



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto ja Teuvo Kuparinen

Linkokuja 4 – 6



Asemakaavamuutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus sekä tonttijaon muutos, joka koskee 21.3.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002212 ja 403100ma

1. Perus- ja tunnistetiedot



Linkokujan tontin sisäänajo pohjoisesta.

TKa 2015

Asemakaavamuutos 002212

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40 Ylästö
osa korttelia 40105 sekä virkistysalue.

Maanalainen asemakaava 403100ma

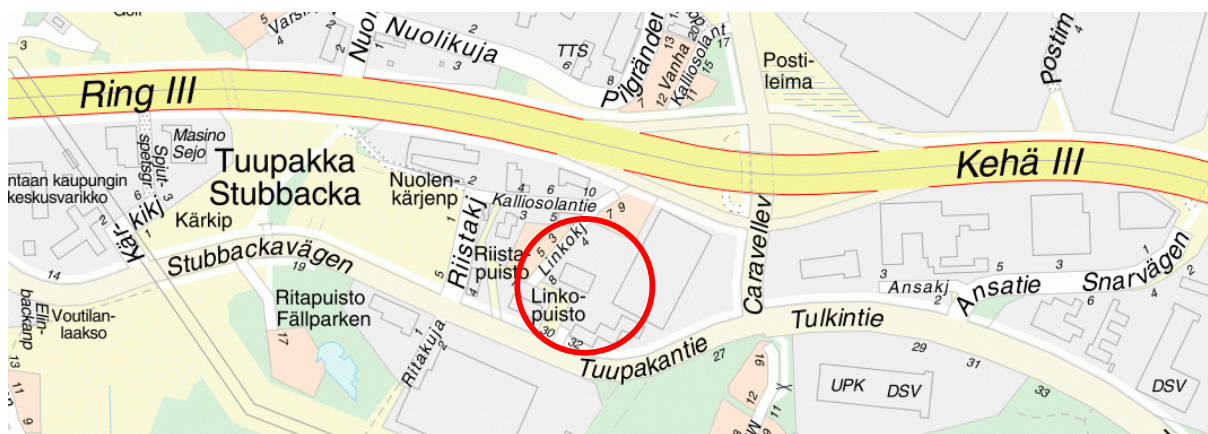
Raakavesitunneli

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 40105

Kaava-alueen sijainti

Linkokuja 4 – 8 ja Linkopuisto, Tuupakantien pohjoispuolella



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Tontti Linkokujan suunnasta.

TKa 2015

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 hakee asemakaavamuutosta tonttitehokkuuden nostamiseksi $e = 0,25$:stä $0,50$:een (lisäys 3 459 k-m²), tonttien yhdistämiseksi ja istutusalueiden pienentämiseksi, jolloin toiminnan laajentaminen on mahdollista ja tontin käytettävyys paranee.

Alueella on työkoneita. Linkokuja 6 – 8 tontilla on teollisuushalli (2 377 k-m²) vuodelta 1989, tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Linkokuja 4:n tontti on rakentamaton. Linkopuistossa on pieni huoltorakennus.

Yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen (TP5) sekä puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL). Korttelin tonttitehokkuus on $e = 0,25$, rakennusoikeus 3 460 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Asemakaavamuutoksessa kortteli muuttuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritseviä toimintoja, vastaavasti kuin naapuritontilla. Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,50$, rakennusoikeudeksi 6 919 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kolme. Alueen rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Rakennusoikeutta tarvitaan toiminnan laajentamiseksi.

Istutettavia tontinosia on pienennetty käyttöpihan laajentamiseksi.

Samalla Linkopuiston asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos (tontti 9).

3. Lähtökohdat

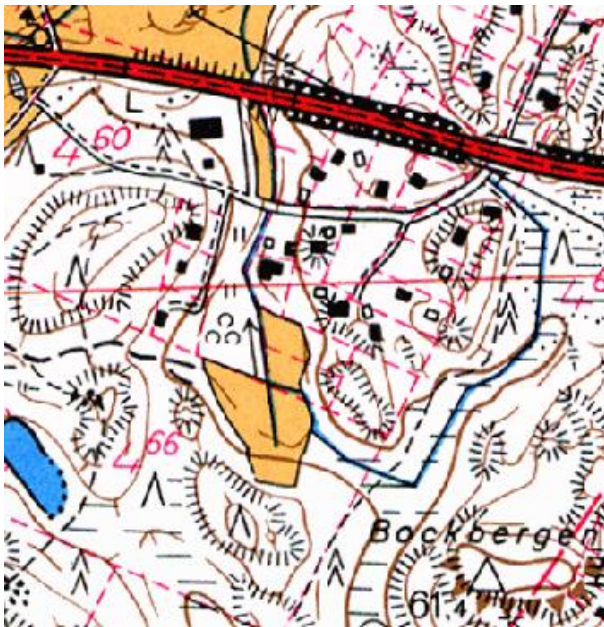
● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Yritysaluetta. Linkokujalla on myös vanhoja asuinrakennuksia (1954-66).

Luonnonympäristö

Linkopuisto (entinen Voutilanpuisto) on kallioinen ja metsäinen, pääpuulajina on rauduskoivu. Tonteilla on leveät puustoiset istutetut reunat. Maaperä on kalliota, moreenia, silttiä ja savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Peruskartta vuodelta 1967, jolloin alueella on ollut omakotitaloja.



Maalajit.

■ Savi. ■ Siltti. ■ Hiekka. ■ Sora.
■ Moreeni. ■ Täytemaa, rakennettu alue.
■ Kallioinen alue. //// Kaksoismaalaji.

Rakennettavuus

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Rakennusten perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Pohjavesi

Päijänne-tunnelin selvitysalueita kohdellaan I-luokan pohjavesialueena. Muuten alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

- Linkokuja 6 – 8 tontilla 40-105-6 on valkoinen teollisuushalli 2 377 k-m2 vuodelta 1989, tontin rakennusoikeus 2 377 k-m2 on käytetty kokonaan.
- Linkokuja 4:n tontilla 40-105-3 on rakentamaton asfaltoitu alue, tontin rakennusoikeus on 1 082 k-m2 käyttämättä.
- Linkopuiston keskellä on pieni Päijänne-tunnelin huoltorakennus.
- Naapuritonteilla on teollisuus-, toimisto- ja asuinrakennuksia.

Linkokuja on istutusten rajaama ja siellä on valkoisia ja vaaleita rakennuksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Linkokuja 6 – 8:n tontilla toimii Rotator Oy.

Virkistys

Linkopuistolla ei ole merkitystä virkistysalueena. Paikka on louhittu kolmelta sivulta eikä edes polkua ole syntynyt.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Linkokujalle pääsee Tuupakantieltä Riistakujan ja Kalliosolantien kautta. Kalliosolantien liittymä Kehä III:lle poistettiin 2010.
- **Joukkoliikenne:** Tuupakantieltä 575 Martinlaakso – Tikkurila. Kehä III:lta 572 Myyrmäki – Mellunmäki, 574 Myyrmäki – Peijas ja 616 Helsinki – Kivistö.
- **Kevyt liikenne:** Linkokujalla ja Kalliosolantiella ei ole jalkakäytäviä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä inventoituja muinaisjäänöksiä.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Kaava-alueen alittaa Päijänne-tunneli.

• Vesihuolto

Alueella on vesihuollon runkoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonne vesi tulee Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta ja jonka vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, tilavuus on 4 500 m³. Alueen painetaso on noin +99.00 ... +85.00.

Jätevedet johdetaan Kehä III:n eteläreunaa pitkin Martinlaakson kautta Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

• Hulevedet

Hulevedet johdetaan alueella avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä. Hulevedet ohjataan alueelta lounaaseen päättyen lopulta Ylästöntien kohdalla Vantaanjokeen.

• Päijänne-tunneli

Kaavamuutosalueen ali kulkee Päijänne-tunneli, jonka kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua. Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä.

Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava värinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön. Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ojat on Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään. Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 55 - 60 dB edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä.

Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

• Tiemelua

Alueelle kantautuu tiemelua Kehä III:lta ja Tuupakantieltä. Alueen tiemelutaso on 50 - 60 dB (2011 päivä ja ennuste 2030), mikä edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelu on määräävä. Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi => Ympäristö => Melu.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Tontit omistaa Kiinteistö Oy Linkokuja 6–8 ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4–8. Linkopuiston omistaa Vantaan kaupunki.

Suunnittelutilanne

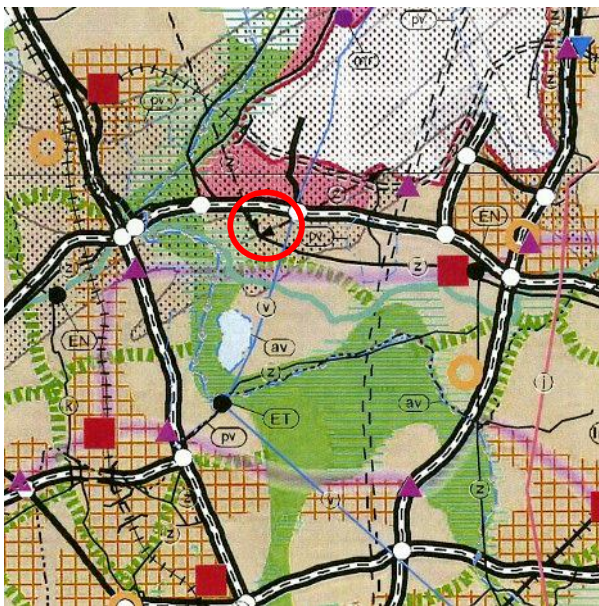
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. → *Hanke on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueutta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

→ *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Yleiskaavaan on merkitty lentomeluvyöhykkeet, joita ei vahvistettu. Alueen kautta on osoitettu raakavesitunneli (v). Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. → *Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



Vantaan yleiskaava.

- TT Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (luo)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (m1)- Lentomeluviyöhyke 1 (Lden yli 60 dB).
- (V)- Raakavesitunneli.
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- / / / / Kyläkuvallisesti merkittävä alue.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

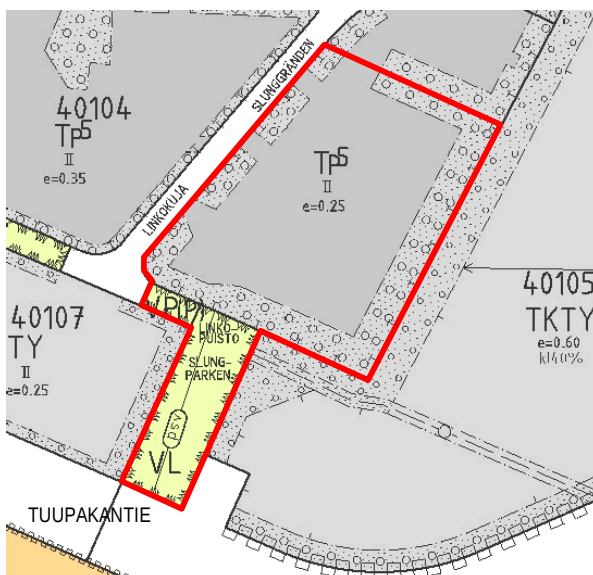
Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat ensimmäiset asemakaavat:

- 400500, Tuupakka 2A, vahvistanut sisäasiainministeriö 12.1.1981
- 402800, Tuupakka 3, hyväksynyt kaupunginvaltuusto 18.1.1999

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen tontit ovat pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen, TP5. Tonttitehokkuusluku on $e = 0,25$ ja suurin kerrosluku kaksi (II). Tonttien 3 ja 6 pinta-ala on yhteensä 13 838 m² ja rakennusoikeus 3 460 k-m². Tonteilla ovat leveät istutettavat alueen osat.

Lisäksi asemakaavassa on Linkopuiston puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL), jossa kulkee raakavesitunneli (psv).



Ajantasa-asemakaava.

- TKTY Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.
- TP⁵ Pienteollisuusrakennusten korttelialue, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen.
- TY Ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VP Puisto.
- 40105 Korttelin numero.
- II Suurin kerrosluku (room. numeroin).
- e=0,25 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
- (psv)- Raakavesitunneli.
- o:o:o:o Istutettava korttelinosa.
- Kaavamuutosalueen raja.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Linkopuisto.

TKa 2015

Nykyiset asemakaavamääräykset:

- Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneritys lentomelua vastaan tulee keittiöitä lukuun ottamatta olla vähintään 35 dB. Toimisto- ja työhuonetiloissa tulee vastaava arvo olla vähintään 25 dB.
- Teollisuus-, varasto- tms. käytössä olevilla alueilla saa asuntoja rakentaa kiinteistön tai laitoksen hoitohenkilökuntaa varten.
- Istutettavalla korttelinosalla olevia puita tulee säilyttää ja uusia puita istuttaa niin, että 3 m korkeiden puiden määrä on vähintään 7 kpl kutakin tontin alkavaa 1000 m² kohti.
- Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin korkuisia puita säilyttää ja tarpeen vaatiessa istuttaa uusia puita niin, että 3 m korkeiden puiden määrä on vähintään 8 kappaletta kutakin alkavaa tontin 1000 m² kohti.
- Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.
- Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 m² ulko-oleskelu- ja leikki-tilaa.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto ja lisäksi 1 ap jokaista alkavaa kerrosalan 150 m² kohden.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Muut suunnittelua rajoittava tekijät

- **Päijänne-tunnelin** suoja-alue käsittää keskilinjasta mitattuna 200 m levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin.
- **Radon:** Säteilyturvakeskus suosittelee Ylästössä radonturvallista rakentamista.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Linkopuisto Tuupakantien suunnasta.

TKa 2015

Kaavamuutoshakemus

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 haki kaavamuutosta 8.8.2013 seuraavasti:

- 1) tonttien 3 ja 6 yhdistäminen yhdeksi tontiksi, tontit ovat nyt yhden käyttäjän hallinnassa, kulku tonteille samasta liittymästä
 - 2) tonttien tehokkuuden nosto $e = 0,6$ ja kaavamerkintä TTV (kuten rajanaapurilla)
 - 3) istutettavien viheralueiden rajausta kapeammaksi [katu]alueita vasten
 - 4) ajoyhteys tonteille 3 ja 6 Tuupakantie 32:n liittymän kautta.
- Kalliosolantien liittymä poistettu Kehä III:lle ja Linkokujan / Kalliosolantien liittymä osoittautunut vaaralliseksi yhdistelmäajoneuvoille.

Maanomistaja muutti 22.10.2014 kirjatulla kirjeellä kaavamuutoshakemustaan siten, että tehokkuusluvaksi merkitään $e = 0,5$ hakemuksessa esitetyn $e = 0,6$ sijaan.

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2013 hyväksyi ohjeellisena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 7.3.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamaan 17.4.2014 mennessä.
- **Kaavan vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014, internetissä ja kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla.
- **Kaavan vaihe** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015.
- **Asemakaavasuunnittelija** oli tavattavissa 18.3.2014 klo 13 – 14 kaupunkisuunnittelun tiloissa, Kielotie 28.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 11.4.2014, saapunut 14.4.2014:

--- Uuden linjastosuunnitelman mukaan alueen hyvät yhteydet säilyvät tulevaisuudessakin: Kehä III:lla bussi liikennöivät 10 – 15 minuutta välein Myyrmäen ja Hakunilan suuntiin, Tikkurilaan ja Helsinkiin tarjotaan ruuhka-aikoina vaihdoton yhteys kaksi kertaa tunnissa.

HSL pitää vanhojen alueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

2. Museovirasto, 14.4.2014, saapunut 15.4.2015:

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole kaavamutokseen arkeologisen kulttuuri-perinnön osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä. Tiedot perustuvat vuoden 2005 arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Kaavaa ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

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

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 16.4.2014:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Verkostoyhteydet ovat Riistakujalta (vesijohto 110 m 1986, jätevesiviemäri 250 m 1986) ja Linkokujalla (vesijohto 110 m 1986, jätevesiviemäri 250 m 1986). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä. Asemakaavamuutosalueen poikki kulkee PSV:n raakavesitunneli, jonka päällä nykyinen varasto osittain sijaitsee. Kaava-alue on kokonaisuudessaan Päijänne-tunnelin suoja-alueella (suoja-alue on 200 m tunnelista). Kaavoituksessa tulee huomioida ja kaavaselostuksessa tarkentaa tunnelin ja sen suoja-alueen edellyttämät toimintarajoitukset.

➔ *Kaavassa annetaan Päijänne-tunnelia koskevia määräyksiä.*

4. Vantaan kaupunginmuseo, 16.4.2014:

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1989 rakennettu teollisuushalli sekä Päijännetunnelin huoltorakennus. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

5. Vantaan Energia, 17.4.2014:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja liitteen 3 mukaisesti. Vantaan Energia

Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa otetaan huomioon siirtolinjan mahdollinen siirtotarve. Mikäli kaukolämpöjohtoja pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1983 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

➔ *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut

5.6.2015 puhelinneuvottelu maanomistajan (Rauno Lehtonen) kanssa. Sopiva tonttitehokkuusluku on $e = 0,50$.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtona harkittiin ajoyhteyttä Linkokujan tonteille myös Tuupakantieltä Linkopuiston kautta. Tästä luovuttiin, koska ajoyhteyden järjestämisestä syntyisi suuria kustannuksia mm. louhinnan vuoksi.

Kaavan nähtävillä olo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 26.10.2015 hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.11. – 17.12.2015. Muistutuksia ei saatu. Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupungilla kaavoitukseen osallistuivat
aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*
asemakaavasunnittelija *Teuvo Kuparinen* (17.4.2015 asti)
yrityspalvelujohtaja *Leea Markkula-Heilamo*
tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*
liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*
suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*
suunnitteluavustaja *Marko Hoffren*.

Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:tä edusti tj. *Arto Kallio*.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.9.2015.

5. Asemakaavan kuvaus



Asemakaavamuutoksen havainnepiirros.

Kallaluoto 22.6.2015

Asemakaavamuutos

Korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritseviä toimintoja, vastaavasti kuin naapuritontilla. Tontitehokkuudeksi tulee $e = 0,50$ ja siitä lasketuksi rakennusoikeudeksi 6 919 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

Rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Istutettavia tontinosia on poistettu ja pienennetty käyttöpihan laajentamiseksi.

Kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn ja Päijänne-tunnelin osalta. Tontille ei saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoivaa toimintaa harjoittavaa tuotantolaitosta. Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla. Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille tai johdettava hulevesien tasausrakenteisiin. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärissä suoja-alueen ulkopuolelle.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Uusi rakennusoikeus:

- Linkokuja 4 – 8: ala 13 837 m² x 0,50 => 6 919 k-m², rakennusoikeus kasvaa 3 460 k-m².

Maanalainen asemakaava

Kaavaan merkitään raakavesitunneli (rvt).

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Päijänne-tunneli on rakennettu paikalleen.

Leveillä istutusalueilla on aikanaan (1981) tavoiteltu suojaa asumiselle, joka kuitenkin sijaitsee lentomelualueella. Kaavoituksen myötä Tuupakka on kehittynyt yritysalueeksi, vaikka alueella vielä asutaankin. Alueelle sijoittuvien toimintojen tulee olla ympäristöhaittoja aiheuttamattomia.

Rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa lisää teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja.

Luonnonympäristö

Tonttien istutusalueet pienenevät.

Liikenne

Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksen kaarre on loivennettu. Linkokujalle ja Kalliosolantielle on mahdollista rakentaa jalkakäytävät.

Nykyisin käytettävät pysäköintinormit ovat: teollisuus 1 ap / 100 k-m², varastot 1 ap / 150 k-m², toimistot 1 ap / 50 k-m².

Tonttijaon muutos

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos, jossa korttelin 40105 tontit 3 ja 6 yhdistetään tontiksi 9.

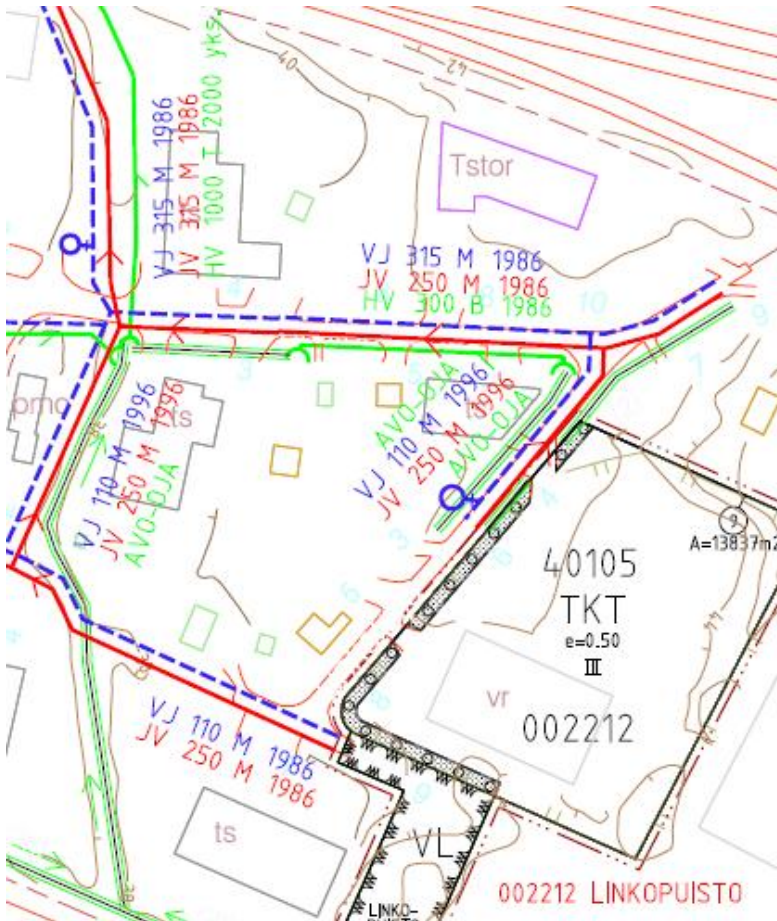
Ympäristön häiriötekijät

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ääneneristävyydeksi lento- ja tiemelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.

Nimistö

Nykyinen nimistö:

- **Linkokuja, Slunggränden**, 1982 metsästysaiheesta, mikä johtuu siitä, että alue on ollut vanhojen jokivarsikylien metsästysmaita.
- **Linkopuisto, Slungparken**, 2013 Voutilanpuiston (1980) sijaan, koska puisto sijaitsee kaukana Voutilan kylästä, mutta on Linkokujan päässä.



Vesihuollon yleissuunnitelma

Elina Kettunen 28.8.2015

Tekninen huolto

• Vesihuolto

Kaavamuutosalue liitetään rakennettuun vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja kadun avo-ojaan Linkokujalla. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa kaavamuutoksen vuoksi.

• Hulevedet

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Viivytys voidaan hoitaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesirakenteilla. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sade-tilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitusadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taso tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti.

Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitin suunnittelussa on syytä varautua 50 mm sadetapahtumaan. Lisätietoja ja mitoitusohjeita löytyy kaupungin Internet-sivuilta. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy. Istutusalueet pienenevät. Asfalttialueet laajenevat, mutta ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Rakentaminen vaikuttaa työllisyyteen ja talouteen. Lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Linkokujalla ja Kalliosolantiellä. Teollisuus- ja varastoalueilla liikennemäärän lisäys riippuu tulevasta toiminnasta, joten sitä ei voida arvioida tarkasti. Liikennetuotos ei käytännössä kasva paljon, koska ulkovarastointia siirtyy sisätilaan.

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
TKT	-	-	13 838	6 919	+ 13 838	+ 6 919
TP5	13 838	3 459	-	-	- 13 838	- 3 459
VP, VL	2 972	-	2 972	-	0	0

6. Asemakaavan toteutus

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

Vantaalla 21.3.2016

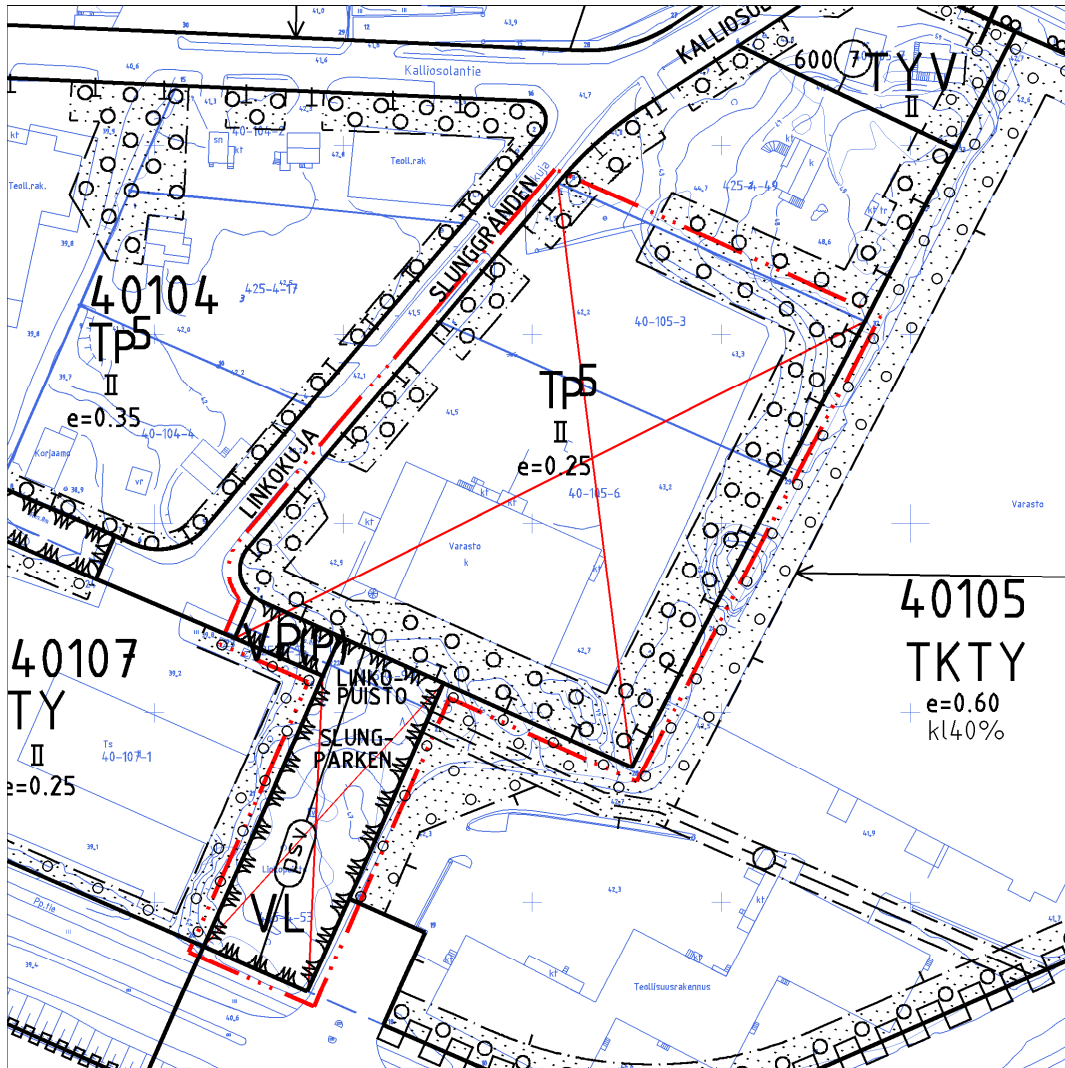
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Asemakaavan muutosehdotus



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer002212
403100ma

21.3.2016

687495, 686495

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40Vanda stad
Stadsdel 40**YLÄSTÖ**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40105 sekä virkistysaluetta.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40105.Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli.**ÖVITSBÖLE**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40105 samt rekreatiomsområdeÄndring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40105.Underjordisk detaljplan
Råvattentunnel.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.Alueelle saa sijoittaa vain ympäristöhaittoja aiheutta-
mattomia toimintoja.Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko-
kuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua
vastaan on oltava vähintään 32 dB.Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tila-
päästä nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja
ylemmäksi.Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään
kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai
puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä
liikenne-, katu-, puistoalueeseen tai naapuritonttiin rajoit-
tuvalta osaltaan.Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen johtamista yleiseen
hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja ai-
tojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhte-
näinen kokonaisuus.Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslai-
toksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoi-
da vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

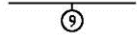
Teollisuus	1 autopaikka/100 k-m ²
Varastot	1 autopaikka/150 k-m ²
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m ²



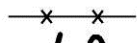
Lähivirkistysalue.



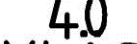
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



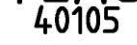
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis-
en alueen nimi.Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-
alaan.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontors-
byggnader.På området får placeras endast sådana verksamheter
som inte stör omgivningen.Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägbuller i kontor-
och motsvarande tysta arbetslokaler ytterväggar ska
vara minst 32 dB.Det är förbjudet att ens tillfälligt uppsätta någon som helst
struktur, anläggning eller antenn som överskrider flyghind-
rens hinderytor.Den del av tomten som ska andändas för lastning ska
avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande
staket eller med en av träd och buskar bestående plante-
ringszon utmed det avsnitt som gränskar mot trafik-, gatu-
och parkområde eller mot granntomt.Dagvattnet måste fördröjas på tomten innan det leds ner i
det allmänna regnvattenavloppet.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och
inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en
enhetlig helhet.Byggnaderna ska placeras på tomten så att det är möjligt
att operera med räddningsverkets tunga fordon på minst
tre av byggnadens sidor.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/100 m ² -vy
Lager	1 bilplats/150 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m ² -vy

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

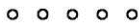
Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat
allmänt område.Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader, byggnad eller del därav.Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.



Rakennusala.

Istutettava alueen osa.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Raakavesitunneli. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Raakavesitunnelin suoja-alue (200 metriä raakavesitunnelin keskiviivasta) koskevia määräyksiä:

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutus-alueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitasen +43 m alapuolelta ilman erityis-selvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso. Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun. Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitettut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.

Suoja-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärisä suoja-alueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

TONTTIIKAKO

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

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Råvattentunnel. Vid användning av området ska åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.

För skyddsområde för råvattentunnel (200 meter från råvattentunnelns mittlinje) i detaljplanen gällande bestämmelser:

Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde.

På råvattentunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar.

Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.

I råvattentunnelns (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet. Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen ska skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.

Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.

Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.

Bassängen ska ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.

Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering ska isoleras med material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som samlas upp från området ska ledas ut från grundvattenområdet via sand- och oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.

Byggnad, dikningar och schaktningar ska utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.

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

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

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** 19.08.2015
Kaavan nimi 002212 Ylästö 40 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 07.03.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002212
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,6809 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 1,6809 **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 1,6809

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,6809	100,0	6919	0,41	0,0000	3460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,3837	82,3	6919	0,50	0,0000	3460
V yhteensä	0,2972	17,7	0		0,0000	0
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	1,6809	100,0	0	1,6809	0

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6809	100,0	6919	0,41	0,0000	3460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,3837	82,3	6919	0,50	0,0000	3460
T	0,0000		0		-1,3837	-3459
TKT	1,3837	100,0	6919	0,50	1,3837	6919
V yhteensä	0,2972	17,7	0		0,0000	0
VP	0,0000		0		-0,0293	0
VL	0,2972	100,0	0		0,0293	0
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	1,6809	100,0	0	1,6809	0
rvt	1,6809	100,0	0	1,6809	0