



Vantaa

002563 OHTOLANKATU 17

KOIVUHAHA



Havainnekuvassa esitetty rakennus on korkeudeltaan kahdeksan metriä. Kaavassa pyritään sovittamaan uudisrakentamisen koko ympäröivään rakennettuun ympäristöön.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002563. Kaavoitus on tullut vireille 10.2.2026.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 68030 sekä katu- ja erityisalueet kaupunginosassa 68 Koivuhaka. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 68006 sekä katualueet, kaupunginosassa 68 Koivuhaka).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 68030 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa korttelia 68030 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja suojaviheralueeksi (EV). KTY-korttelialueelle osoitetaan 3 000 k-m² rakennusoikeutta. Korttelialueen pinta-ala on 3124 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 1,04$. Kaavamuutoksella muutetaan Niittyvillanpolun alueet kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Kaavan laatijat: Gunasekaran Sudar (Asemakaava-arkkitehti), puh +358 40 564 0039 (6.10.2026 asti); Sewón Katariina (Asemakaava-arkkitehti), puh +358 50 310 4267 (7.10.2026 lähtien); Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilantien pohjoispuolella ja Tuusulanväylän itäpuolella. Alue rajoittuu lännessä Ohtolankatuun, idässä Niittyvillankujaan, pohjoisessa yksityiseen yritysikiinteistöön ja etelässä yksityisiin asuinkiinteistöihin. Alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut 5.9.2025 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta. Kaavoitus tuli vireille 10.2.2026 ja sai numeron 002563.
- Mielenpitoa pyydettiin 12.3.2026 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin maastotapaaminen 10.3.2026. Siihen osallistuivat yhdeksän henkilöä, jotka olivat pääosin lähialueen asukkaita.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4. Asemakaavan kuvaus	21
4.1 Kaavan rakenne	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.3 Aluevaraukset	22
4.4 Kaavan vaikutukset.....	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.6 Nimistö	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet	30
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, 002563 Ohtolankatu 17, selvitys, 7.9.2026, Vantaan kaupunki.
- Luontotyyppiselvitykset Ohtolankatu 17:n asemakaava-alueella vuonna 2026, selvitys, 17.9.2026, Henna Saviharju/Faunatica.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan kaupan alueiden nykytila ja kehitysnäkymät, selvitys, 2.3.2026, WSP.
- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021, selvitys, 2021, Faunatica.
- Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet, lausunto, 11.8.2026, Mittaus- ja geopalvelut, Vantaan kaupunki.
- Alustava PIMA-tutkimus, raportti, 2026, Mittaus- ja geopalvelut, Vantaan kaupunki.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan työpaikka-alueella, jolla on kysyntää pientuotanto- ja varastopainotteisille rakennuksille. Kaavatyössä pyritään parantamaan yritystonttien tarjontaa Vantaalla ja siten edistämään elinkeinomahdollisuuksia. Kaavamuutos edistää kaupungin strategian päämääriä *Vetovoimainen Vantaa* houkuttelemalla osajia ja yrityksiä, *Hyvän elämän Vantaa* parantamalla Vantaan viihtyisyyttä kehittämällä aluetta lähiluontoa säilyttäen sekä *Tasapainoisen kasvun Vantaa* suojelemalla ja vahvistamalla monimuotoista luontoa ja turvaamalla ilmasto- ja tulevaisuuden.

Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Se myös sijaitsee yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeellä lähellä tulevan Vantaan ratikan linjausta. Yleiskaavan virkistysalueyhteys on esitetty alueen pohjoispuolelle, joka toteutuu kaavamuutosalueella. Vuoden 2026 luontotyyppiselvityksen mukaan kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiväntinen lehto. Alueelle laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta sijoittuu lehtoalueelle. Kaupungin luontoposiitivisuuden tavoitteen mukaisesti aluetta pyritään kehittämään tunnistetut luontoarvot huomioon ja siksi keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Selvityksessä tunnistettu lehtoalue säilytetään suurelta osin luonnonmukaisena.

Alueen luoteisosa asemakaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja sen lounais- sekä itäosa luonnonmukaiseksi suojaviheralueeksi (EV). Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Suojaviheralue toimii uuden korttelialueen ja eteläpuolen pientaloalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Rakennusten on sopeuttava lähiympäristön rakennuskantaan korkeuden, väriyksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua ja mahdollista valohäiriöitä lähiasumiselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Voimassa oleva asemakaava sallisi koko alueen rakentamisen, mutta kaavamuutoksessa on otettu luontoarvoja ja nykyistä pientaloasutusta huomioon ja osoitettu rakentamista pienemmälle alueelle, vaikka rakennusoikeus samalla kasvaa. Näin mahdollistetaan yritystontin tehokas maankäyttö ja myös pyritään parantamaan alueen ja sen lähiympäristön viihtyisyyttä.



Kaavaratkaisuun perustuva esimerkki asemapiirros

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,85 ha. Korttelialue (KTY) on noin 0,3 ha ja suojaviheralue (EV) on noin 0,4 ha. Korttelialueen rakennusoikeus on 3000 k-m², jolloin korttelitehokkuus $e =$

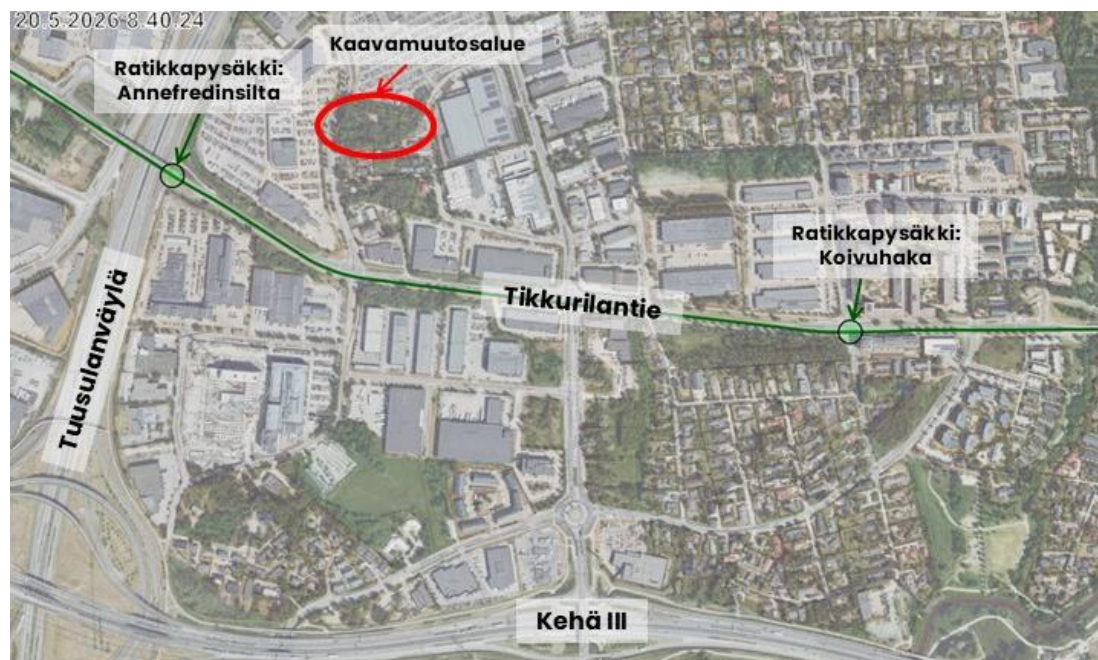
1,04. Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus on 1880 k-m². Alueen liiketilojen osuus rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään 150 k-m². Asemakaavalla asetetaan nykyvaatimusten ja -tavoitteiden mukaiset määräykset erityisesti hiilineutraaliuden, hulevesien hallinnan sekä vihertehokkuuden osalta. Kaavassa vaaditaan ekologista kompensatiota. Asemakaavaan liittyy tonttijaon muutos.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien pohjoispuolella ja Tuusulanväylän itäpuolella Koivuhaan kaupunginosan länsiosassa. Koivuhaan työpaikka-alueella sijaitsee pääosin autokauppoja ja autoalan palveluita. Tikkurilan rautatieasemalle on matkaa noin 3,7 kilometriä ja lentoasemalle noin kolme kilometriä. Tikkurilantie on alueellinen pääkatu, johon kokoojakadut liittyvät. Tulevan ratikan linja on Tikkurilantiellä. Lähin ratikkapysäkki on Annefredinsilta, joka sijaitsee noin 600 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta.



Kaavamuutosalueen sijainti ja tulevan ratikan linja, Vantaan kaupunki

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Historiallisesti Koivuhaan kaupunginosa on ollut pääosin avointa ja tasaista viljelymaata. Paikoitellen maastokorkeudet ovat olleet vaihteleva. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alueen lounaisosassa, jossa kaavamuutosalue sijaitsee, maasto on ollut viettävä. Alue on kuulunut Suuren Rantatien vaikutuspiiriin. Nykytilassa kaupunginosan alueet on suurelta osin rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Kaavamuutosalueella on ollut aikaisempien karttojen mukaan pientalomaista asutusta. Alueen viimeinen rakennus oli purettu noin 15 vuotta sitten, jonka jälkeen se on jäänyt rakentamattomaksi.



Kaavamuutosalue on rakentamaton ja osalla alueesta on runsaasti lahopuita. Kuva 09/2025.

Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitys 2020–2021

Kaavamuutosalue on tunnistettu paikallisesti merkittäväksi luontoarvokohteeksi lehdoksi. Alueella kasvaa enimmäkseen nuorta–varttunutta koivua ja raitaa mutta lisäksi alikasvosta ja muutamia suuria yliskoivuja ja -mäntyjä. Sivupuina on yksittäisiä kuusia sekä alikasvoksessa pihlajaa ja vaah-
teraa. Vaahteraa on myös ilmeisesti aikoinaan istutettu tien varrelle, jossa niitä kasvaa rivissä.



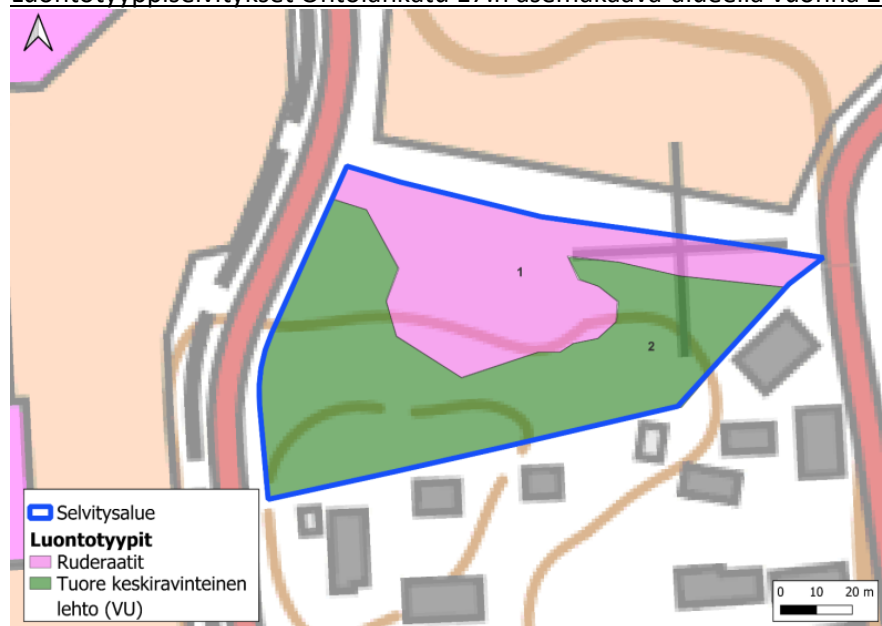
Ote kaupunkikartasta. Lehdon aluerajaus on esitetty vihreällä ja kaavamuutosalueen rajaus tummanpunaisella.

Puuston tilarakenne on kuitenkin pääosin luonnontilaisen kaltainen. Kohde on runsalahopuustoinen, esimerkiksi kookkaita maapuita, vanhoja lahoja monihaaraisia raitoja ja koivupökölöitä on lukuisia. Pensaskerroksessa kasvaa vadelmaa, tuomea ja taikinamarjaa. Kenttäkerroksessa tavataan eräitä kulttuurinsuosijoita ja puutarhakarkulaisia, mutta lehtokasvit vallitsevat kuitenkin selvästi aluskasvillisuudessa. Kielo ja valkovuokko ovat runsaimmat lajit. Pohjakerros on hyvin niukka, siellä tavattiin lähinnä vain vähän suikerosammalia. Kohteen keskeltä on jätetty rajauksen ulkopuolelle hiekkakenttä / varastoalue. Kohteen arvoluokka on III ja sen luonnontila on vähän heikentynyt.



Vuoden 2025 havaintojen mukaan alueella on esiintynyt luvattomia rakennelmia ja kaivantoja, jotka saattavat heikentää alueen luontoarvoa. Kuvat 9/2025.

Luontotyyppiselvitykset Ohtolankatu 17:n asemakaava-alueella vuonna 2026



Kaavamuutosalueelta tunnistetut luontotyypit. Kuvan lähde: Kaavamuutosalueen luontotyyppiselvitys 2026

Kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskivirvintainen lehto. Alueen kokonaispinta-ala on 0,856 hehtaaria, ja sille laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta (0,338 luonnonarvohehtaaria) sijoittuu lehtoalueelle, joka kattaa selvitysalueesta yli puolet. Kohteet ovat ekologiselta laadultaan hyvin tasavahvoja, sillä ruderaatin ekologisen tilan arvo on 0,633 ja lehdon 0,636. Ruderaattialue koostuu kasvillisuuden osittain peittämästä tienpohjasta ja varastokentästä. Vaikka sen kasvillisuus on monilajista, alueella on runsaasti haitallisia vieraslajeja, kuten kanadankoiransilmää, komealupiinia ja valkokarhunköynnöstä. Lehtoalue on ekologisesti arvokkaampi, sillä se on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) luontotyyppiä. Lehdon puuston rakenne on luonnontilaisen kaltainen, ja alueella kasvaa muutamia erittäin suuria ylispuita. Kohteen merkittävänä luonnonarvona on runsas lahopuun määrä, jota on luontaisesti syntynyt yli 10 m³/ha. Vaikka lehdon reunoilla ja kenttäkerroksessa näkyy merkkejä ihmisen toiminnasta ja puutarhakarkulaisista, aluskasvillisuutta vallitsevat selvästi tyyppilliset ja elinvoimaiset lehtokasvit, kuten kielo ja valkovuokko.

ID	Luontotyyppi	Ekologisen tilan arvo	Pinta-ala (ha)	Luonnonarvohehtaarit
1	Ruderaatit	0,633	0,323	0,205
2	Tuoreet keskivinteiset lehdot	0,636	0,532	0,338
Yht.			0,855	0,543

Luontotyyppikohteiden pinta-alat, ekologisen tilan arvot ja luonnonarvohehtaarit kohteittain.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisellään vettä läpäisevää luonnontilaista metsäpohjaa ja alue kuuluu Palo-ojan pienvaluma-alueeseen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaavamuutosalueelta on olemassa pintamaalajikartta, jossa maalajit on kartoitettu noin 1 metrin syvyyteen asti. Pintamaalajikartan mukaan rakennuksen ja pihamaan alueella on silttialuetta (Si), moreenialuetta (Mr) ja pienehkö kallioalue. Pintamaalajikartta on yleispiirteinen.



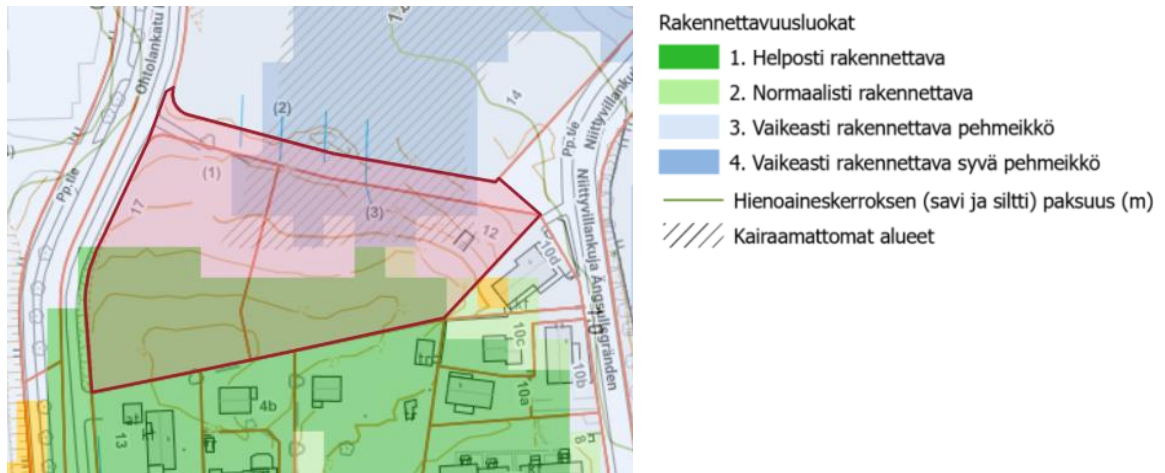
Si = Siltti

Mr = Moreeni

Tumma rasteri = kallio-pinta noin metrin syvyydessä maanpinnan-tasosta.

Ote maalajikartasta. Kaavamuutosalue on merkitty tummanpunaisella.

Kaavamuutosalueelta on olemassa myös Vantaan rakennettavuuskartta. Rakennettavuuskartan mukaan kaavamuutosalueella on helposti rakennettavaa aluetta, pieneltä osin normaalisti rakennettavaa aluetta, vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (kairaamaton alue).



Ote rakennettavuuskartasta. Kaavamuutosalue on merkitty tummanpunaisella.



Ortoilmakuva alueesta vuodelta 1954

Vuoden 1954 ortoilmakuvan mukaan alueella on sijainnut rakennuksia. Ohtolankadulla on tehty vuosina 1987 ja 1999 kairauksia. Kaavamuutosalueelle on tehty yleispiirteinen lisäpohjatutkimus vuonna 2026. Maaperätutkimuksen yhteydessä on tehty 9 kpl painokairauksia ja otettu kahdesta tutkimuspisteestä häiriintyneitä maanäytteitä laboratoriotutkimuksia varten. Kalliopinnan sijaintia ei ole tutkittu porakonekairauksilla. Lähiympäristössä ei sijaitse kaupungin pohjavesiputkia.

Maaperä vaihtelee rakennuspaikalla. Kairauspisteiden kohdilla on ollut noin 0,3–2,6 metrin syvyinen hienoaineskerrostuma (siltti/savi, savinen siltti) ennen kovempaa pohjamaakerrostumaa. Hienorakeisessa kerrostumassa on maanäytteiden mukaan ollut rautasaostumia (saattaa indikoida sulfidisavien olemassaoloa). Pohjakerrostuma voi olla pinnastaan tai osittain hiekkaista silttiä. Alueella kallio voi olla paikallisesti lähellä maanpintaa (vrt. maalajikartan kallioalue). Alueella on sijainnut rakennuksia, joiden perustuksia voi olla jäänyt maaperään.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten todennäköisin perustamistapa tulee olemaan sekaperustus. Alueen eteläosassa perustamistapa on maanvaraisesti joko pintakerrostumien (siltti/savi/humus/täyttö) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan tai massanvaihdon tai louhitun kallion varaan. Mikäli kallio on lähellä maanpintaa paikallisesti, rakennukset on mahdollista perustaa tasaiseksi louhitun kallion varaan murskearinan välityksellä. Jos rakennukseen tehdään maanalaisia tiloja, tulee varautua myös louhintaan. Alueen pohjoisosassa mahdollinen perustapa on paalutus.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee laaja-alainen pysäköintialue (Lentoparkki), joka on aikanaan tehty leikkaamalla ja luiskaamalla luonnollinen maanpinta noin tasolle +20. Rakennuspaikan stabiliteetti tulee selvittää pysäköintialueen suhteen. Hienorakeinen kerrostuma (Sa/Si, savinen siltti) on kiila-mainen ja syvenee kohti pysäköintialuetta.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan rakentaa maanvaraisina. Alueella muodostuu pohjavettä lähialueen savikoille. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Pohjavedenpinnantasot tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla. Puhtaat hulevedet tulisi pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen tarkempi sijainti on selvillä.

Topografia

Alueella on jonkin verran tasoeroja. Maaston korot vaihtelevat +22 ja +28 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja asuminen

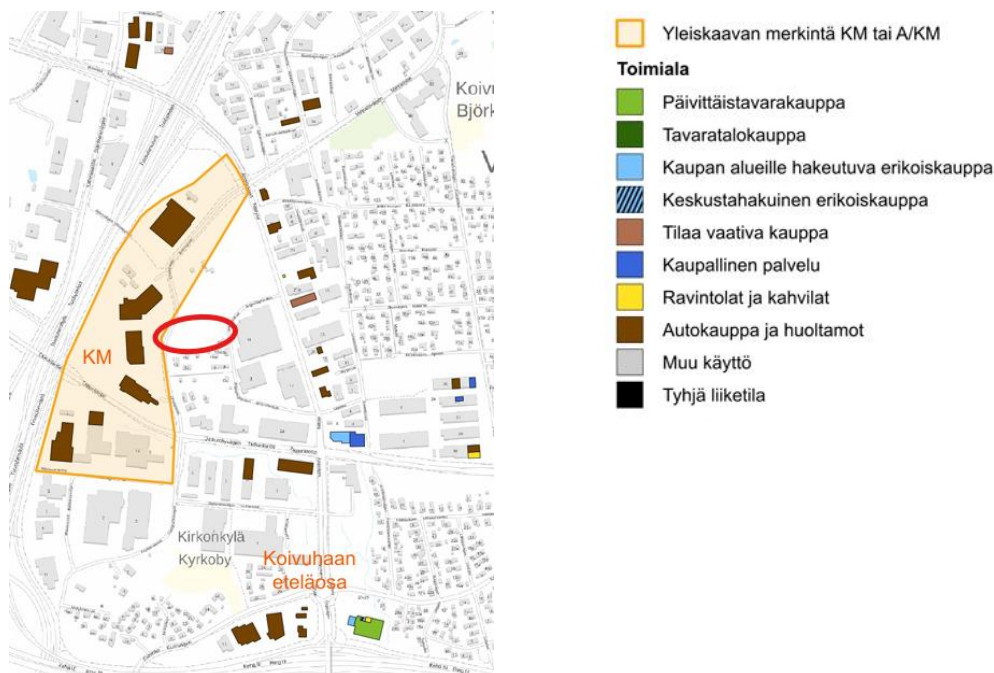
Koivuhaassa asui vuoden 2025 alussa 3 754 asukasta. Alueen väkiluku on kasvanut tasaisesti vuodesta 2015 lähtien. Yli 70 prosenttia väestöstä kuuluu työikäisiin, ja noin puolet alueen perheistä on lapsiperheitä. Lapsista valtaosa on kouluikäisiä.

Kaava-alueella ei sijaitse asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat alueen eteläpuolella, jossa on vähäisessä määrin pientalovaltaista asutusta. Kaupunginosaa kehitetään sekä asuin- että työpaikka-alueena. Kaava-alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueelle, kun taas asuminen on keskittynyt pääosin kaupunginosan itäosiin Kylmäojan läheisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalue kuuluu Koivuhaan työpaikka-alueeseen. Alueelle sijoittuu pääosin autokauppoja ja autoalan palveluita. Kaavamuutosalueen pohjoispuolen tontilla toimii Lentoparkki, joka on yksityinen liityntäpysäköintipalvelu lentokentälle. Jonkin verran pienimuotoisempaa kaupan toimintaa löytyy Ohtolankadun itäpuolella. Koivuhaassa oli vuoden 2023 lopussa 5309 työpaikkaa. Suurin osuus Koivuhaan työpaikoista sijoittuu tukku- ja vähittäiskauppaan. Seuraavaksi suurimmat toimialat ovat teollisuus ja rakentaminen.

Alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Koivuhaka tukeutuu pääasiassa Viertolan ja Tikkurilan palveluihin.



Koivuhaan liiketilat toimialoittain, WSP karttoitus 2025, Vantaan kaupan alueiden nykytila ja kehitysnäkymät 2026. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty punaisella.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen ympäristön rakennettu kaupunkikuva muodostuu pääosin suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista. Rakennukset ovat pääosin matalia, ja niiden värimaailma on hillitty sekä harmaan sävyjen hallitsema. Alueen eteläpuolella sijaitsee pientaloasutusta, jonka rakennuskanta on pääosin 1950–2010-luvulta.

Kaavamuutosalue on nykyisin rakentamaton. Alueen puustoinen luonne on tunnistettu lähiasukaille tärkeäksi ominaisuudeksi.



Koivuhaka on autokauppavaltainen työpaikka-alue, jonka rakennukset ovat pääosin matalia ja niiden värimaailma on hillitty sekä harmaan sävyjen hallitsema.



Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva liityntäpysäköinti Lentoparkki.

Virkistys

Alueen kaakkoispuolella sijaitseva Keravanjoen jokiranta ja koillispuolella sijaitseva Tikkurilan keskuspuisto tarjoaa monipuolisia ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia. Tikkurilantien varrella sijaitsee lisäksi jonkin verran liikunta- ja hyvinvointipalveluja, kuten kuntosaleja.

Liikenne

Tikkurilantie on toiminnalliselta luokaltaan pääkatu, joka yhdistää Koivuhaan Veromiehen ja Viertolan kaupunginosiin. Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva Niittytie on alueellinen kokoojaku, joka yhdistää Kehä III:n ja lentoaseman. Ohtolankatu on kaava-alueella palveleva tonttikatu, joka yhdistyy etelässä Tikkurilantiehen ja pohjoisessa Niittytiehen.

Autoliikenne

Tikkurilantie ylittää kaavamuutosalueen länsipuolella Tuusulanväylän, jossa on eritasoliittymä. Alueelle on hyvä yhteys autolla idästä Tikkurilan keskuksesta, etelästä Niittytieltä pitkin Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä, sekä pohjoisesta Ilmakehän ja Niittytien kautta lentoasemalta.

Julkinen liikenne

Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Tikkurilantien ja Niittytien risteysten tuntumassa sekä Tuusulanväylän vieressä. Bussilinjoja kulkee alueelta pysäkin mukaan Tikkurilan, Lentoaseman, Mellunmäen, Korson, Helsingin ja Tuusulan suuntaan. Tikkurilan asemalle matkaa on noin 3,7 km. Tulevan ratikan linja kulkee Tikkurilantien varrella. Kaava-alueelta on tulevalle ratikakapsäkillä n. 550 m kävelymatka.

Kävely ja pyöräily

Ohtolankadun varrella on molemmin puolin kävely- ja pyörätiet. Tikkurilantien varrella kulkee pyöräilyn baanareitti. Tuusulanväylän vieressä sekä Niittytiellä kulkee pyöräilyn pääreitit.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 84. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Koivuhaan halki Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkostossa Koivuhaan halki Palo-ojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ohtolankadun, Niittyvillankujan ja Niittyvillanpolun katualueilla.

Sähköverkko

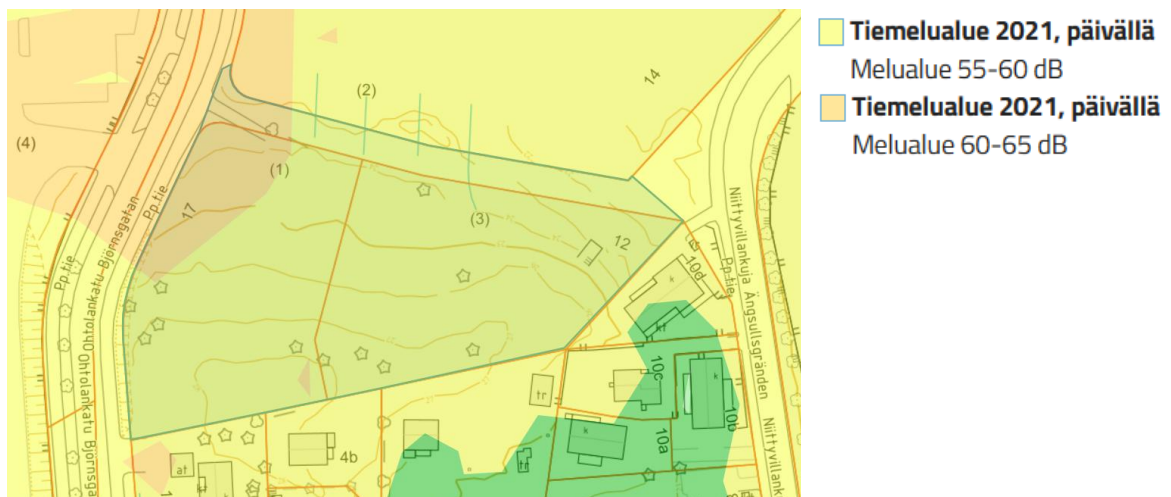
Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Ohtolankadun ja Niittyvillanpolun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun L3 (LDEN 50-55 dB) meluvyöhykkeellä, jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Toimitilarakennukset eivät kuulu herkkiin toimintoihin.

Liikennemelu



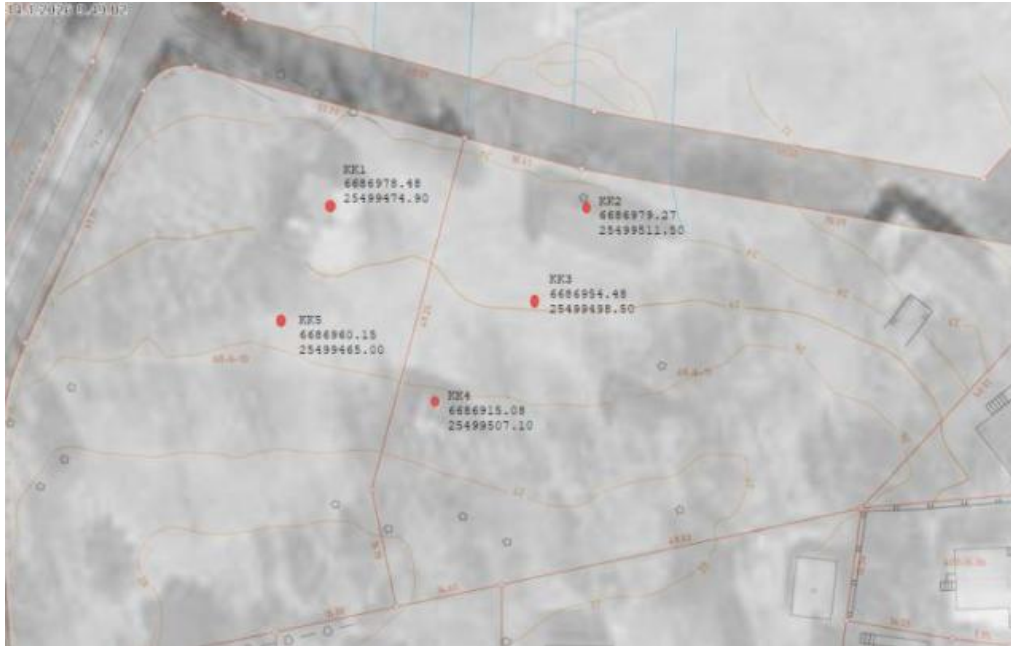
Kaavamuutosalueen (merkitty sinisellä) tiemelutilanne 2021, päivällä.

Kaavamuutosalueen merkittävin meluhäiriö aiheutuu Tuusulanväylän tieliikennemelusta. Kaavamuutosalueen länsiosaan kantautuu tieliikennemelua (klo 7–22) Tuusulanväylän nykyisen ajoradan reunasta noin 300 m etäisyydelle itään suuntaan 60–65 dB ja n. 300–440 m etäisyydelle 55–60 dB.

Saastunut maaperä

Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittävä metallipitoisuus (vanadiini) yhdessä tutkimuspisteessä (KK5/0,0–0,5 m).

Alustava kunnostustarpeen arviointi perustuu ympäristöhallinnon ohjeen 6/2014 (Pilaantuneen maa-alueen riskinarviointi ja kestävä riskinhallinta) mukaisiin suosituksiin. VNa:ssa 214/2007 esitettyjen kynnysarvopitoisuuksien ylittyessä on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Pilaantuneisuuden arvioinnissa voidaan käyttää asetuksen mukaisia ohjearvoja tai kohdekohtaista riskitarkastelua. Riskien kannalta tavanomaiselle maankäytölle, kuten asuin-, puisto- ja virkistysalueilla voidaan käyttää alempia ohjearvoja niiden soveltamisperusteiden täyttyessä. Tätä epäherkemmillä alueilla, kuten teollisuus-, varasto- tai liikennealueilla voidaan tyypillisesti käyttää ylempiä ohjearvoja.



Tutkimuspisteet kartalla. Kuvan lähde: Vantaan kaupunki

Tutkimusalueen asemakaavanmukainen käyttö yritystonttina ja tulevat suunnitelmat ohjaavat käyttämään alueen kunnostustavoitteena alemmaa ohjearvotasoa. Näin ollen, aluetta ei katsota pilaantuneeksi kaavamuutokseen esitetyllä käyttötarkoituksella. Ennen alueen rakentamista on hyvä teettävä tarkentava PIMA-tutkimus. Jatkosuunnittelun vaiheessa on hyvä huomioida PIMA-tutkimuksen tulokset toimintojen sijoittelussa.

Seveso-laitokset

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta, joka sijaitsee osoitteessa Piitie 2. Kyseisen laitoksen suurimmat riskit liittyvät aineiden kaasuuntumiseen onnettomuustilanteissa. Merkittävin onnettomuusskenaarion vaikutukset ovat tehtaan alueella mutta joissain tuuliolosuhteissa kaasu voi kulkeutua lähialueille ihmisen terveydelle haitallisissa pitoisuuksissa. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutoksen mahdollistama toimitila ei ole herkkä kohde eikä toimitilarakennuksen rakentaminen alueelle lisää merkittävästi laitoksen mahdollisen onnettomuuden seurausten vaikutuksia.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kokonaan.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

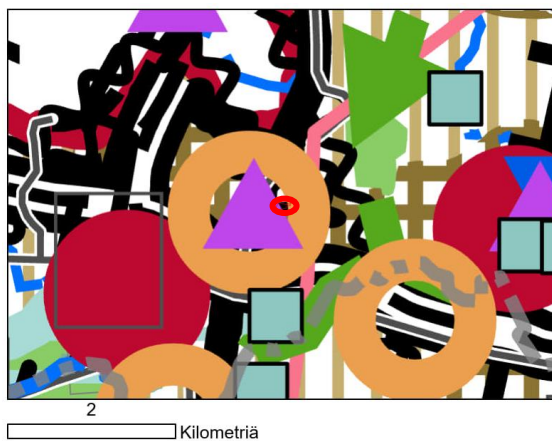
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

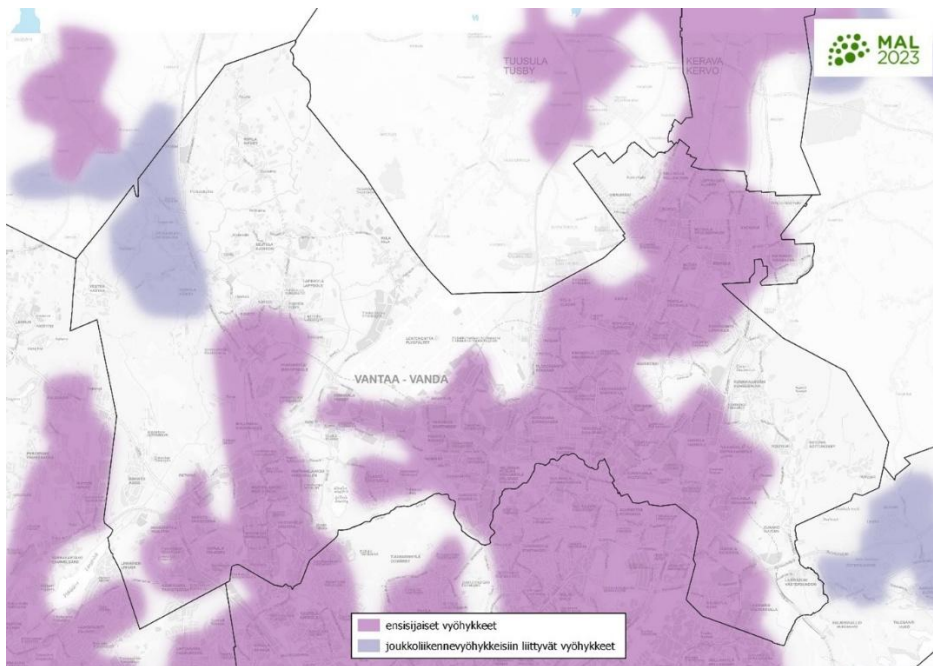


Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa kaavamutos-alue on merkitty punaisella.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jolle osoitetaan tehokasta maankäyttöä (ruskea ruuturasteri). Alue on kaavoitettu kaupan alueeksi (keltainen rengas) ja joukkoliikenteen vaihtopaikaksi (violetti kolmio). Alueen eteläpuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie Kehä III, jonka varrella kulkee voimajohtolinja. Alueen koillispuolella on lentomelualue L3 (Lden 55 60 dBA). Kaavamuuotos on maakuntakaavan mukainen.

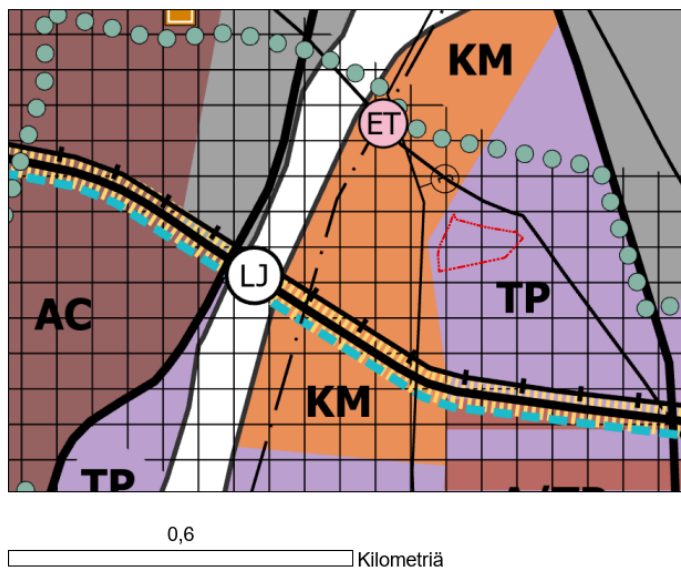
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestäväen yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

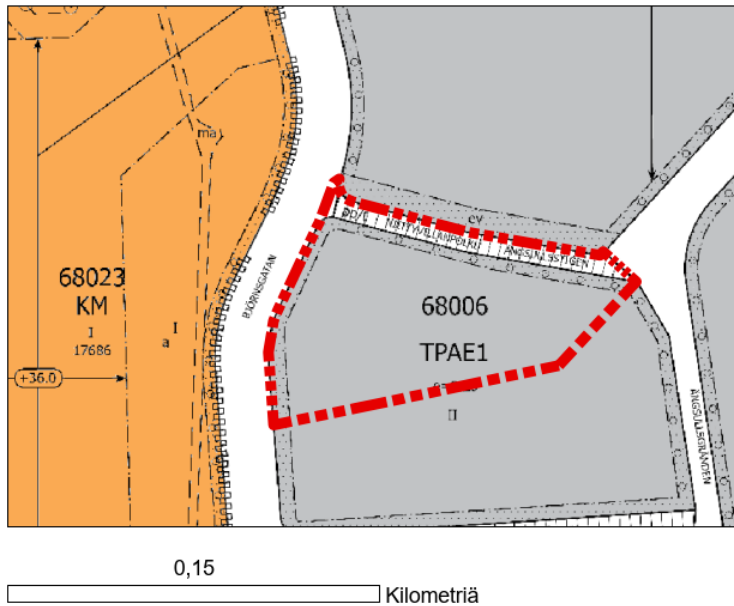
Yleiskaava



Ote yleiskaavasta, jossa kaavamuuotosalue on merkitty punaisella.

Yleiskaavassa alue on monipuolista työpaikka-alueutta TP (violettialue). Kaavamuuotosalue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alue rajautuu länsipuolella kaupallisten palveluiden alueeseen (KM). Alueen pohjoispuolella on virkistysalueyhteys. Alue kuuluu lentomeluviyöhykkeeseen 3 (LDEN 50-55 dB). Tikkurilantien ja Tuusulanvylän risteys on merkitty tärkeäksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

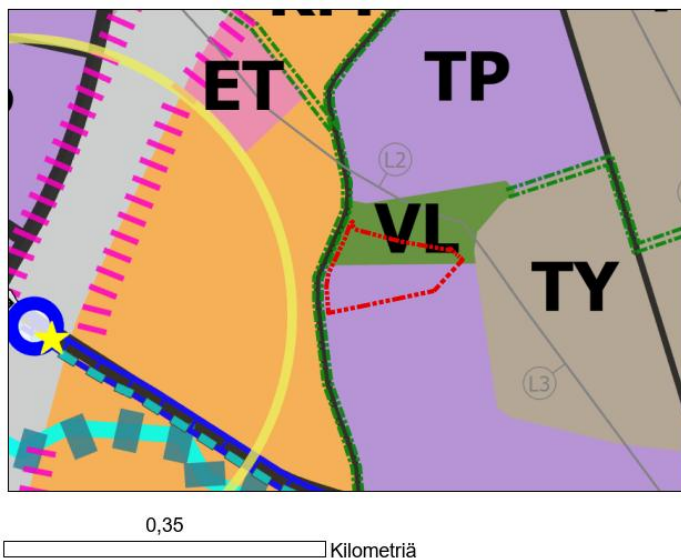


Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten sekä pientalojen korttelialuetta (TPAE1) ja katualuetta. Alueella on voimassa 680200 Koivuhaka 1 (hyväksytty sisäasiainministeriössä 13.6.1978) ja 000200 Koivuhaka 1 (hyväksytty kaupunginhallituksessa 12.10.1981). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II ja sen tonttitehokkuus on 0,25. Kaavan sallima rakennusoikeus on 1880 k-m². Kaavassa on osoitettu istutettavat alueet Ohtolankadun varteen ja istutettava puurivi Niittyvillanpolun varteen. Niittyvillanpolun alueet on osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualuetta (pp) ja osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualuetta, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan kaavarunko



Ote ratikan kaavarungon kartasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Ratikan kaavarungossa (KV 19.6.2023) alue on osittain monipuolista työpaikka-alueetta (TP) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). Se sijaitsee Tuusulanväylän pysäkinseudun läheisyydessä ja lentomeluvyöhykkeellä L3 (LDEN 50-55 dB).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.9.2025. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002563 ja kaavoitus tuli vireille 10.2.2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy ja Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 11.2.2026 sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteiden kuulemisen (10.2.2026–12.3.2026) yhteydessä saatiin kymmenen mielipidettä, josta yksi tuli kuulemisajan jälkeen.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan

muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti.

Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinvoimakeskus (liikenneosasto), Itä-Uudenmaan poliisilaitos ja Fingrid Oy ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa.

Turvallisuus ja kemikaalivirasto (TUKES): Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta (Piitie 2). Kyseisen laitoksen suurimmat riskit liittyvät aineiden kaasuuntumiseen onnettomuustilanteissa. Merkittävin onnettomuusskenaarion vaikutukset ovat tehtaan alueella mutta joissain tuuliolosuhteissa kaasu voi kulkeutua lähialueille ihmisen terveydelle haitallisissa pitoisuuksissa. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutoksen mahdollistama toimitila ei ole herkkä kohde eikä toimitilarakennuksen rakentaminen alueelle lisää merkittävästi laitoksen mahdollisen onnettomuuden seurausten vaikutuksia. Tukes suosittelee, että rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomiota mahdollisuuden suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä (HSY): Suunnittelualueen tuleva toimitilarakennus voi kytkeytyä rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Tarvetta johtosiirroille tai johtokujalle ei ole.

Asukkaiden mielipiteet (2kpl): Asukkaat muistuttivat, että suunnittelussa otetaan huomioon luonnontilaisen viheralueen ympäristöarvot. He ehdottivat, että rakentamiseen tarkoitetun alueen etäisyys etelänpuoleisiin kiinteistöihin on vähintään 20 m. He myös pyysivät kiinnittämään suunnittelussa huomiota tulevan rakennuksen julkisivumateriaaliin, jonka olisi hyvä soveltua ainakin asutuksen suunnalla oleviin pienpuutaloihin. Verhoilussa olisi hyvä hyödyntää luonnonmukaisia

materiaaleja sekä hillittyjä värejä. Asukas piti erityisen tärkeänä valaistuksen huomioimista suunnittelussa. Muutenkin on syytä huolehtia siitä, että melu- ja valosaaste eivät nykyisestä lisäännä. Maaperä alueella on osittain kalliota, joten yhtenä huolenaiheena oli rakennusaikainen räjäytys.

Kaavamuutoksesta pidettiin maastotapaaminen suunnittelijoiden kanssa osoitteessa Ohtolankatu 17 10.3.2026 klo 16.30–17.30. Tapaamiseen osallistuivat yhdeksän henkilöä, josta pääosin olivat lähialueen asukkaita/kiinteistönomistajia. He esittivät huolia uudisrakentamisen myötä pienentyvästä lähiluonnosta ja rakentamisen aikana syntyvistä häiriöistä. Suunnittelijat selittivät, miten näitä asioita huomioidaan kaavatyössä. Keskustelu oli positiivinen. Asukkaat toivoivat, että uudisrakentamisen myötä syntyvää valaistuksen muutosta pyritään huomioida kaavamääräyksissä. He myös esittivät toiveet julkisivun pehmentämisestä viherkeinoin tai materiaalmääräyksiin. He toivoivat, että lähiluonnon laatu on säilytettävä myös rakentamisen aikana.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla –strategian visiona on hyvän elämän Vantaa, tasapainoisen kasvun Vantaa sekä vetovoimainen Vantaa. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuin-, opiskelu- ja työpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Hyvän elämän Vantaa

Tavoitteet:

- Parannamme Vantaan viihtyisyyttä kehittämällä aluetta lähiluontoa säilyttäen.

Vetovoimainen Vantaa

Tavoitteet:

- Työllistävien yritysten määrä kasvaa, kun työpaikka-alueiden tonttitarjonta paranee.
- Säilytämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta.

Tasapainoisen kasvun Vantaa

Tavoitteet:

- Olemme luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä.

Ratikkakaupunki strategisena hankkeena

Ratikan reittiä ympäröivät alueet Hakunilassa, Tikkurilassa ja Aviapoliksessa ovat merkittävä kasvusuuntamme tulevana vuosikymmeninä sekä työpaikkojen, palveluiden että asuntojen suhteen. Ratikka lisää Vantaan vetovoimaa: laadukas ja esteetön joukkoliikennenyhteys uudistaa katukuvaa ja tekee arjesta sujuvaa.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikennenyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille

yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen, ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025):

Vantaan arkkitehtuuriohjelma linjaa suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupunkia, jossa korostuu paikalliset tilat ja pitkäikäiset talot. Asemakaavan kannalta keskeisiä tavoitteita on:

- Vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
- Suunnitellaan ilmastomuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastomuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Kaupungin tavoitteena on saada alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava, joka mahdollistaisi alueen rakentamisen toimitila-, pienteollisuus- ja varastokäyttöön. Kaavatyössä pyritään parantamaan yritystonttien tarjontaa Vantaalla ja siten edistämään elinkeinomahdollisuuksia.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus lasketaan muokattavalta alueelta.

Kokonaisheikentymättömyys

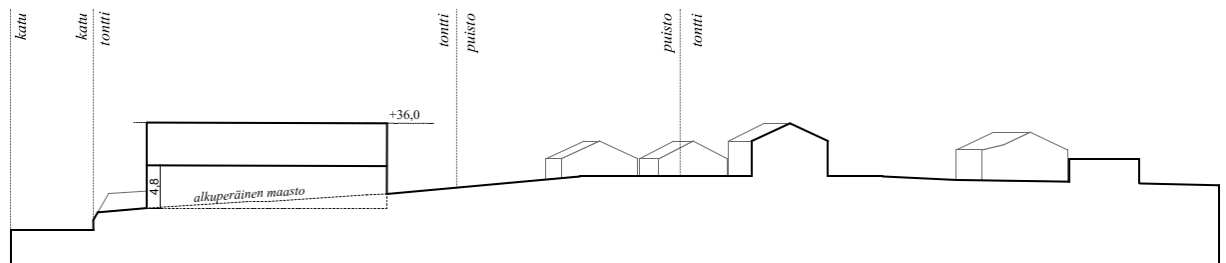
Osana Vantaan kaupungin luontoposiitivisuutta 2030 tavoitetta on pyrkimys maankäytön suunnittelussa kokonaisheikentymättömyyteen. Maankäytön kokonaisheikentymättömyyden avulla kehitetään sovittamaan yhteen sekä hankkeiden toteuttaminen että luonnon monimuotoisuuden turvaaminen. Tavoitteen saavuttamiseksi asemakaavahankkeissa selvitetään luontohaittaa lieventävien ja välttävien toimenpiteiden jälkeen menetetyt luontoarvot. Nämä menetetyt luontoarvot hyvitetään täysmääräisesti ekologisella kompensatiolla.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Seuraavissa kuvissa on esitetty vaihtoehtoisia sijaintikaavioita. Rakentaminen keskitetään jo muokatulle alueelle. Rakennuksen koko on 3000 k-m² ja se on esitetty kahteen kerrokseen. Kaikissa vaihtoehdossa on samankaltainen huoltoajon ratkaisu. Ensimmäisessä vaihtoehdossa esitetty rakennus on kokonaan pienteollisuuskäytössä ja sillä on tasakatto. Toisessa vaihtoehdossa teollisuustoiminnan lisäksi on esitetty noin 150 k-m² toimistotilaa, mikä lisää autopaikkojen tarvetta kaupungin pysäköintimitoitushjeen mukaisesti. Tässä vaihtoehdossa katon kaltevuus on säädelty, niin että sen lopullinen korkeus sopii lähiympäristön pientaloalueelle paremmin. Rakennuksen muoto ja sijainti vaikuttavat suoraan lastausalueen ratkaisuun ja istutettavan alueen kokoon, joten rakennus suositellaan sijoitettavan mahdollisimman lähelle katualuetta. Lisäksi lastausalueen sijainti saattaa aiheuttaa meluhäiriötä lähialueelle. Tontille on mahdollista sijoittaa rakentaminen siten, että kalliolouhinnalta voidaan välttyä. Tämä olisi sekä lähiasukkaiden kannalta suotavaa että hankkeen toteutuksen kannalta taloudellisesti kannattavampi ratkaisu.



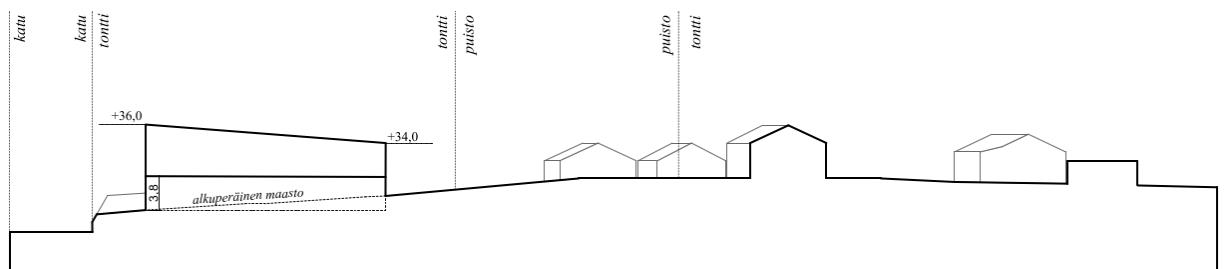
Asemapiirros vaihtoehto 1: Perus suorakulmainen ratkaisu - varastorakennus; Lastausalue ulkona.



Leikkaus VE A vaihtoehto 1



Asemapiirros vaihtoehto 2: Porrastettu ratkaisu - Varasto + toimisto; Lastausalue sisällä.



Leikkaus VE B vaihtoehto 2

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisu mahdollistaa muitakin ratkaisuja sillä rakennusala on esitetty väljästi. Kaavamääräyksissä on edellytetty rakentamisen sopeutumista lähiympäristön rakennuskantaan ja on myös määrätty rakentamisen enimmäiskorkeus. Korttelialueen reunoihin on osoitettu istutettavia alueita ja kaavamääräykset panostavat korkeatasoiseen maisemakuvaan, siten että alueen vihreä ilme säilyy. Yleiskaavan virkistysalueyhteys toteutuu Niittyvillanpolun kautta. Lisäksi määräyksissä on erityisesti huomioitu lähiasuinalueen viihtyisyys.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen rakentamaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamuutoksessa varataan aluetta myös luonnonmukaiseksi suojaviheralueeksi (EV). Ajo-yhteydet sekä korttelialueelle että puistoalueelle toimivat Niittyvillanpolun kautta, mikä muutetaan kokonaisuudessaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Korttelialueen rakentamiselle on määrätty enimmäiskorkeus, jotta uudisrakentamisen mit-takaava sopeutuisi lähialueen pientaloympäristöön. Pysäköinnin sijainti on esitetty ohjeellisenä. Istutettavat alueet osoitetaan korttelialueen reunoihin, jotta alueen puustoinen ilme säilyy ja liit-tyminen puistoalueeseen olisi visuaalisesti sujuva. Suojaviheralueen rajalla Niittyvillanpolun var-teen on varattu alue maanalaista johtoa varten.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,85 ha. Korttelialue (KTY) on n. 0,3 ha ja suojaviheralue (EV) on noin 0,4 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on noin 1880 k-m² ja uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 3 000 k-m², jolloin tonttitehokkuus $e = 1,04$. Alueen liiketilojen osuus rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään 150 k-m². Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat

Teollisuushalli 1 ap/200 k-m², 1 pp/400 k-m²;

Varastot ja muut 1 ap/400 k-m², 1 pp/1200 k-m²;

Liiketilat - 1 ap / 60 k-m², 1 pp / 50 k-m²;

Toimistot - 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa varataan osa-alueita suojaviheralueeksi ja näin luodaan puustoista suojavyöhykettä asutuksen suuntaan. Rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Asemakaavamuutoksen mahdollistamien uusien rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden yms. arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä, mukaan lukien sijoittelu ja valaistus. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo toimitilakorttelille esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja edistää hulevesien hallintaa. Korttelin reunoihin on istutettava puita ja pensaita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

Korttelialueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat puiden ja pensaiden istuttaminen ja lahopuiden hyödyntäminen, läpäisevät tai puoliläpäisevät pinnoitteet ja kasvillisuuspintaisten hulevesipainanteet. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Suojaviheralueen arvopuut ovat merkitty suojelluiksi puiksi. Kaavassa vaaditaan myös ekologista kompensatiota.

Asemakaavan kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue sisältää yhden korttelialueen (KTY) korttelissa 68030 sekä katu- ja suojaviheralueen (EV).

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialue muodostaa korttelin 68030 tontin numero 1. Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- tai myymälätiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on +36.0. Suurin sallittu räystäskorkeus pientalojen suuntaan on +34.0, mikä mahdollistaa noin 8–10 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Pysäköinnin alueet on esitetty ohjeellisena. Korttelialueelta Ohtolankadun suuntaan on ajoliittymäkielto. Istutusvyöhykkeet reunustavat rakennuksille ja liikennöintipihoille tarkoitettua rakennusala. Ne jäsentävät aluetta ja ovat kaupunkikuvalisesti ja maisemallisesti tärkeitä. Rakennuksista, tontteja rajaavista rakenteista ja huoltoalueiden sekä jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen ja puiston välisen mahdollisen tasoeron edellyttämät luiskat, muurit, aidat ja muut rakenteet on sijoitettava

korttelialueen puolelle. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

4.3.2 Muut alueet

EV, Suojaviheralue (Ojapellonmäki – Bäckåkersbacken)

Alue on säilytettävä metsäisenä ja luonnonmukaisena alueena, jolla sille ominaiset luonnonarvot säilyvät. Suojaviheralueen arvopuut ovat merkitty suojeltaviksi puiksi. Puita ja niiden juuristoa ei saa vahingoittaa. Alueen rajalla Niittyvillanpolun varteen on varattu alue maanalaista johtoa varten.

Katualueet (Niittyvillanpolku, pp/t)

Kaavamuutoksella muutetaan Niittyvillanpolun alueet kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Koko kaava-alueita koskevat määräykset

Kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Kaava alueen rakentamisesta aiheutuvat luontohaitat tulee hyvittää täysmääräisesti toisaalla toteuttamalla luonnonsuojelulain 11. luvun mukainen ekologinen kompensaatio. Rakentaminen voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Asemakaavaa varten on laadittu selvitykset alueen luonnosta, maaperästä, maan pilaantuneisuudesta, sekä vihertehokkuudesta, joka sisältää myös hulevesien hallintaa koskevia asioita.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle työpaikka-alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

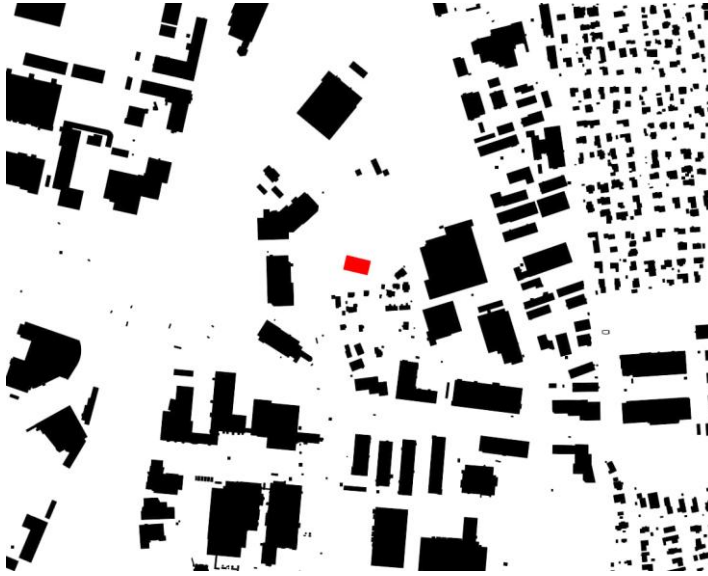
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava ei sisällä asumiseen tarkoitettuja alueita eikä korttelialueita eikä asemakaavalla siten

suoraa vaikutusta Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne



Alueen rakeisuuskuva. Ehdotettu rakennusmassa on esitetty punaisena

Alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueelle, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Ympäröivät alueet on pääosin asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja liiketoimintapainotteiseksi työpaikka-alueeksi ja asemakaava täydentää tätä rakennetta yleiskaavan mukaisesti. Uudet korttelialueet sijaitsevat olevassa yhdyskuntarakenneeseen siihen tukeutuen.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit noin 550 metrin etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Alue on nykyisellään rakentamaton ja hyvin puustoinen. Uusi rakentaminen muuttaa alueen vehreää ilmettä. Voimassa oleva asemakaava sallii koko alueen rakentamisen, mutta kaavamuutoksessa on otettu luontoarvoja ja nykyistä pientaloasutusta huomioon ja osoitettu rakentamista pienemmälle alueelle. Lisäksi kaavamääräyksillä pyritään sovittamaan uudisrakentamisen koko, korkeus, värit ja julkisivujen mittasuhteet ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Näin edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia, joka on yksi kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteista.

Pientalojen suuntaiselle julkisivulle on annettu tarkempia määräyksiä: sen visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin tai viherrakentamisen keinoin. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön soveltuvalla läpinäkyvällä metalliverkkoaidalla. Rakennuksista ja tonttia rajaavista rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat ja korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan.

Kaavassa pyritään edistämään myös korkeatasoista maisemakuvaa, sillä korttelialue liittyy suoraan luonnonmukaiseen suojaviheralueeseen. Korttelin vehreyttä vahvistetaan osoittamalla istutettavia alueita ja määräämällä vihertehokkuudesta. Tontille rakennettavat luiskaukset sekä rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai liikenteeseen, tulee maisemoida istutuksin. Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasveja ja -kantoja.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Voimassa oleva asemakaava sallii pientalon rakentamista, mutta alue ei sovi niiden toteuttamiseen lentomelun takia. Näin käytännössä, kaavamuutos ei vähene pientalojen kaavavarantoa. Uuden kaavaratkaisun mukaan rakennusala ulottuu lähimmillään noin 20 metrin etäisyydelle olemassa olevista asuinrakennuksista. Voimassa oleva asemakaava mahdollista rakentamista pientalojen läheisyyteen. Kaavamuutoksen myötä muodostuva suojaviheralue toimii viherpuskurina ja pehmentää toimitilakorttelin vaikutusta pientaloalueeseen. Uutta korttelialuetta koskee myös kaavamääräys *”Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7)*

45 dB.”

Palvelut ja työpaikat

Alue on rakentamaton, eikä alueella ole rakennuksia tai palvelu- ja työpaikkatiloja. Uusi asemakaava mahdollistaa toimitilarakentamisen ja siihen liittyvien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Alueelle arvioidaan sijoittuvan toimintojen toteutuksesta riippuen yhteensä noin 15–20 työpaikkaa. Mikäli tontilla toteutuisi autokorjaamo tai vastaava palvelutoiminta, se parantaisi alueen palvelun tarjontaa myös.

Kaavamuutosalue sijaitsee jo toiminnassa olevalla työpaikka-alueella. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä alueen työpaikkamäärä kasvaa siten maltillisesti. Samalla uuden toiminnan käyttäjät tukeutuvat alueen olemassa oleviin palveluihin ja vahvistavat niiden käyttöä.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava-alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää suurelta osin olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavamuutos ei edellytä uusia palveluinvestointeja, sillä se ei välttämättä lisää alueen asukasmäärää.

Kaupunki saa tontin luovutuksesta tuloja. Hanke toteuttaa vesihuollon liitokset rakentamisen aikana. Kaavavaiheessa laadittu esisuunnitelma on tarkennettava tulevan toiminnan tarpeiden mukaisesti. Näin ollen, hanke on taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavatyön Osallistumis- ja arviointivaiheessa järjestettiin kaavakävely, johon osallistuivat lähialueen asukkaat. Näin edistettiin kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoite *Kollektiivisten tarinoiden kaupunkia*. Osallistujat esittivät toiveita ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioimisesta sekä vehreyden säilyttämisestä. Kaavatyössä on huomioitu esitettyjä aiheita.

Virkistys

Uusi asemakaava muodostaa alueelle uutta suojaviheraluetta n. 0,3 ha., joka toimii asutusta suojaavana metsäisenä viheralueena. Yleiskaavan virkistysalueyhteys kulkee kaavamuutosalueen pohjoisreunalla sijaitsevan Niittyvillanpolun kautta ja siten hanke edistää VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutosalueen rakentamiseen liittyy maa-ainesten kaivamista, louhimista ja täyttöjä, mitkä aiheuttavat korttelialueiden rakentamisvaiheessa liikennettä. Kaavamuutosalueen tuleviin liikennemääriin vaikuttavat uuden korttelialueen käyttötarkoitukseen liittyvä tavaraliikenne sekä tulevassa rakennuksessa työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä sekä vähäisessä määrin asiakasliikenne. Korttelialueelle arvioidaan toteutuvan n. 15–20 työpaikkaa. Kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärän kasvu on työpaikka-alueen luonteeseen nähden kohtuullista, ja olemassa olevat katuyhteydet ovat riittäviä ennustetun liikenteen kasvun vastaanottamiseen. Kaava-alueen tuottama liikennemäärä jää siis vähäiseksi, ja sillä ei ole vaikutusta valtion tieverkon toimivuuteen.

Alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sinne tuleva ratikkalinja parantaa alueen saavutettavuutta myös joukkoliikenteellä. Kaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn eikä pyöräilyn olosuhteisiin alueella. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät ennallaan. Alue on saavutettavissa auton lisäksi julkisella liikenteellä,

pyörällä ja kävellen, joten kaavaratkaisu tukee kaupungin liikennepoliittisia tavoitteita.

Vesihuolto

Muodostettavan tontin vesi- ja viemäriiliitospaikat sijaitsevat Niittyvillanpolun ja Niittyvillankujan risteyksessä. Kaavamuutoksen suojaviheralueen läpi Niittyvillanpolun varteen muodostetaan rasi-tealue, mitä pitkin tontti voi rakentaa tarvittavat vesihuoltoliitokset yleiseen verkostoon. Uusista vesihuoltoverkoista on laadittu vesihuollon esisuunnitelma missä on esitetty alustavat vesihuollon linjaukset, mitoitukset sekä alustava kustannusarvio. Hulevesiviemäri on rakennettu muodostettavan tontin rajalle. Vesiliitokset rakennetaan vasta rakennushankeen lähtiessä liikkeelle hankkeen kustannuksella. Tällöin hankkeen toteuttaja tietää parhaiten, minkä kokoiset putket tarvitaan. Samalla välttyttäisiin tilanteelta, jossa alueelle rakennetaan yleistä vesihuoltoverkostoa, joka voisi pahimmassa tapauksessa jäädä pitkäksiin aikaa käyttämättömäksi, mikäli tontille ei lopulta toteudukaan suunniteltua toimintaa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun 3 (LDEN 50-55 dB) meluvyöhykkeellä. Niin toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Liikennemelu

Korttelialueen länsipuolella Ohtolankadun varrella liikennemelun aiheuttama häiriö ylittää sallitun ohjearvon, joten alue ei ole sopiva oleskelualueeksi. Kyseiselle alueelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Toiminnan aiheuttama melu

Pientalojen läheisyyden takia korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB. Rakennuslupa on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta.

Saastunut maaperä

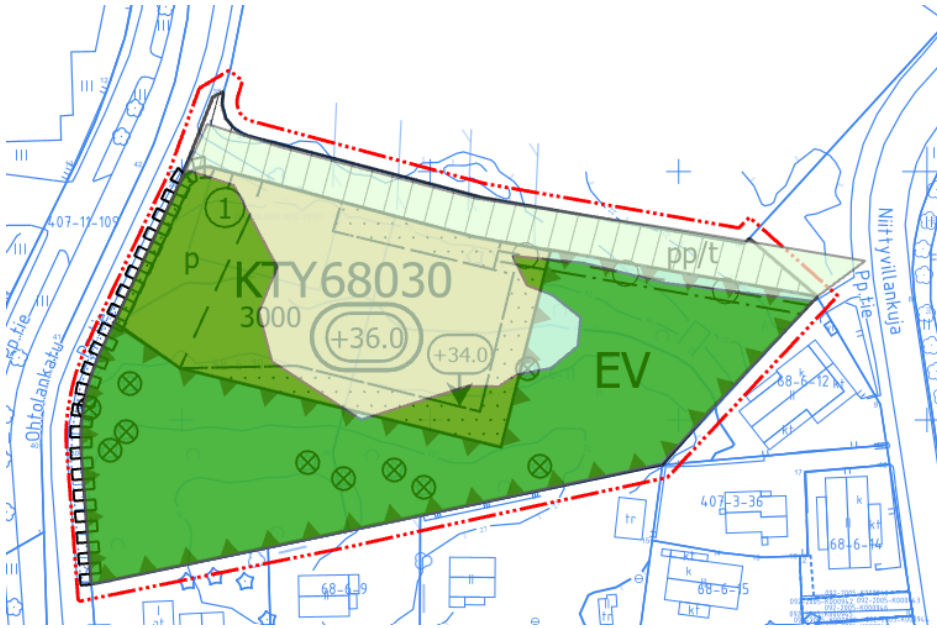
Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittävä metallipitoisuus (vanadiini) yhdessä tutkimuspisteessä. Näin ollen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Seveso-laitokset

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta. Osallistumis- ja arviointivaiheesta saadun TUKES:n mielipiteen perusteella on lisätty määräyksiä, ”Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.” ja ”Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.”

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

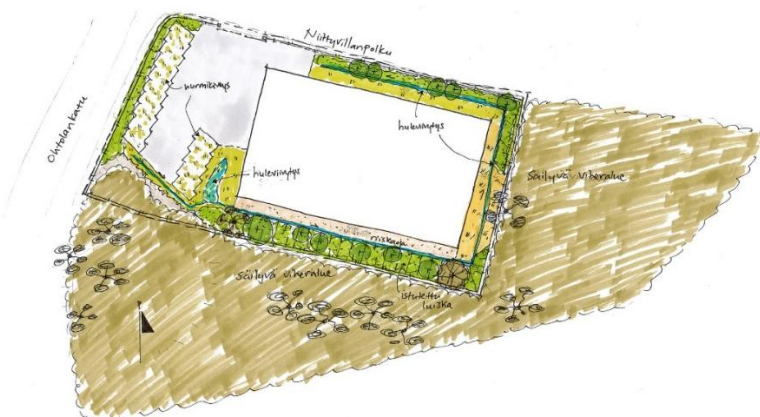
Kaavamuutosalueella on tunnistettuja luontoarvoja, jotka voidaan huomioida voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Vuoden 2026 luontotyyppiselvityksen mukaan kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiväntinen lehto. Alueelle laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta sijoittuu lehtoalueelle. Kaupungin luontoposiitiivisuuden tavoitteen mukaisesti aluetta pyritään kehittämään tunnistetut luontoarvot huomioiden ja siksi keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Selvityksessä tunnistettu lehtoalue säilytetään suurelta osin luonnonmukaisena. Suojaviheralueen arvopuut ovat merkitty suojelluiksi puiksi.



Kuvassa on esitetty kaavaratkaisun pohjalla luontotyyppiselvityksessä tunnistettuja alueita. ihmisen muokkaama ruderaattialue on merkitty keltaisella ja luonnonmukainen tuore keskivänteinen lehtoalue on merkitty vihreällä. Keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Lehtoalueen ja korttelialueen päällekkäisyys on pinta-alaltaan noin 0,12ha.

Yleiskaavan virkistysalueen yhteys toteutuu kaavamuutosalueella Niittyvillapolun kautta. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vesiliitokset on kuitenkin järjestettävä suojaviheralueen kautta, jonka takia on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alue Niittyvillapolun viereen. Kaavaratkaisussa on huomioitu luonnon kokonaisheikentymättömyys. Ekologisen kompensaation määräys koskee koko kaava-aluetta.

Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Pihasuunnitelmaluonnos (kuva alla) on laadittu asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskennan pohjaksi. Vihertehokkuus lasketaan muokattavalta tontin alueelta. Keinoja vihertehokkuuden edistämiseksi ovat mm. olemassa olevan puuston säilyttäminen, istutettavat puut ja pensaat, läpäisevät tai puoliläpäisevät pinnoitteet ja kasvillisuuspinnaiset hulevesipainanteet. Kaavassa vaaditaan vähintään vihertehokkuus 0,8. Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahoppuuta ja tontilta kaadettua puustoa on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla. Lahopuut voidaan siirtää myös viereiselle suojaviheralueelle. Lahopuiden siirtämisestä tulee laatia suunnitelma, jonka kaupungin kunnossapitoyksikön tulee hyväksyä rakennusluvan yhteydessä. Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja. Kasvivalintojen tulee tukea pölyttäjiä. Lisäksi kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 1.9.2026.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä verrattuna rakentamattomaan tilanteeseen.

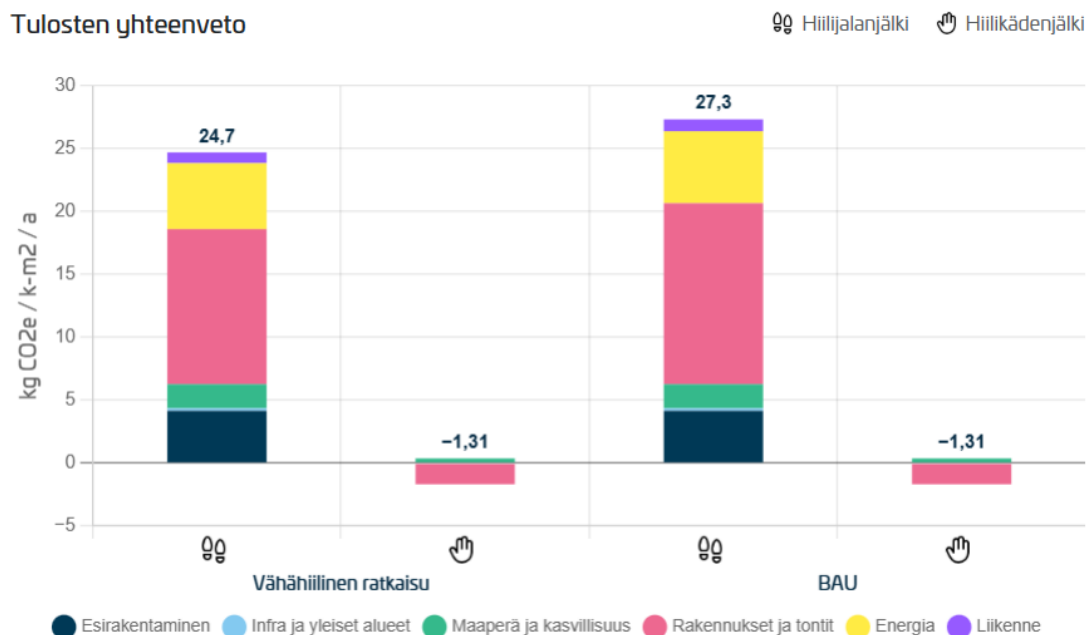
Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Tontin suunnittelussa tulee huomioida ympäröiviltä alueilta tontille valuvat luonnontilaiset vedet. Hulevesisuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina. Kaupunki on laskenut kaava-alueen ilmastovaikutukset 50 vuoden ajanjaksolle. Hiilineutraalius selvityksen teossa on hyödynnetty Planect-laskentatyökalua. Hiilineutraalisuusselvitys rajautui kahden toteutuskelpoisen skenaarion tarkasteluun. Laskennassa pyrittiin löytämään potentiaaliset ilmastovaikutusten hillintään ja niihin sopeutumiseen liittyvät toimenpiteet, jotka suunniteltu käyttötarkoitus, sijainti ja kerrosala mahdollistavat.



Hiilineutraalisuusselvityksen laskennassa verrattiin tavanomaisesti toteutettavaa BAU-skenaariota ja toteutuskelpoista vähähiilisen skenaariota. Näiden skenaarioiden hiilidioksidipäästöjen erotus on tarkastelussa asemakaavan ilmastovaikutusten hillitsemisen potentiaali.

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan työpaikka-alueella. Kaavamuutosalueen sisällä on huolehdittu laadukkaista jalankulun ja pyöräilyn reiteistä sekä laadukkaasta pyöräpysäköinnistä.

Kokonaaisuudessaan kaavan päästöjä vähennettiin tarkastelussa 9,5 % suhteessa tavanomaiseen pienteollisuusrakentamiseen. Hiilidioksidipäästöjen kokonaismäärä 50 vuoden ajalta laski 1366,9 tCO₂e:stä 1235,7 tCO₂e:hen.

Kaavassa veloitetaan toteuttamaan 15 % pysäköintipaikoista sähköautojen latauspaikkoina, mikä luo hyvät edellytykset vähäpäästöisten ajoneuvojen käyttöön alueella ja vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä 8,7 % verran.

Kaavassa määrätään hyödyntämään vähäpäästöisiä materiaaleja, millä voidaan vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä arviolta 14,5 % tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Kaavassa on osoitettu suojaviheralue, joka säilytetään luonnonmukaisena. Rakentamiseen varattu alue on rajattu mahdollisimman pieneksi, jotta alueen luontoarvoja voidaan säilyttää mahdollisimman paljon. Jos kaavaratkaisua verrataan skenaarioon, jossa koko kaava-alue osoitettaisiin korttelialueeksi (voimassa olevan asemakaavan mahdollistama tilanne), nykyinen ratkaisu säästää 41,7 % alueen hiilivarastosta ja 86,1 % alueen hiilinielusta. Lisäksi alueelle muodostuu uusia hiilinieluja, joiden yhteenlaskettu hiilikädenjälki on -158 tCO₂e. Näin kaavaratkaisulla pyritään parantamaan voimassa olevan asemakaavan tilanne hiilinielujen ja hiilivaraston kannalta.

KTY-korttelialueella sovelletaan 0,8 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaareilmiötä. Korttelialueen olemassa olevaa puustoa joudutaan kaatamaan, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa. Suojaviheralueen puita säilytetään suurelta osin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kirkonkylän isojaon kartassa 1700-luvun lopulta paikalla ollut mäki on nimetty muotoon ”Bäckåkers backan”. Myöhemmin samaa mäkeä on kutsuttu nimellä ”Fattigbacka”, mutta tämä nimi on jo kartalla aluenimenä *Köyhämäki, Fattigbacka*. Näin uuden suojaviheralueen nimeksi ehdotettiin *Ojapellonmäki- Bäckåkersbacken*. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uuden nimen 1.9.2026.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuuotokseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki aikoo luovuttaa tontin yrityskäyttöön, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Sudar Oli Gunasekaran	asemakaava-arkkitehti (6.10.2026 asti)
	Katariina Sewón	asemakaava-arkkitehti (7.10.2026 lähtien)
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori
	Jaakko Raunamaa	nimistösuunnittelija
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasuunnittelija
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenneinsinööri
Geopalvelut:	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Petra Piironen	projekti-insinööri
Kunnossapito:	Sanna Ervasti	kaupunginmetsänhoitaja
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

Sudar Oli Gunasekaran
asemakaava-arkkitehti
Katariina Sewón
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	10.9.2026
Kaavan nimi	002563 Ohtolankatu 17		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.2.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002563
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8508	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8508

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	0,8491	99,80	3000	0,35	0,0000	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3124	36,8	3000	0,96	0,3124	3000
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,7475	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0996	11,7	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä	0,4371	51,5	0	0,00	0,4351	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

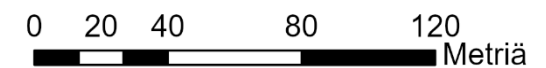
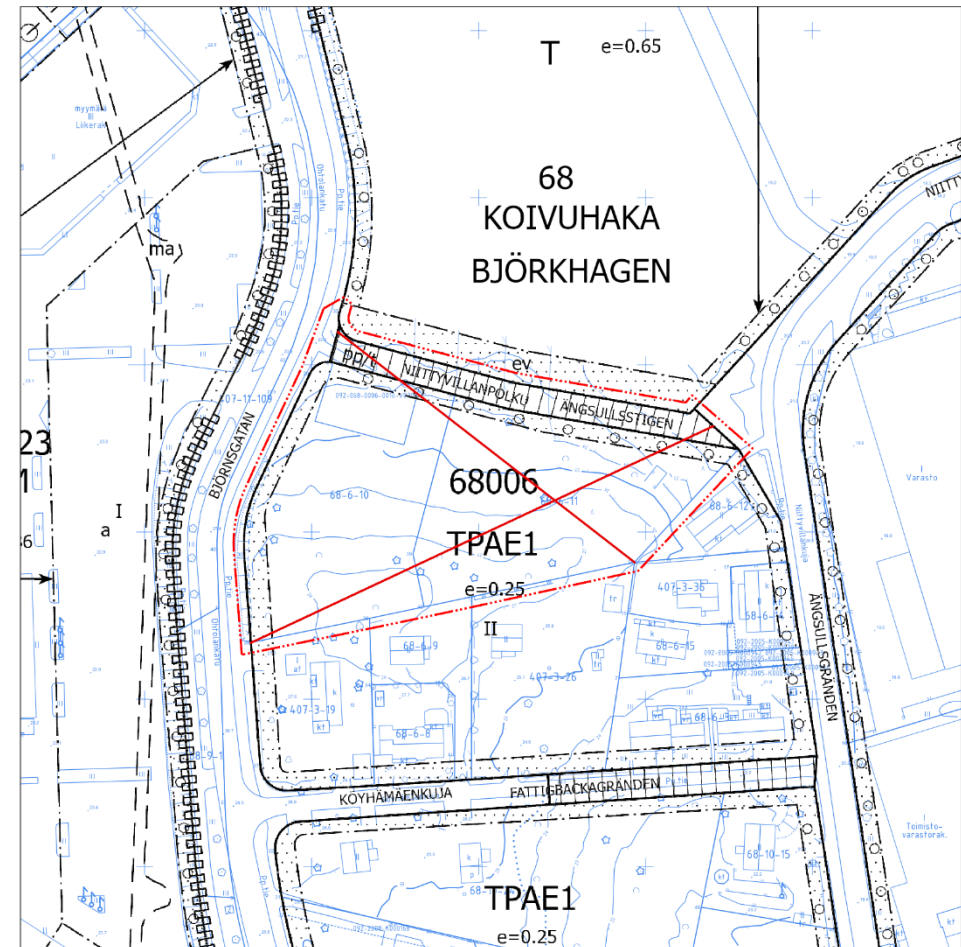
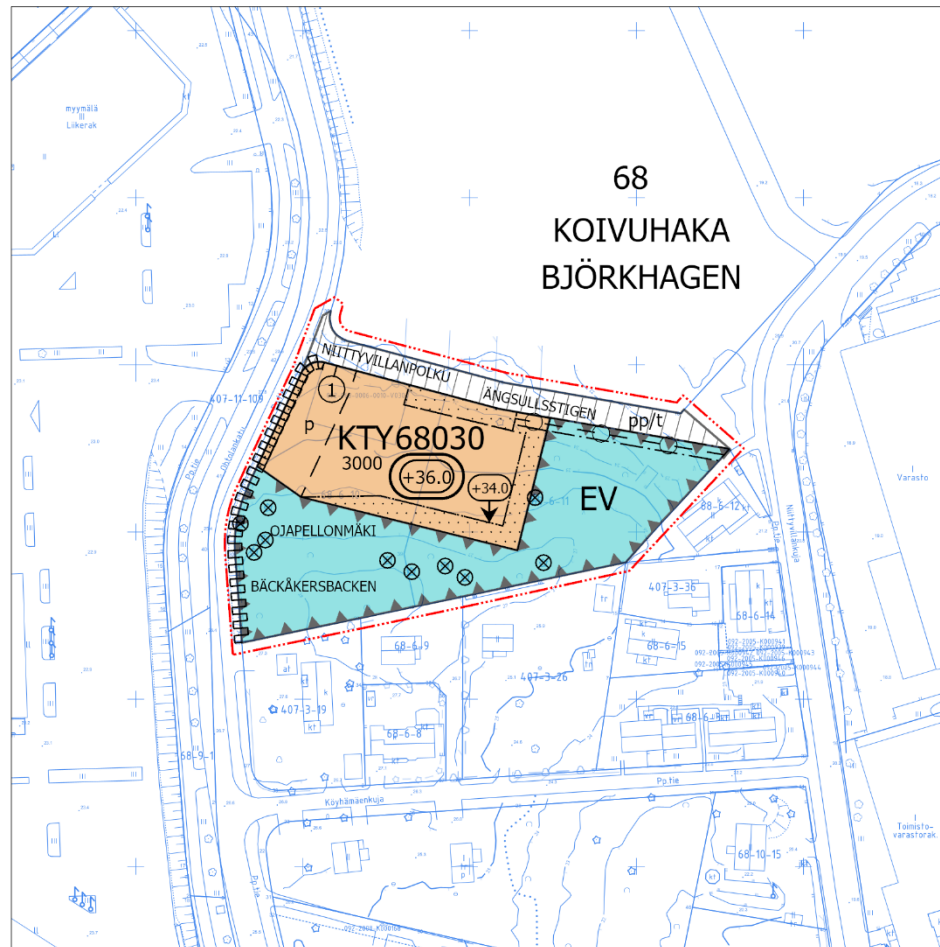
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

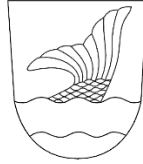
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,8491	99,80	3000	0,35	0,0000	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3124	36,8	3000	0,96	0,3124	3000
KTY	0,3124	100,0	3000	0,96	0,3124	3000
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,7475	0
TPAE1	0,0000	0,0	0		-0,7475	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0996	11,7	0	0,00	0,0000	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0996	100,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä	0,4371	51,5	0	0,00	0,4351	0
EV	0,4371	100,0	0	0,00	0,4351	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



1/4 002563

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002563	Päiväys Datum 6.10.2026
Vantaan kaupunki OHTOLANKATU 17 Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA Asemakaavan muutos Kortteli 68030 sekä erityisalueet. Tonttijaon muutos Kortteli 68030. 1:2000	Vanda stad BJÖRNSGATAN 17 Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN Ändring av detaljplanen Kvarteret 68030 samt specialområden. Ändring av tomtindelningen Kvarteret 68030. 1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Toimitilarakennusten korttelialue.****Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus**

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- tai myymälätiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Rakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua lähiympäristön rakennuskantaan.

Pientaloalueeseen rajautuvien toimitilarakennusten julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää huomiota. Rakennusten visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin ja viherrakentamisen keinoin.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**Användningsändamål och byggrätt**

I kvartersområdet får det byggas verksamhets-, kontors-, industri- och lagerbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar som inte orsakar miljöstörningar samt kombinationer av dessa.

I byggnaderna får kontors- eller butikslokaler på 5 % av tomtens byggrätt placeras.

Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motor fordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.

Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

Stadsbild och arkitektur

Byggnaderna ska i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadernas proportioner anpassas till byggnadsbeståndet i den närmaste omgivningen.

Uppmärksamhet ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten på verksamhetsbyggnadernas fasader som gränsar till småhusområdet. Byggnadernas visuella uttryck ska mjukas upp genom arkitektur och grönbyggnade.

2/4 002563

Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jäteilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialueen ja puiston välisen mahdollisen tasoeron edellyttämät luiskat, muurit, aidat ja muut rakenteet on sijoitettava korttelialueen puolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan.

Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä metallisella verkkoaidalla. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana.

Viherrakentaminen

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava piasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä autojen pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja. Kasvivalintojen tulee tukea pölyttäjiä.

Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida istutuksin.

Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahoppuuta ja tontilta kaadettua puustoa on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla. Lahoppuut voidaan siirtää myös viereiselle suojaviheralueelle. Lahoppuiden siirtämisestä tulee laatia suunnitelma, jonka kaupungin kunnossapitoyksikön tulee hyväksyä rakennusluvan yhteydessä.

Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täyöissä.

Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivytellä tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohmainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Liikenne ja pysäköinti

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuushalli 1 ap/200 k-m2, 1 pp/400 k-m2;

Liiketilat - 1 ap / 60 k-m2, 1 pp / 50 k-m2;

Toimistot - 1 ap / 50 k-m2, 1 pp / 80 k-m2;

Varastot ja muut 1 ap/400 k-m2, 1pp/1200 k-m2.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla sääitä suojattuja ja runkolukittavia.

Ympäristöhäiriöt

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttiasen (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB.

Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet.

Ramper, murar, staket och andra konstruktioner som förutsätts av en eventuell nivåskillnad mellan kvartersområdet och parken ska placeras på kvartersområdets sida.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Utförandet och riktningen av kvartersområdets belysning får inte orsaka störande ljus eller bländning i småhusens riktning.

Tomten får avgränsas med ett transparent stängsel av metallnät som passar in i miljön. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet.

Grönbyggande

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På de delar av tomten ej bebyggs och som ej används för bilparkering eller trafik, skall det finnas träd och buskar.

I valen av arter till de områden som ska planteras ska inhemska och europeiska växtslag och -bestånd prioriteras. Artvalen ska stödja pollinatörer.

Slänter som byggs på tomtorna ska anpassas till landskapet med planteringar.

Murkna och fällda träd på de delar av tomten som ska bebyggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten. De murkna träden kan också flyttas till det intilliggande skyddsgrönområdet. För flytten av de murkna träden ska en plan utarbetas, vilken ska godkännas av stadens underhållsenhet i samband med bygglovet.

Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar på gården.

På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga eller halvgenomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Trafik och parkering

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Industrihall 1 ap/200 m²-vy, 1 pp/400 m²-vy;

Affärslokaler - 1 ap / 60 m²-vy, 1 pp / 50 m²-vy;

Kontor - 1 ap / 50 m²-vy, 1 pp / 80 m²-vy;

Lager och övrigt 1 ap/400 m²-vy, 1pp/1200 m²-vy.

Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhallplatsernas riktning.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramläsnings.

Miljöstörningar

I ett område som används för boende utanför kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktnivå för den A-vägd ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattnivå för buller (LAeq) (kl. 22–7) 45 dB.

3/4 002563

Rakennuslupa on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta.

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔL_A lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.

Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojaautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

Rakennusten energian kulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia.

Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.



Suojaviheralue.

Alue on säilytettävä metsäisenä ja luonnonmukaisena alueena, jolla sille ominaiset luonnonarvot säilyvät.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Ekologinen kompensaatio

Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnassaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnon tilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensatiolla.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnon tilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

68

Kaupunginosan numero.

KOIVU

Kaupunginosan nimi.

68030

Korttelin numero.

NIITYVIL

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas.

Ljudnivåskillnaden ΔL_A i kontors- och affärslokalers ytterhöjlet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Om en gasfarlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 68026 måste byggnadens ventilationssystem kunna stängas av.

I byggnadernas räddningsplaner ska det finnas instruktioner för hur man går till väga vid gasfara och söker skydd inomhus.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Klimatneutralitet

Byggnaden ska vara hållbar ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara.

I byggnaderna ska koldioxid snåla material användas till viss del. Vid ansökan om bygglov ska en bedömning av byggnadens och byggplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder lämnas in.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads eller kvartersspecifika.

På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.

Skyddsgrönområde.

Området ska bevaras som ett skogigt och naturenligt område där de för området karakteristiska naturvärdena bevaras.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET

Ekologisk kompensations

Naturskadorna som orsakas av planområdets byggande ska kompenseras fullt annanstans genom att genomföra ekologisk kompensations i enlighet med kapitel 11 i naturvårdslagen.

Byggnaden får börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut gällande den slutförda kompensationsen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelens nummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

4/4 002563



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

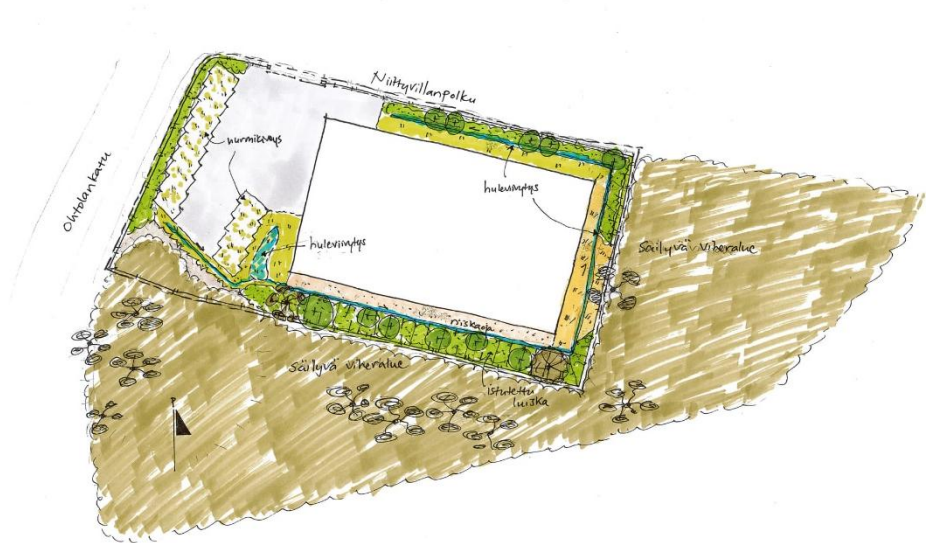
TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 1.9.2026.

Tuloskortti		Osoite ja kaupunginosa		Ohtolankatu 17, Koivuhaka	
Päivämäärä		Kaavan numero ja kortteli		002563 Ohtolankatu	
Vihertehokkuuslaskelma		Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit			
Vihertehokkuus	1,0	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl	
Tavoiteluku	0,8	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7	
		Istutettava kasvillisuus	5	8	
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8	
		Pinnoitteet	2	3	
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10	
		Yhteensä	12	36	

Hulevesimäärä m ³	
15,1	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
15,1	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	15,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
16 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta

Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti, 1.9.2026.