalla. Näiden yläpuolinen valuma-alue ei ole laaja ja koostuu pääosin teollisuusalueesta. Sadevesiviemäriin välityskyky ylitetään ja tulvimista esiintyy kerran kymmenessä vuodessa toistuvassa tilanteessa. Väinö Tannerin tiellä olevaa viemäriä kapeikkoa saattaisi helpottaa viettokaltevuuden lisääminen. Lentoasemantiellä kysymys on kuormituksen ja yleisen viemärituotuksen välisen eron aiheuttamista ongelmista.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Kehä III:n autoliikenteen päästöillä on ratkaiseva vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit.

Jumbon toisella puolella niinikään Kehän reunassa olevan Flamingon kaavoituksen yhteydessä HSY antoi lausunnon, jonka mukaan kaikki liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaosan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä - kuten Kehä III:n reunalla - määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet. Lisäksi kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia.

Melun ohjearvot

Valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

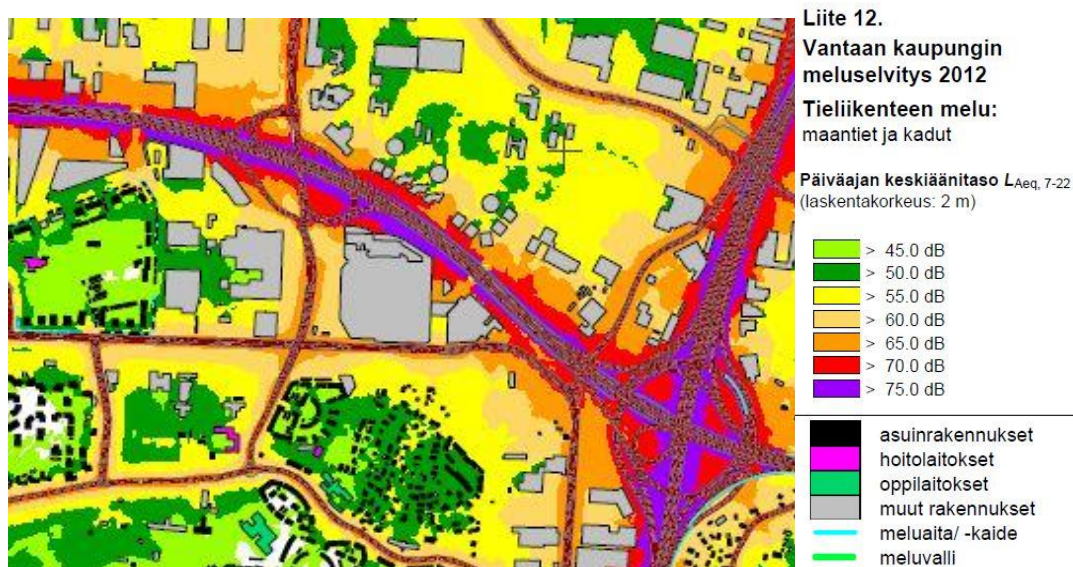
Kaava-alueelle sijoittuu ainoastaan kaupan toimintoja sekä niihin liittyviä varasto- ja mahdollisesti toimisto- ja asuintiloja. Siksi kaavakohteessa virallisia ohjearvoja kohdistuuakin pääasiassa sisätiloihin.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla liike- ja toimistohuoneissa 45 dB. SFS-standardin mukaiset sisämelun suositusarvot ovat toimistohuoneissa 40 dB ja neuvotteluhuoneissa 35 dB. Tämä tarkoittaa, että ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla toimistohuoneille 28 dB ja neuvotteluhuoneille 33 dB.

Tieliikenteen melu

Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin tieliikenteen meluselvitys (26.2.2007) vuoden 2005 tilanteesta sekä ennuste vuodelle 2030. Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (13.2.2012) nykytilanteen meluarvoja päivitettiin.

Suunnittelualue on Kehä III:n tieliikenteen melualueella. Vuonna 2011 tehtyjen laskentojen perusteella tieliikenteen keskiäänitaso LAeq meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan 7-22 ovat rakennuksen pohjois- ja koillispuolella yli 75 dB. Heti myymälärakennuksen eteläpuolella melutaso on alle 55 dB ja varstorakennusten suojaamalla alueella ja muualla myymälärakennuksen eteläpuolella melutaso on alle 60 dB. Tällä hetkellä myymälärakennus siis suojaa asiakkaita melun vaikutuksilta. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) meluarvot heti Kehä III varressa saattavat nykyiseen tapaan ylittää 65 dB. Rakennusmassoilla melun vaikutusta voidaan kuitenkin vähentää.



Tieliikenteen melu kaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2011 laskentojen perusteella.

Lentomelu

Pääosa kaava-alueesta sijoittuu lentomelualueen ulkopuolelle. Kaavamuutosalueen länsireuna sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat L_{den} indeksillä ilmaistuna välillä L_{den} 50-55 dB. Sijainti yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella liike- ja toimistohuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 27 dB. Myymälä- ja varastotiloille rakentamisohjeessa ei ole erikseen ohjearvoja.

Raideliikenteen melu

Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

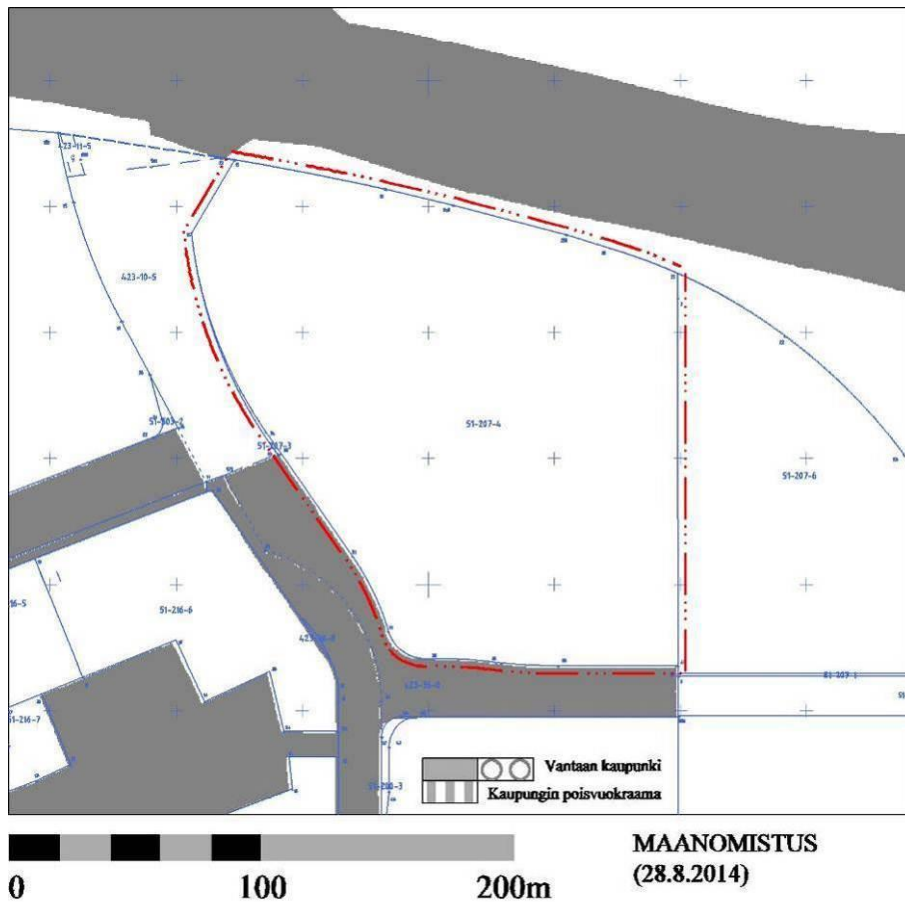
Korttelissa ei ole havaittu pilaantuneita maita.

Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Pakkalassa vuorottelevat asumisen ja työpaikkojen alueet ja sitä halkovat isot väylät.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajana on Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy. Kaavahankkeessa maanomistajaa edustaa Rautakesko Oy.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Lisäksi mm. Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

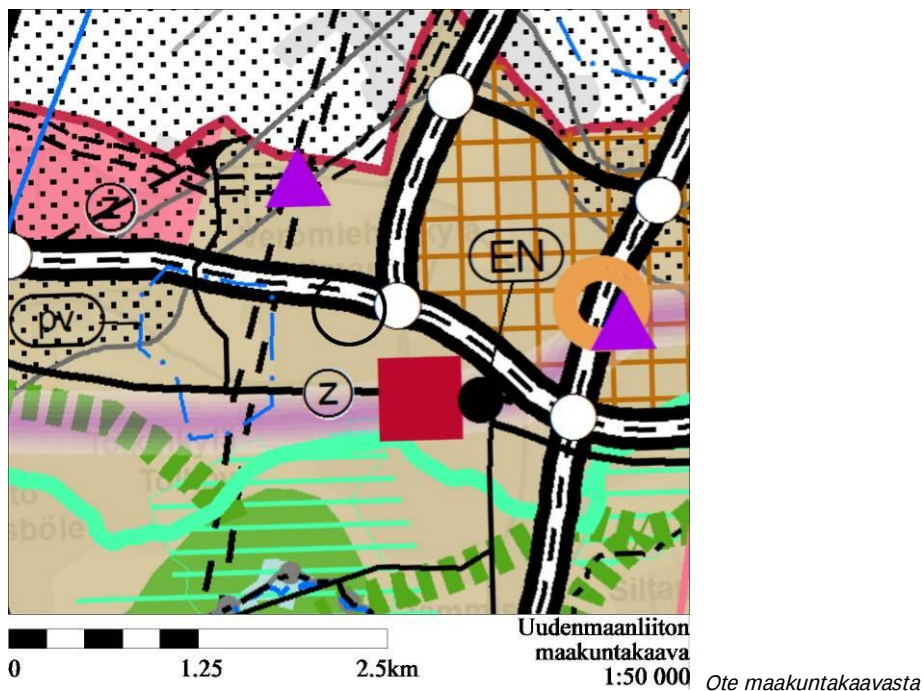
16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Muusta kaupasta poiketen paljon tilaa vievä kauppa (esim. huonekalu- ja rautakauppa) on laadultaan sellaista, että se voi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuuotoshankkeessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

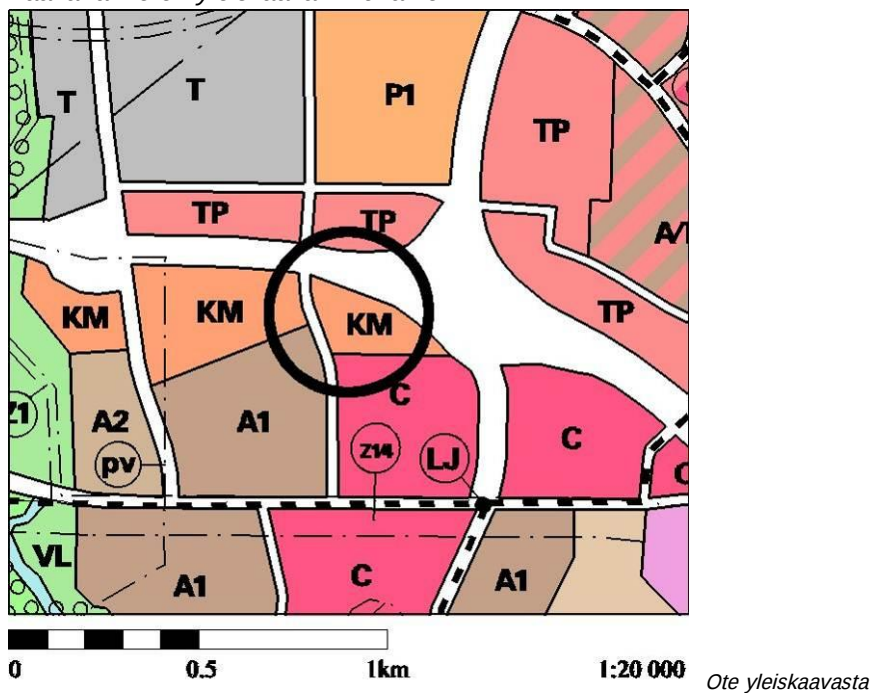
Kaavamuuotosalue (korostettu karttaan mustalla renkaalla) on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi aivan keskustatoimintojen tuntumassa. Kaava-alueen koillispuolelle sijoittuu ruudutettu tiivistettävä taajamatoimintojen alue.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



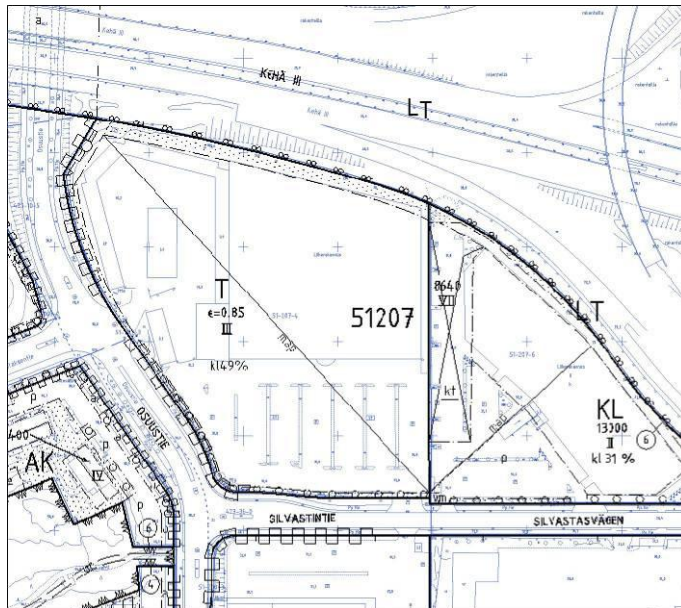
Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Kaavamuutosalue (korostettu karttaan mustalla renkaalla) on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palveluiden alueeksi (KM).
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (Kh 30.8.1999)

Alueella voimassa oleva asemakaavamuutos nro 001472 on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 20.10.1999. Suunnittelualue on osoitettu siinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014)

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarunkon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

Aviapolis on kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä.
 - Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittämiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
 - Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
 - Ilmastomuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.

- Tehdään kestävästä kulkumuodosta kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
 - Alueen kehityksessä suositetaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
 - Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosaa 20 000 vantaalaiselle.
 - Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omaleimaisia kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
 - Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis- asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
 - Yhdistetään Aviapolis-aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhalla.



Alustava luonnostelma Aviapoliksen "kiinnostavuuden kehästä".

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Lentoasemantien risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta päivittääkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavamuutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on jättänyt Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustajanaan Rautakesko Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.04.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Vereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 06.09.2014 työnumerolla 002177.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa 6.9.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002177 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 09.09.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut huomautettavaa. Museovirasto (20.10.2014), Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY (6.10.2014) sekä Vantaan kaupunginmuseo (6.10.2014) totesivat asian kirjallisesti mielipiteissään.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.01.-19.02.2015. Nähtävilläoloaikana kaavasta tuli yksi lausunto ELY-keskukselta (02.02.2015). Lausunnossa pyydettiin rajaamaan kaavamuutosalueen pääkäyttötarkoitus tarkemmin vain tilaa vaativaan kauppaan. Nähtävilläolon jälkeen kauppaa (KM) koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin hyväksymiskäsittelyä varten yhteistyössä maanomistajan kanssa. Samassa yhteydessä sallittiin alueelle ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja. Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustajana toimivan Rautakesko Oy:n sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Kaavan mukaisia pihajärjestelyitä on suunniteltu yhteistyössä Rautakesko Oy:n käyttämän Arkkitehtuuritoimisto Hanhiova & Co Oy:n kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Vantaanportissa, Pakkalassa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle sekä Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Kehä III asettaa vaatimuksia melutasoerojen ja pienhiukkaspäästöjen osalta.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva yleiskaava (2007) tukee alueen kehittämistä kaupallisten palveluiden alueena (KM). Aviapoliksen alueen kasvu ja liikenneyhteyksien monipuolistaminen tekevät alueesta yhä keskeisemmän. Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa vastaamaan nykyistä käyttöä.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana parane.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- Uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.
- Kohennetaan kaupallisten palveluiden aluetta (reunakaupunki)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

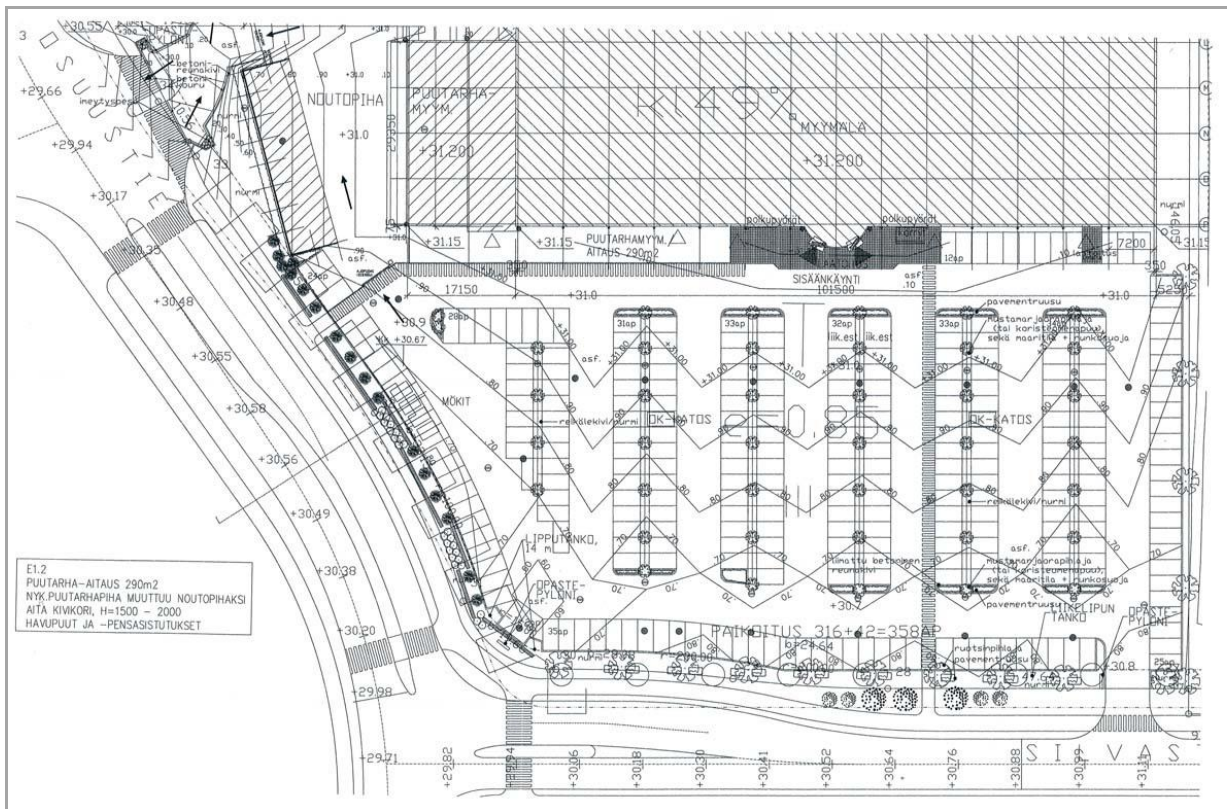
Kohteeseen on jo vuosina 2000-2001 toteutettu myymälä- ja varastorakennukset rautakaupan tarpeisiin. Pysäköintialue sijoittuu rakennusten eteläpuolelle Silvastintien varteen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Hulevesien hallintaa ja istutuksia, melua, pysäköintipaikkoja ja katualueisiin rajautumista koskevia määräyksiä ajantasaistettiin käyttötarkoituksen nykyvaatimuksia vastaavaksi. Rakennusalojen paikkoja ei muutettu, joten kaavoituksen pohjalle ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

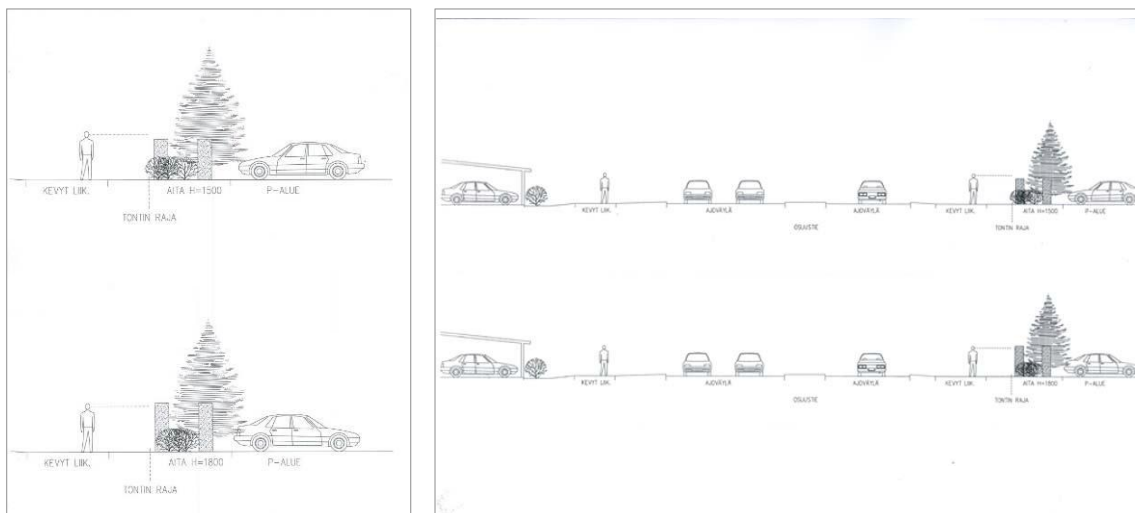


Näkymä Osuustien varteen elokuussa 2014.

Kaavaehdotuksen pohjana hyödynnettiin Arkkitehtuuritoimisto Hanhiova & Co Oy:n pihasuunnitelmaa. Suunnitelmassa esitettiin kaavan kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin ja päivitettyihin määräyksiin liittyvät uudet pihajärjestelyt, koskien mm. aidan rakentamista Osuustien varteen, istutuksia ja varasto- ja myymälätoimintojen sijoittumista pihapiirissä.



Otteita pihasuunnitelmasta (Arkkitehtuuritoimisto Hanhiova & Co Oy, 03.11.2014).



Otteita pihasuunnitelmasta (Arkkitehtuuri-toimisto Hanhiova & Co Oy, 03.11.2014).

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen Kehä III ja Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa myös rakennusmassojen ja pysäköintijärjestelyiden mahdollisen päivittämisen tulevaisuudessa. Rajoitteina on kuitenkin, että rakennuksen pitää olla kiinni rakennusalan pohjoisessa sivussa ja Osuustien suuntaan kiinteistö tulee rajata aidalla tai rakennusmassalla.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen toiminnan jatkuminen ennallaan. Kaupan laatu on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen rajattu rautakaupan mahdollistamaan paljon tilaa vaativaan kauppaan. Kuten ennen kaavamuutosta, rakennusalan puolet on sallittu myymälätiloiksi. Voimassa olevan asemakaavan tapaan sallitaan tuotanto- ja varastotiloja. Tuotanto- ja varastotilojen laatua tarkennettiin kuitenkin siten, että niiden tulee olla ympäristöä häiritsemättömiä.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut huomautettavaa.

Ehdotusvaiheessa saatu ELY:n lausunto on huomioitu suunnittelussa. Muita lausuntoja tai muistutuksia ei tullut.

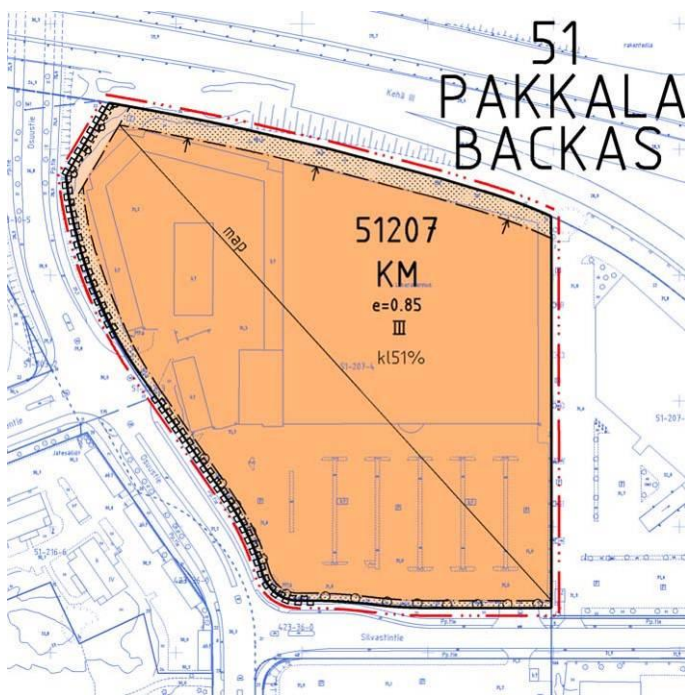
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kerrosneliömäärästä korkeintaan 51 prosenttia (kl 51 %), voi olla liiketilojen osuutta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Erikoiskaupan osalta sallitaan ainoastaan paljon tilaa vaativa erikoiskauppa, lukuun ottamatta toimialaan liittyviä oheistuotteiden tiloja. Niitä saa rakennetusta myymäläalasta saa olla korkeintaan 20 %. Alueelle saa rakentaa myös ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja.

Rakennukset voi rakentaa aiempaan tapaan III-kerroksiksi.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kehä III eteläpuolisten liikerakennusten (KL, kl 31%) ja (KM, kl, 51%) sekä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) väliin.



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavamuutosalueen (28502 m²) kokonaisrakennusoikeus on 24226,7 k-m², josta liiketilojen osuus (kl) on 51 prosenttia (12356 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen vähittäiskaupan osuus rakennusoikeudesta lisääntyy 485 k-m². Kaavamuutosalueen korttelitehokkuus (e=0,85) säilyy ennallaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Liiketilat: 1 autopaikka/50 k-m²
- Tuotanto- ja varastotilat: 1 autopaikka/150 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kehä III näkymät on huomioitu sijoittamalla pysäköintialueet rakennuksen taakse tai maanalaiseen tilaan ja rakennusmassa aivan tontin pohjoiseen rajaan. Kaupunkimaista rakentamista tavoitellaan siten, että katutilat rajataan ulospäin selkeästi.

Pakkalanrinteen uuden asuinalueen läheisyys on huomioitu rajaamalla piha-aluetta vaihtoehtoisesti aidalla, istutuksilla ja puilla tai rakennusmassalla. Rakennuksen julkisivu- ja meluvaatimuksia on tarkennettu.

Hulevesien hallintaa tuetaan viivytystilavuuden mitoituksella ($1 \text{ m}^3/100\text{m}^2$), istutettavien alueiden tarkentuneilla kasvillisuusmitoituksilla, katosten viherkattomääräyksellä sekä määräyksellä tehdä hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmäksi. Maaperä ei ole itsessään vettä imevää materiaalia, joten hulevedet voidaan parhaiten huomioida kasvillisuuden ja hulevesirakenteiden keinoin.

Kevyen liikenteen kulkua piha-alueella ohjataan tarkentunein määräyksin. Lisäksi asemakaavassa on määritelty 30 uutta polkupyöräpaikkaa. Vastaavasti autopaikkojen vaatimusta on kevennetty: ennen vaatimus oli yksi autopaikka/30 k-m^2 , nyt yksi autopaikka/50 k-m^2 .

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) Kaupan osalta sallitaan ainoastaan paljon tilaa vaativa erikoiskauppa, lukuun ottamatta toimialaan liittyviä oheistuotteiden tiloja. Niitä saa rakennetusta myymäläalasta olla korkeintaan 20 %. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Rakennusalaista enintään 51 prosenttia saa käyttää myymälätiloiksi (kl 51 %).

Rakennusalojen ja pysäköinnin sijoittaminen on sijoitettavissa vapaasti tontille, kuitenkin siten että rakennusmassa on kiinni Kehä III puoleisessa rakennusalueella ja Osuustien suuntaan rakennusala rajautuu istutuksiin ja aidalla tai rakennusmassalla. Myös varastointialueelta näkyvyys tulee rajata kadun puolelle. Ajo tontille on mahdollista Silvastintieltä ja puolivälistä Osuustien puoleista tontin rajaa.

5.3.2 Katualueet ja lähivirkistysalueet

Kaavamuutosalue ei sisällä virkistys- ja katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvattun tilanteen välillä. Arvioinnissa on tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole asumista. Olemassa oleva myymälä- ja varastotoiminta tarjoaa työpaikkoja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voi rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa. Kaava-alueella on työpaikkoja, sinne sijoittuu liike- ja varastotoimintoja yhteensä 12 456 k-m².

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Työpaikkatarjontaa on mahdollista laajentaa, mikäli esimerkiksi koko tonttitehokkuus otetaan käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa toteutunut tonttitehokkuus on $e = 0,44$. Kaava-alue liittyy keskeisiin kulkuväyliin ja julkisen liikenteen yhteyksiin. Kevyen liikenteen reitit ovat Kehä III:n/Lentoasemantien kohdalla mutkikkaat.

Nykyisissä tiloissa on rautakaupan myymälä- ja varastotiloja. Rautakauppatoiminta määrittää paljon tilaa vaativaksi erikoiskaupaksi. Se ei kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa. Paljon tilaa vaativan kaupan sijoittuminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja / tai suuren tilatarpeen vuoksi olla myös vaikeaa.

Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta (T) ja sen tonttitehokkuus on $e = 0,85$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloihin 49 prosenttia. Yleiskaavassa kohde on kaupallisten palveluiden aluetta (KM).

Kaavamuutoksen myötä kaava-alue vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita. Kaavamääräyksiin nykyisiä toimintoja sovitetaan paremmin viereen rakentuneeseen asutukseen, mikä tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Liiketilojen osuus ei kaavamuutoksessa muutu merkittävästi (kl 49% > kl 51%).

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa tontille on jo rakennettu myymälä- ja varastotiloja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voisi rakentaa III –kerroksisia teollisuus- ja varastorakennuksia (T). Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia rakennusalojen sijoittumiselle eikä hulevesien hallinnalle.

Kaavamuutoksen myötä alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM, kl 51%).

Kaavamuutoksessa rakentaminen on sovitettu aiempaa paremmin ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Houkuttelevampi pihaympäristö tukee myös myymälän liiketoiminnan edellytyksiä.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole asumista. Asuinrakentamista on heti Osuustien vastapäisellä puolella, Pakkalanrinteessä.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan enintään kahden kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentaminen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Sen sijaan myymälä- ja varastotoiminnot on sovitettu kaupunkikuvallisesti aiempaa paremmin läheiseen asumiseen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa alueella on rautakaupan myymälä ja siihen liittyviä varastotiloja. Kaava-alueella on noin 70 työpaikkaa ja sinne sijoittuu liike- ja varastotoimintoja yhteensä noin 12 500 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa alueella voi olla teollisuuden ja niihin liittyvän varastoalueen mahdollistamia työpaikkoja. Voimassa oleva kaava sallii liike- ja varastotoimintoja yhteensä noin 24 200 k-m².

Kaavamuutoksen myötä mahdollistuu asemakaavan osalta alueen nykyisen paljon tilaa vaativan palveluntarjonnan jatkuminen. Rakennusoikeuden kokonaismitoitus säilyy ennallaan. Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten toimintaa on mahdollista laajentaa, jolloin myös työpaikkojen määrä alueella voi kasvaa. Pysäköintimitoituksen keventäminen helpottaa rakennusoikeuden laajempaa hyödyntämistä.

Kaavamuutosalueelle ei tule asutusta, joten se ei edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon. Lähellä oleva Vantaanportin laaja palvelutarjonta on saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistysalueiden toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet kaavamuutosalueesta alle 100 metrin päässä.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistysalueiden toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrää vähenee eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän tuntumassa. Ajoyhteys tontilta näille väylille on pienempien tontti- ja kokoojakatujen kautta. Noutomyymälään ajetaan Osuustien varresta ja asiakaspysäköinnin paikoille Silvastintieltä. Pysäköinti on sijoittunut maantasoon tontin eteläreunaan. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Pakkalanrinteen kohdalla sekä Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä.

Voimassa olevassa kaavassa ajoneuvoliittymät Osuustielle on sallittu vain tontin keskiosasta. Pysäköintipaikkoja on liiketilojen osalta 1 autopaikka/30 k-m². Polkupyörille ei ole määrätty erikseen pysäköintipaikkoja. Kevyen liikenteen reittien järjestämisestä on sanalliset määräykset.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Autojen pysäköintipaikkojen osuus vähenee: liiketilojen osalta vaatimus on 1 autopaikka/50 k-m². Vastaavasti polkupyörille on määrätty 30 pysäköintipaikkaa. Alueen sisäisten kevyen liikenteen reittien järjestämisen määräykset tarkentuvat.

Tekninen huolto (sis. vesihuolto)

Nykytilanteessa kohteessa on riittävä vesihuollon verkosto ja kaava-alueen rakentaminen on kytketty olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen vesihuoltoon liittyviä määräyksiä. Kaavaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Kunnallistekniikan kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön muita vaikutuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä, sillä kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja.

Kaavamuutoksen myötä ei ole tarvetta huomioida rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja, sillä tällaisia kohteita ei ole kaava-alueella tai sen tuntumassa. Ympäröivän rakentamisen huomioimista on käsitelty kohdassa 5.2.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen ja osittain lentoliikenteen melualueella. Olemassa oleva myymälä- ja varastorakennusten massa suojaa pihaa osin Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä. Alueella ei enää ole teollisuutta, vain kauppaa ja varastotoimintaa.

Voimassa olevassa kaavassa melumääräys koskee ulkokuoren ääneneristystä tieliikenteen melua vastaan asuinhuoneistoissa (35 dB) ja työhuoneissa (34 dB). Liike- ja varastotiloille sekä ulkotiloille ei ole erikseen melumääräyksiä. Teollisuustoiminnalle ei ole kaavassa erillisiä rajoituksia.

Kaavamuutoksen myötä ympäristöhäiriöitä koskevat määräykset eivät juurikaan muutu. Kaavan mukaan rakennusmassan tulee edelleen olla kiinni rakennusalan pohjoisessa sivussa, josta se suojaa pihaa Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä. Kaava-alueelle kohdistuvan tieliikenne- ja lentomelun ääneneristävyys on neuvottelutiloissa 33 dB ja toimistotiloissa 28 dB. Tuotannon osalta sallitaan jatkossa vain ympäristöä häiritsemätön toiminta.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa ei ole asutusta. Osuustien vastapäiselle puolelle on kuitenkin rakentunut kerrostaloasutusta ja siihen liittyviä virkistysalueita. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiseudun yritysten painottuminen tilaa vievään kauppaan ja teollisuustuotantoon vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen elävää.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole suoranaisesti sosiaalista ympäristöä tukevia kaavamääräyksiä lukuun ottamatta mahdollisuutta rakentaa kahta kiinteistöhuoltoon liittyvää asuntoa.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle ei ole mahdollista rakentaa asuntoja. Sen sijaan kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon nykyisen palvelun jatkuvuuden, läheisen asutuksen sekä kohteen houkuttelevuuden kevyen liikenteen näkökulmasta. Näin se voi tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan 2,8 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Tontin reunoilla on harvasti istutuksia, mutta pääosa kaavassa määrätyistä puuriveistä puuttuu.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä. Kaavassa on osoitettu istutettavan alueen osat tontin reunoille sekä puurivejä. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja istutuksiin liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti sopivalla paikalla, keskeisten kulkuväylien risteyskohdassa muiden vastaavien palveluiden tuntumassa. Vähittäiskaupan suuryksikkö sijainti on yleiskaavan mukainen. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja vuonna 2015 täydentyvä raideliikenteen verkosto. Nykytilanteessa rautakaupan asiakaskunta liikkuu kuljetustarpeen vuoksi usein autolla, mikä näkyy pihajärjestelyistä. Kevyen liikenteen reitit alueella ovat alisteiset autoliikenteelle. Kaava-alueella ei ole varauduttu hulevesien hallintaan.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 1999) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus vastaa kiinteistön nykyistä käyttöä sekä yleiskaavan mukaista kaupallisten palveluiden KM -korttelialuetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja monipuolisiin julkisen liikenteen reitteihin. Kevyen liikenteen keinoin on helpotettu polkupyörän pysäköintipaikoin (30 kpl) ja tarkentamalla alueen sisäisiä kevyen liikenteen reittejä koskevia määräyksiä. Autojen pysäköintipaikkojen osuutta on vähennetty. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan liikenne- ja lentomelun ääneneristävyys on määritelty neuvottelu- (33 dB) ja toimistotilojen (28 dB) osalta. Ulkotiloille ei tarvita erillisiä melulta suojaavia rakenteita. Rakennusmassa suojaa pihaa Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä.

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä eikä kaavamuutos aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamutoksen tarkoituksena on ollut päivittää korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Näin voidaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

Asemakaavan mukaiseen rakentamiseen voi hakea rakennuslupaa kaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmäksi, tulee tehdä hulevesisuunnitelma. Istutettavalle alueen osalle tulee tehdä istutussuunnitelma.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Maanomistaja

Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy

Mirja Ruponen

Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustaja

Rautakesko Oy

Jorma Saari

Rautakesko Oy:n suunnittelija

Arkkitehtuuritoimisto Hanhiova & Co Oy

Martti Hanhiova

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Satu Onnela
Sari Simonen
Anna-Liisa Vanhala

aluearkkitehti
asemakaavasuunnittelija
suunnitteluavustaja
kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

Antti Auvinen
Harri Keinänen
Jarmo Pajunen

vesihuollon suunn.
”
liikenneins.

Rakennusvalvonta

Arja-Liisa Järvinen
Matti Karjanoja

lupa-arkkitehti
”

Ympäristökeskus

Krister Höglund

ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut

Armi Vähä-Piikkiö

maankehitt.pääll.

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

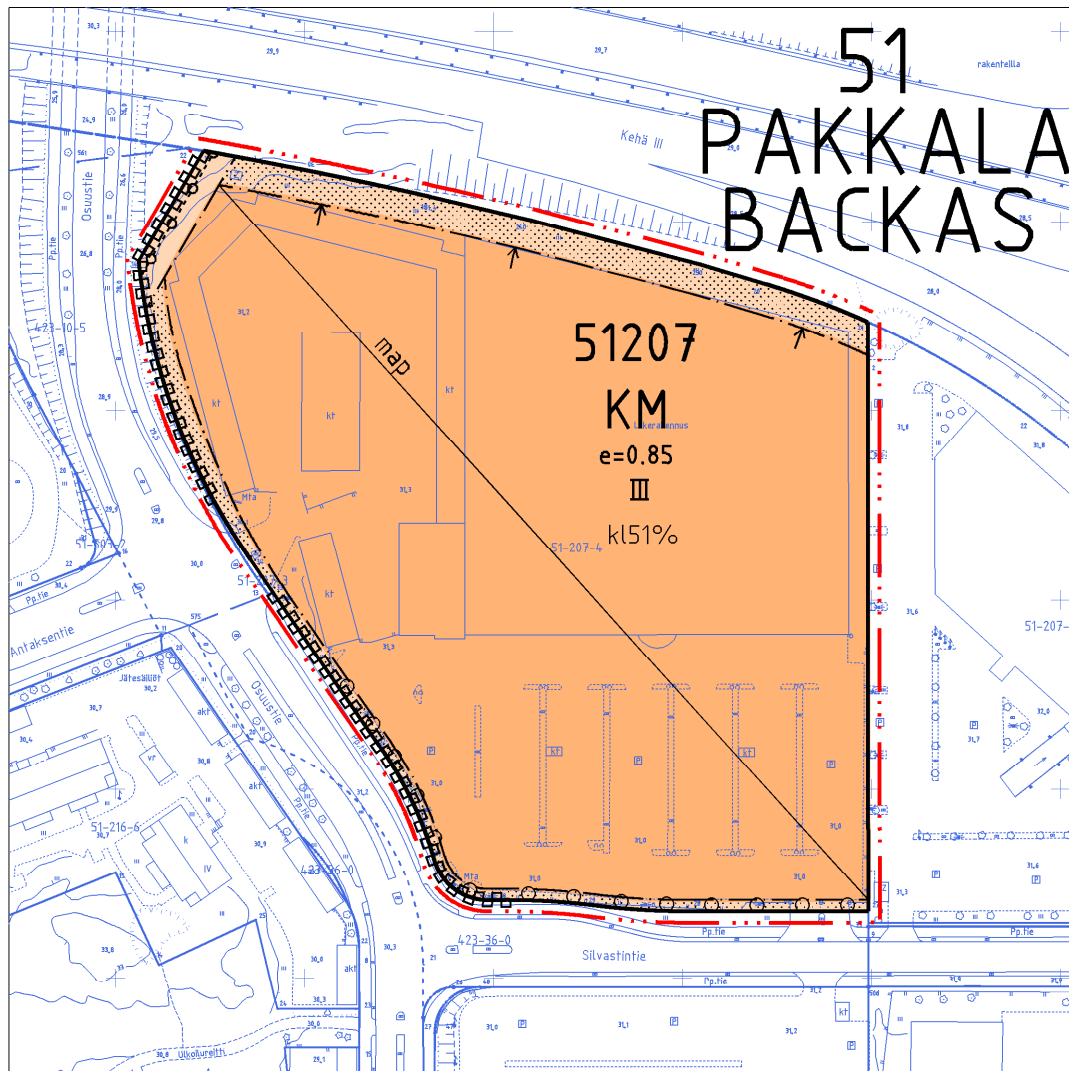
Vantaalla 01.06. 2015



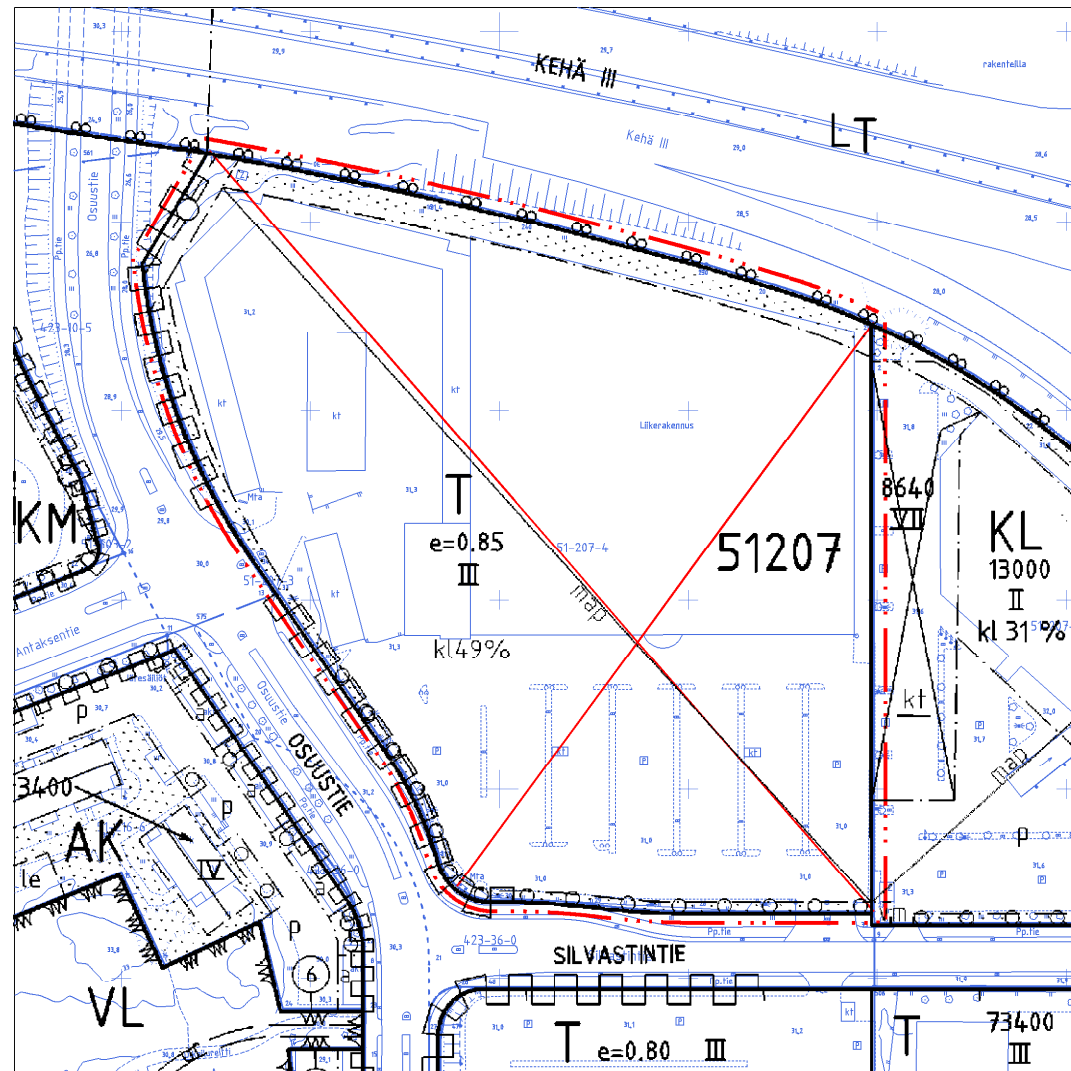
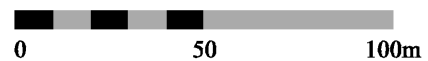
Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002177

Päiväys
Datum

1.6.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

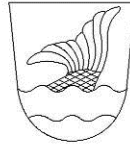
686497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 51207.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 51207.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus saa olla korkeintaan 20 % rakennetusta myymäläalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja.

Tonttia ei saa käyttää ulko-varastointiin. Korttelialueelle saa rakentaa avovarastoja ja katoksia. Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja. Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa umpinaisiin katoksiin tai rakennuksiin.

Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusala tulee aidata Osuustien suuntaan niiltä osin, joilla rajaavina elementteinä ei ole rakennuksia. Aidan korkeuden on oltava 1,5-2 metriä. Aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.

Jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden materiaalin tai väriyksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen. Pääsisäänkäynniltä tulee olla suora, selkeä ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille.

Neuvotteluhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB, toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytystilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista rakennettavaa 100 m^2 vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Rakennusluppaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi.

Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 autopaikka / 50 k-m ²
Tuotanto- ja varastotilat	1 autopaikka / 150 k-m ²

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

I området får endast placeras affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme. Andelen biprodukter i anslutning till verksamhetsområdet får uppgå till högst 20 % av den byggda affärsarealen. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

På området får byggas produktions- och lagerlokaler som inte stör omgivningen.

Tomten får inte användas för upplagring utomhus. I kvartersområdet får byggas öppna lager och skärmtak. På området får inte byggas några höga lagerbyggnader. Den del av tomten som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område. De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förläggs utanför byggnaden ska placeras i väggförsedda skärmtak eller byggnader.

Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadsytan ska inhägnas mot Andelsvägen till de delar som de avgränsande elementen inte utgörs av byggnader. Stängslet ska vara 1,5-2 meter högt. Stängslen ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt. Skärmtaken och de öppna lagren ska vara förses med gröntak.

Materialet eller färgsättningen i de områden som reserverats för gång- och cykeltrafik ska avvika från de material som används i parkeringsområdet.

Cykelplatserna ska placeras i anslutning till byggnadens huvudingång. Från huvudingången ska det finnas en direkt, tydlig och trygg förbindelse till gång- och cykelvägar samt busshållplatser.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i konferensrummens ytterhölje vara minst 33 dB och 28 dB i kontorslokaler.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet. Volymen på fördröjningen av dagvatten ska vara 1 m^3 per varje 100 m^2 yta som inte släpper igenom vatten. Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan, om det i området byggs ny våningsyta eller ytmaterialet ändras till ännu mer vatten-ogenomsläppliga.

Skärmtaken och de öppna lagren ska förses med gröntak.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/50 m ² -vy
Produktions- och lagerlokaler	1 bilplats/150 m ² -vy

	Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain. Paikat tulee jaotella istutuksiin enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar. Platserna ska med hjälp av planteringar delas in i enheter på högst 40 bilplatser. Minimiantalet cykelplatser är: 30 cykelplatser.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talviviheriä. Alueen osalle on istutettava isoksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta istutettaessa on vähintään 10-12 cm. Alueen osalle on laadittava istutussuunnitelma.	På den del av området som ska planteras ska finnas träd och buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. I en del av området ska planteras träd som växer sig stora och vilkas stam vid planteringen har en omkrets på minst 10-12 cm. En planteringsplan ska utarbetas för denna områdesdel.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Mäntingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.10.2014
Kaavan nimi	002177 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002177
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,5754	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8500

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	2,8500	100,0	24225	0,85	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
T yhteensä	0,0000		0		-2,8500	-24225
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	2,5754	90,4	0	0,0000	0

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
KM	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
T yhteensä	0,0000		0		-2,8500	-24225
T	0,0000		0		-2,8500	-24225
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,5754	90,4	0	0,0000	0
map	2,5754	100,0	0	0,0000	0