

Vantaa
Aviapolis

002073 TURVALAAKSONKUJA

VIINIKKALA



(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.8.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002073. Kaavoitus on tullut vireille 26.10.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 41100, osa kortteliä 41101 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala (kumoutuvan asemakaavan kortteli 41100, osa kortteliä 41101 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 41100 ja osa kortteliä 41101.

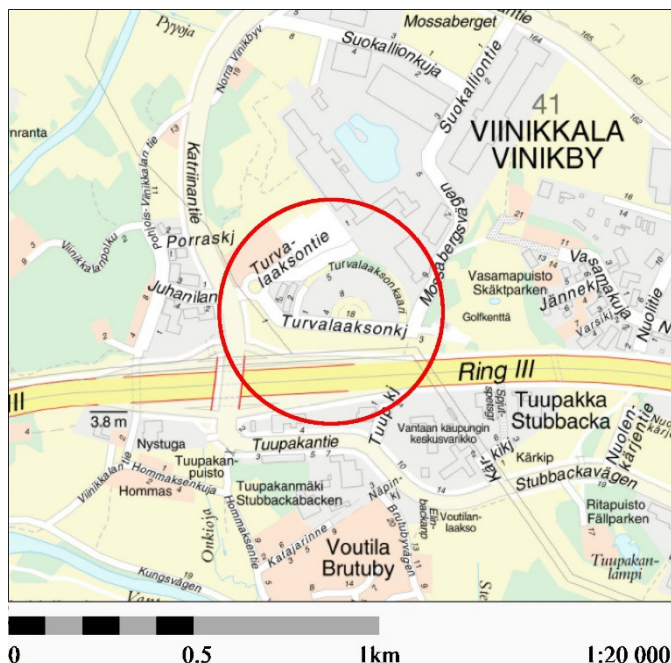
Keskeinen sisältö:

Kauan rakentamattomana ollut toimistorakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan rakennusoikeudeltaan 40 000 k-m²:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katriinantien reunaan muodostetaan rakennusoikeudeltaan 2 000 k-m²:n liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osa Turvalaaksonkujaa siirretään Kehä III:n reunaan ja kadun sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden välisiä rajoja tarkistetaan. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m².

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Katriinantien liittymän koillispuolella Turvalaaksonkujan alueella.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat Turvalaaksonkaaren eteläpuoleiset osat korttelista 41101, Turvalaaksonkujan katualue, kortteli 41100 sekä osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suomen Pankki Oy:n sekä sen omistaman Turvalaakson Parkki Oy:n jättämä kaavamuuoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.10.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 26.10.2018 (ilmoitus Asukaslehdessä 27.10.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 26.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)
- Mielenpitoet pyydettiin 7.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaavamuuosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavamuuoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
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.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne.....	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
4.3 Aluevaraukset.....	23
4.4 Kaavan vaikutukset.....	27
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	36
5. Asemakaavan toteutus.....	36
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	36
7. Asemakaavan seurantalomake.....	38
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	40
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	49

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liikenneselvitys 15.5.2019 (WSP Finland Oy)

- Hulevesisuunnitelma 19.6.2019 (Sipti Infra Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2018
- Mielenpitojen luettelo (id 1547606)

1. TIIVISTELMÄ

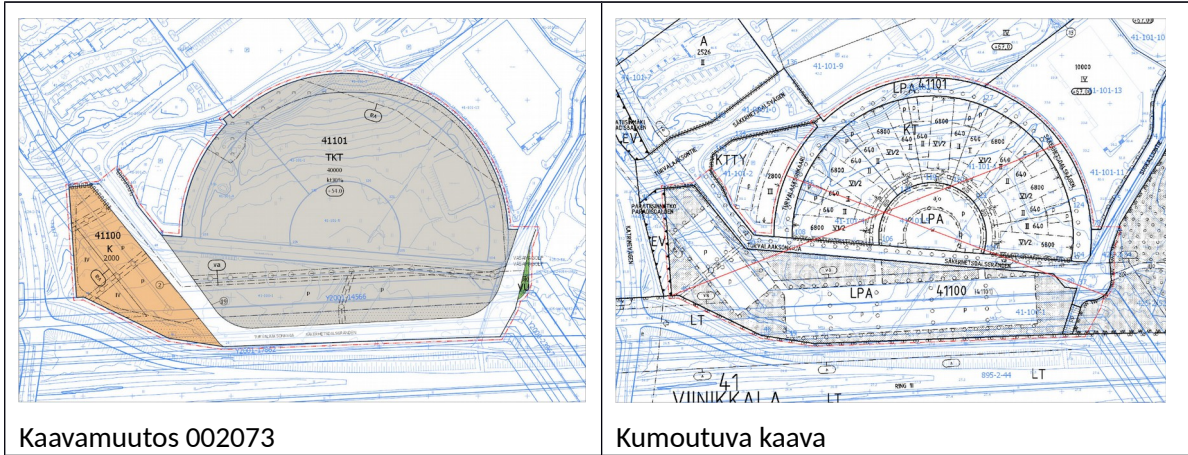
Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy ovat hakeneet Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkaaren alueen toimistokorttelin ja pysäköintialueiden muuttamista teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja sen laajentamista Kehä III:n suuntaan.

Toimistorakennuksille vuonna 2000 asemakaavoitetun alueen toteuttamiselle ei ole ollut kysyntää ja alue on jäänyt rakentamattomaksi. Katriinantien viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Turvalaaksonkuja siirretään Kehä III:n reunaan ja katualueetta on hieman laajennettava Suokalliontien itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Suokalliontien ja nykyisen Turvalaaksonkujan kiertoliittymä poistuu ja siltä vapautuva alue liitetään osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Kaavamuutosalueen kortteleita halkovat lukuisat sähkölinjat leveine vaara-alueineen rajoittavat rakennuksille sekä isoille puille ja istutuksille soveltuvien alueiden sijoittumista ja kokoa. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä.

Turvalaaksonkujan siirrosta johtuen tonttien rajat muuttuvat, joten asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako ja tonttijaon muutos. Kortteliin 41100 muodostetaan tontti nro 2 ja kortteliin 41101 tontti nro 19. Tontin osaksi muuttuvalla Turvalaaksonkujan nykyisen katualueen osalla sijaitsee kunnallistekniikan maanalaisia verkostoja, joita on siirrettävä. Niihin liittyvistä kustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija. Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,28 ha, josta korttelialueita on noin 8,06 ha. Kumoutuvan asemakaavan toimistokortteleiden nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 55 280 k-m². Asemakaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m² ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m² (e=0,45), josta 40 000 k-m² (e=0,57) osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) ja 2 000 k-m² (e=0,19) liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä kaavamuutosalueen maanomistajien sekä heidän konsulttiansa Varte Oy:n, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n, Pöyry Finland Oy:n, WSP Finland:n, Vireo Oy:n sekä Sipti Infra Oy:n kanssa.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:en tukeutuvaa logistikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä. Viinikkala on yritysalueetta. Lentomelun johdosta alueelle ei voi sijoittua asumista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ulottuvan kallio- ja moreeniylängön eteläreunan laakso-painanteeseen. Kaavamuutosalue on pääosin saviperäistä entistä peltoa, joka on alkanut metsittyä. Alueella ei ole rakennuksia eikä inventoituja luontokohteita.



Vesistöt ja vesitalous

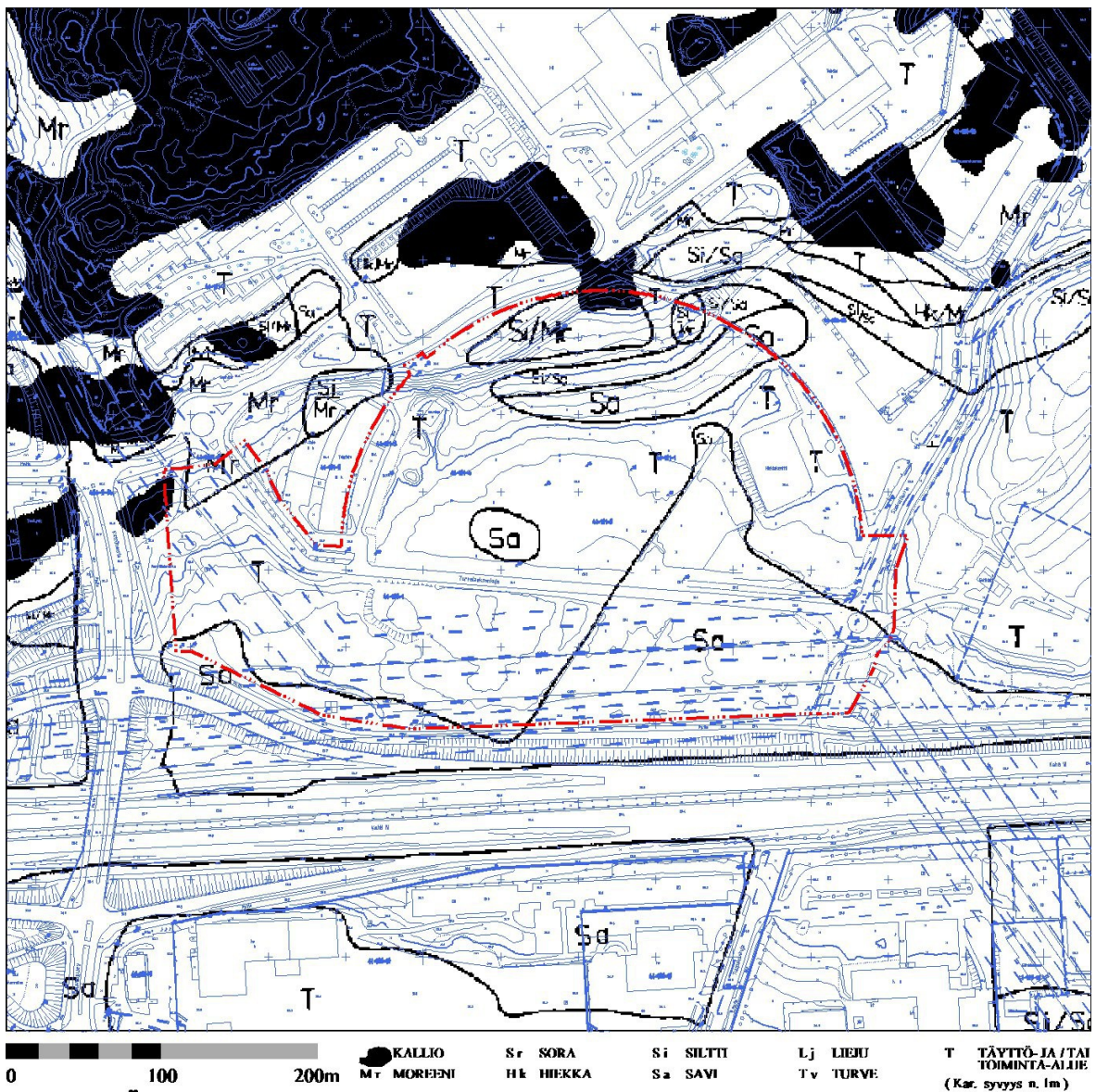
Kaavamuutosalue on Turvalaaksonkuja lukuunottamatta rakentamatonta, saviperäistä entistä peltoa, joka on alkanut paikoin metsittyä. Kaavamuutosalueella ei ole varsinaisia vesistökohteita.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen pohjoisosan maaperä on maalajikartan perusteella moreenia, silttiä ja savea. Alueen keskiosissa on tehty kaivua ja täyttämistä. Alueen itä- ja eteläosat ovat savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on pohjoisosassa korkeimmillaan korkeusasemalla +43,5. Turvalaakson tien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymä on korkeusasemalla +35,9. Alueen keskiosa on keskimäärin korkeusasemalla +28. Kehä III:a reunustava vyöhyke on korkeusasemalla +27.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Katriinantiehen ja Tikkurilantiehen tukeutuva Viinikkala on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 71 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 19:llä asukkaalla.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden 2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Viinikkala on osa Aviapoliksen suuraluetta, jolla oli v. 2016 kolmannes (36 760) Vantaan kaikista työpaikoista. Suuralueen työpaikkojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana kasvanut kahdeksan prosenttia. Viinikkalassa oli v. 2016 työpaikkoja

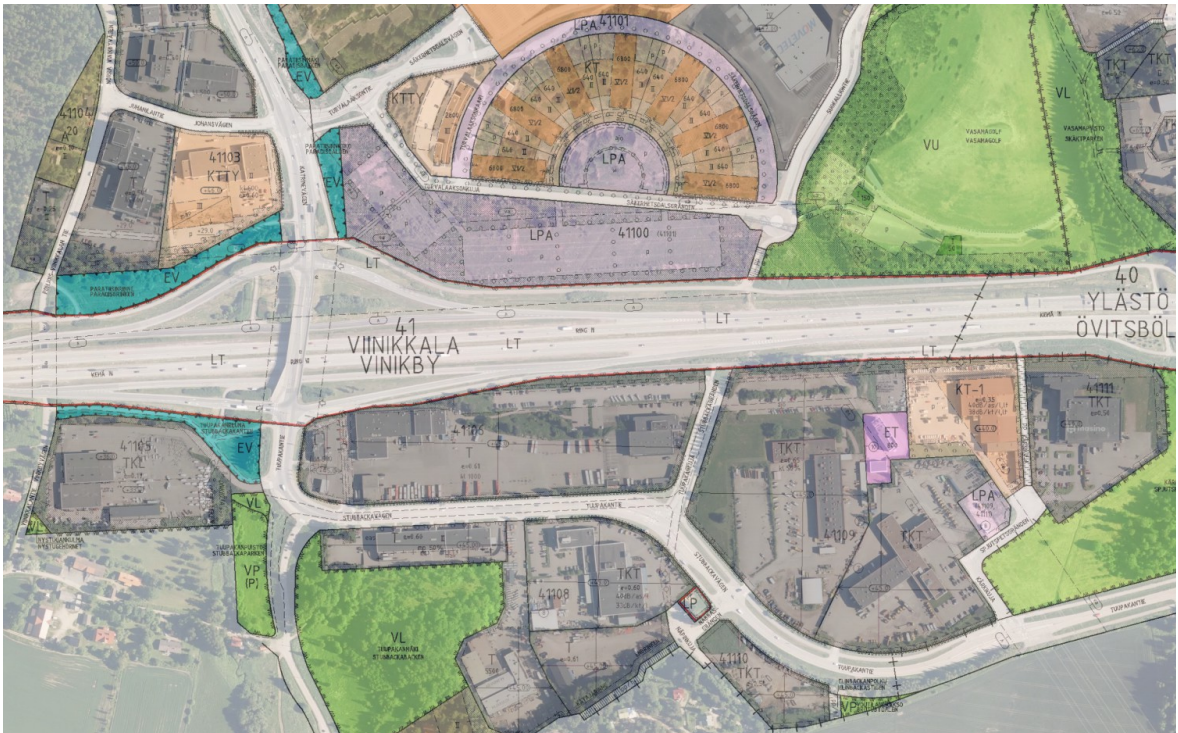
Vuoden 2016 lopussa Viinikkalassa oli 5 137 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli 16,5 prosenttia. Kaavamuutosalue on rakentamaton eikä siellä ole työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Suokalliontien, Turvalaaksonkujan, Turvalaaksontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentamassa olevaa työpaikka-aluetta.

Kaavamuutosaluetta lännessä rajaa v. 2002 rakennettu toimistorakennus, pohjoisessa Suomen Pankki, koillisessa Movetec Oy (rakennettu v. 2016; mekatroniikan, automaation, IoT:n komponenttien maahantuonti koneistus, asennus). Kaavamuutosalueen itäpuolella toimii Vasamagolf. Eteläpuolella on Kehä III ja sähkölinjoja.

Turvalaaksonkujan ja Kehä III:n sekä Katriinantien välissä on sähkön 400 kV (2 kpl) ja 100 kV voimajohtolinjat. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki. Turvalaaksonkujan alla on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia. Kaavamuutosalueen luoteisosassa on muuntamorakennus. Muilta osin kaavamuutosalue on rakentamaton.



Kaavamuutosalueen länsipuolelle Katrinantien, Juhanilantien ja Kehä III:n liittymäalueen kainaloon kortteleihin 41102 ja 41103 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (T, KTTY) asemakaavoitettu liiketilaa yhteensä 1 700 k-m², joiden sisältöä ei ole rajoitettu. Kortteleissa toimivat yritykset eivät ole vähittäiskaupan myymälöitä. Fine Foods toimittaa elintarvikkeita päivittäistavarakaupan ketjuille. Skuba Suomi Oy on kuorma-autojen, linja-autojen ja perävaunujen varaosien sekä tarvikkeiden maahantuontiin ja myyntiin erikoistunut yritys. Malmberg-Elektro Oy on sähköliikelle, tukkureille ja teollisuudelle suunnattu ammattilais- ja tukkumyymälä.

Kaavamuutosalueen ja Kehä III:n eteläpuolella Tuupakantien varrella on kortteleihin 41105 ja 41108–41111 asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (T, TKL, TKT, KT-1) liiketilaa yhteensä 32 988 k-m². Niiden liiketilat eivät saa olla automarket/supermarket-tai päivittäistavarakaupan tiloja. Liiketiloja on toteutettu 28 437 k-m² ja niissä on moottoripyörien, veneiden, moottoreiden, maansiirtokoneiden sekä teollisuuden tuotteiden ja teknisen kaupan alan myyntiä (Yamaha Center, KTM Nordic, Team Örthen Oy, Bike World, Brandt, Volvo Construction Equipment Oy, IKH, Masino). Teollisuusrakennusten korttelissa 41106 on liiketilojen rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m², eikä niiden sisältöä ole rajoitettu. Korttelissa on linja-autojen varikko, eikä liiketiloja ei ole toteutettu. Ko. Tuupakantien alueella on liiketilojen rakennusoikeutta yhteensä 33 988 k-m².

Kaupunkikuva

Aluetta leimaavat Kehä III ja isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen. Kaavamuutosalue on metsittyvää peltoa ja näkyy merkittävästi etelään Kehä III:lle.



Viistoilmakuva v. 2016 idästä katsottuna. Kaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

Virkistys

Kaavamuutosalueen itäreunassa Suokalliontien itäpuolella on osa Vasamagolf-nimistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kaavamuutosalueen ulkopuolella Vasmagolfin itäpuolella on Vasamapuiston lähivirkistysalue. Kaavamuutosalueella ei ole kaavoitettuja eikä toteutettuja ulkoilureittejä.

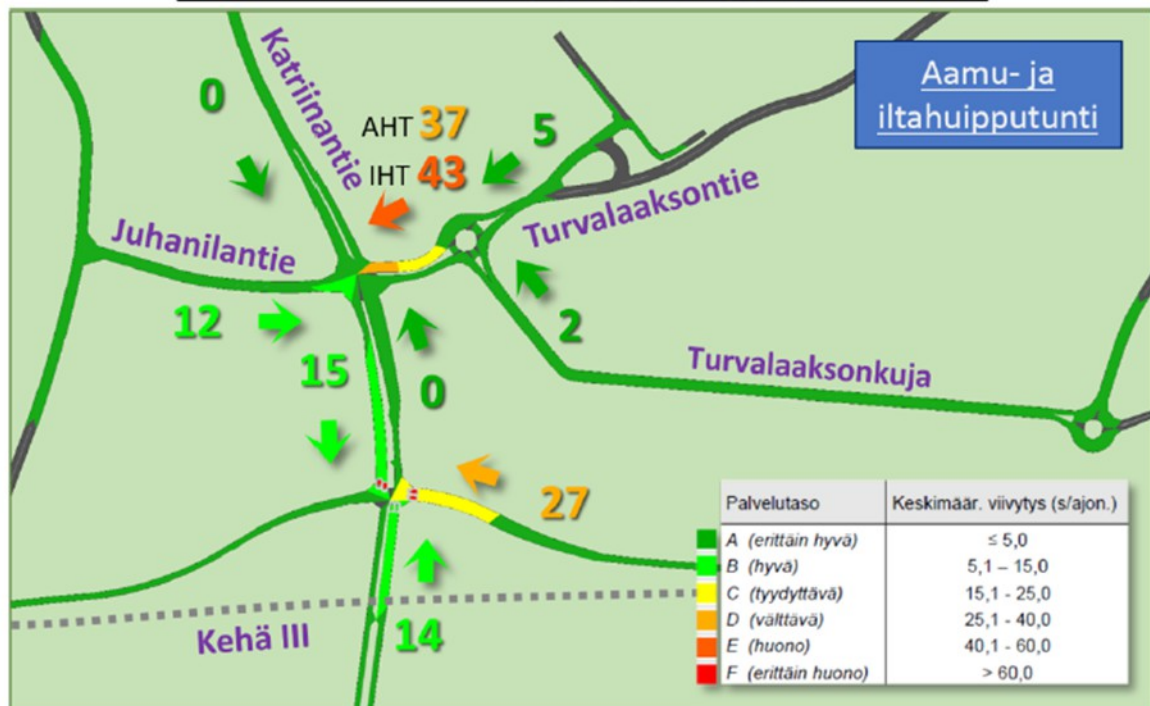
Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä Kehä III. Kaavamuutosalue liittyy Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksontien välityksellä alueen pääkatuverkoston Katriinantiehen, jolla on liikennevalo-ohjattu eritasoliittymä Kehä III:lle. Turvalaaksonkuja on Katriinantien ja Suokalliontien välinen yhdyskatu. Suokalliontieltä on yhteys pääkatuverkoston Tikkurilantielle.

WSP Finland on laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen. Katriinantien ja Turvalaaksontien sekä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liittymien liikennemäärätiedot perustuvat tiistaina 20.11.2018 klo 7:30–8:30 ja 15:00–16:00 suoritettuun liikennelaskentaan. Raskaan liikenteen osuus on noin 30 %.

Selvityksen mukaan Katriinantien nykyinen liikenne vaikeuttaa kääntymistä Turvalaaksontieltä vasemmalle etelän suuntaan Katriinantielle (kohti Kehä III:a). Iltaruuhkassa vasemman ryhmittymiskaistan jono ylittää hetkittäin Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymään asti, mutta ei aiheuta laajempia häiriöitä.

Keskimääräinen viivytys (s/ajon) ja palvelutaso



Kehä III:lta idän suunnasta Katriinantielle johtavalla rampilla liikenteen keskimääräinen viivytys Katriinantielle käännyttyessä on 27 sekuntia ja palvelutaso on välttävä. Rampin jonot purkautuvat yhden vihreän aikana. Rampin muilla tulosuunnilla palvelutaso on hyvä tai erittäin hyvä.

Kehä III:lla on Katriinantien eritasoliittymässä sekä Vasamapuiston itäosassa sijaitsevan kevyen liikenteen alikulun kohdalla pysäkkiparit sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (572, 572K, 574, 616). Katriinantien eritasoliittymässä ja Tuupakantiellä ovat pysäkit bussilinjalle 575.

Turvalaaksonkujan pohjoisreunaan tarkoitettu kevyen liikenteen väylä on pääosin jäänyt toteuttamatta. Kehä III:n pohjoisreunassa on aluetta halkova kevyen liikenteen väylä, jolta on yhteydet Suokalliontielle, Katriinantielle sekä Kehä III:n varren linja-autopysäkeille.

Uudenmaan ELY-keskus on käynnistänyt Kehä III:n parannushankkeen (Vantaankoski-Pakkala), jonka tarkoituksena on toteuttaa sekä itään että länteen johtaville väylän ajoradoille lisäkaistat. Siihen sisältyy myös joukkoliikenteen sujuvoittaminen mm. pysäkkijärjestelyitä ja niille johtavia kvl-yhteyksiä parantamalla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Katriinantien ja Suokallionkujan yhdistävän Turvalaaksonkujan alla sekä Katriinantien itäreunassa olevan kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen LPA-korttelialueen (kaavamuutoksen uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue) halki kulkevat v. 2001 rakennetut runkovesijohdot DN225 ja DN315.

Kaavamuutosalue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +82.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Katriinantien ja Suokallionkujan yhdistävän Turvalaaksonkujan alla sekä Katriinantien itäreunassa olevan kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen LPA-korttelialueen (kaavamuutoksen uusi liike- ja

toimistorakennusten korttelialue) halki kulkevat v. 2001 rakennetut jätevesiviemärit DN 200 sekä DN315.

Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Voutilan jäteveden pumppaamon kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Turvalaaksokujalle laskee idän suunnasta vuonna 2001 rakennettu DN315 hulevesiviemäri ja lännen suunnasta vuonna 2001 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Hulevedet johtuvat viemäriässä Kehä III:n alitse, josta ne kulkeutuvat lopulta Onkiojaan.

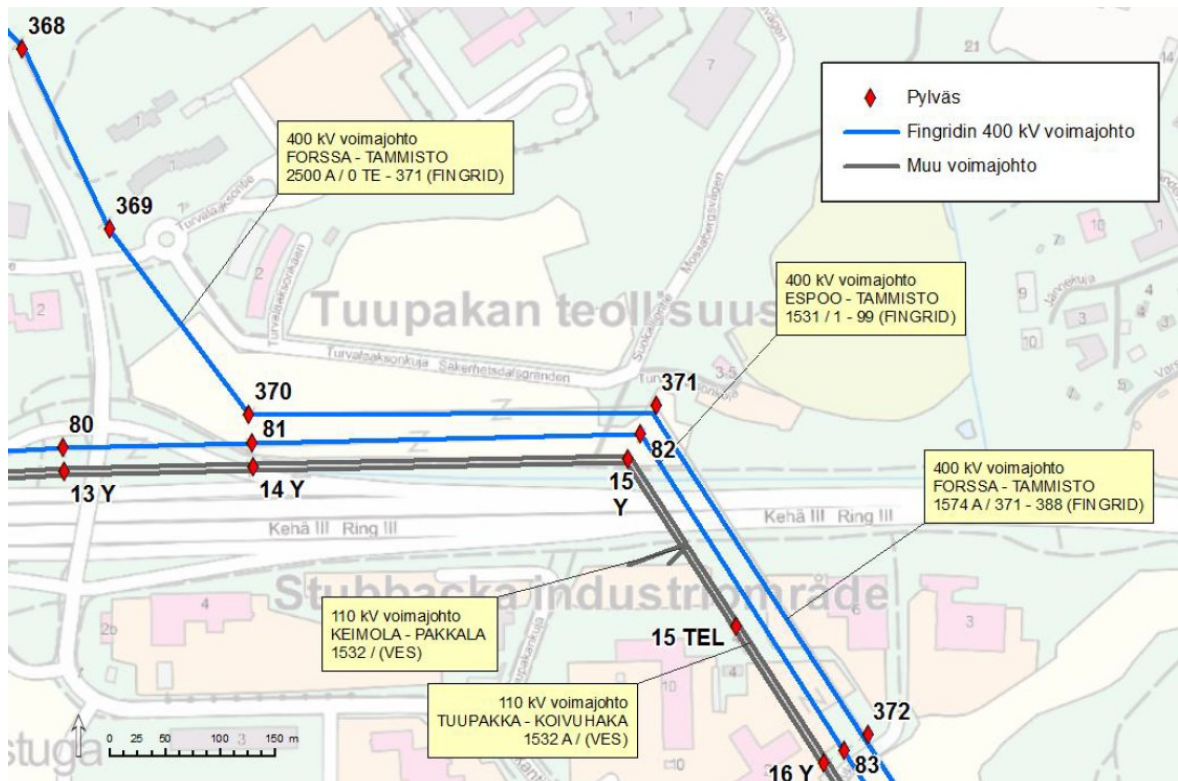
Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kaukolämpöverkon piirissä. Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputket sijaitsevat kaavamuutosalueen reunoilla Suokalliontien ja Turvalaakson tien katualueilla.

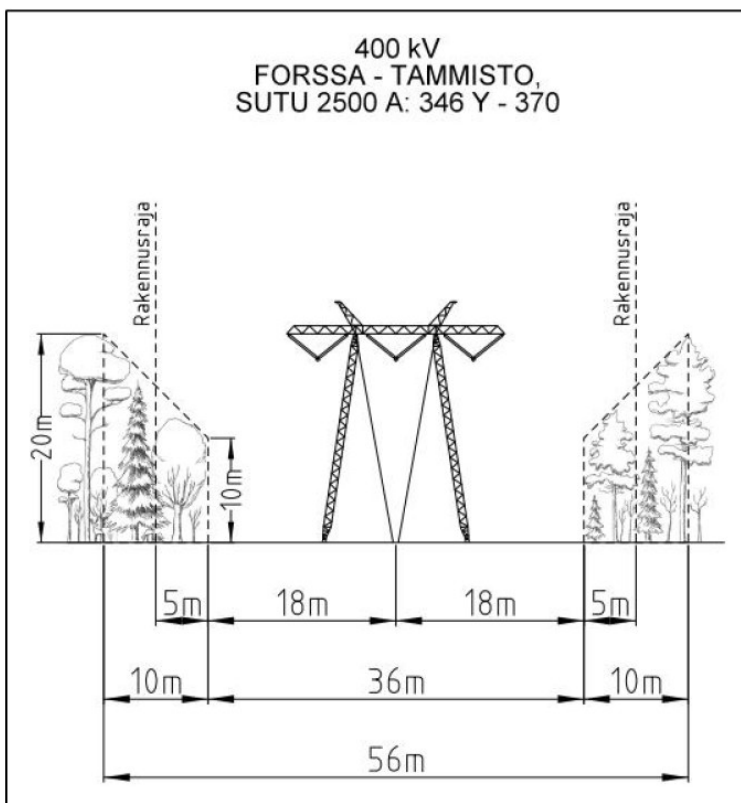
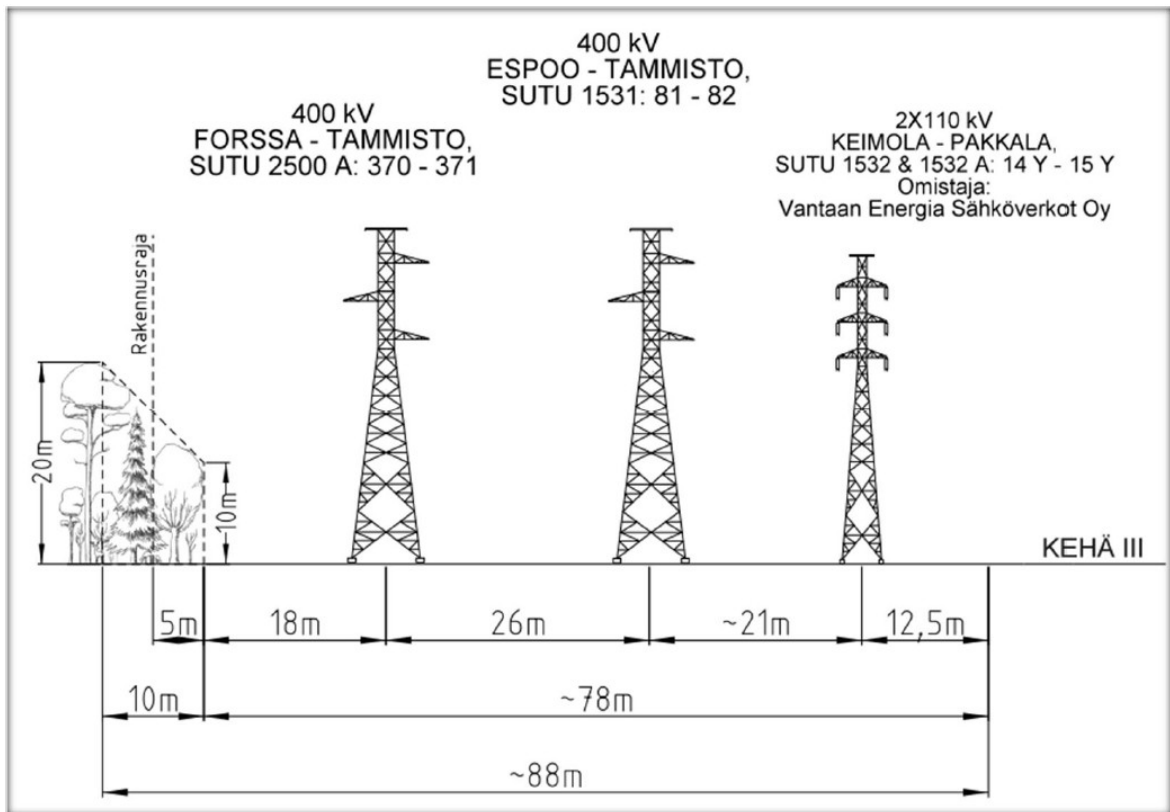
Sähköverkko

Kaavamuutosalueen eteläreunassa Kehä III:a vasten ovat sähkön 400 kV (2 kpl, Fingrid) ja 110 kV (Vantaan Energia Sähköverkot Oy) voimajohtolinjat. Pohjoisempi 400 kV:n sähkölinja kääntyy Katriinantien reunaan ja jatkuu pohjoiseen. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki.

Kaavamuutosaluetta ympäröivät Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköverkon keskijännitemaakaapelit (20 kV) sekä pienjännitemaakaapeleita (0,4 kV).



Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat johtoalueen ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen.



Fingrid on antanut hankkeesta Varte Oy:lle myös erillisen risteämälausunnon (5.12.2018, tunnus AC-2500A-8-46). Risteämälausunnossa otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB.

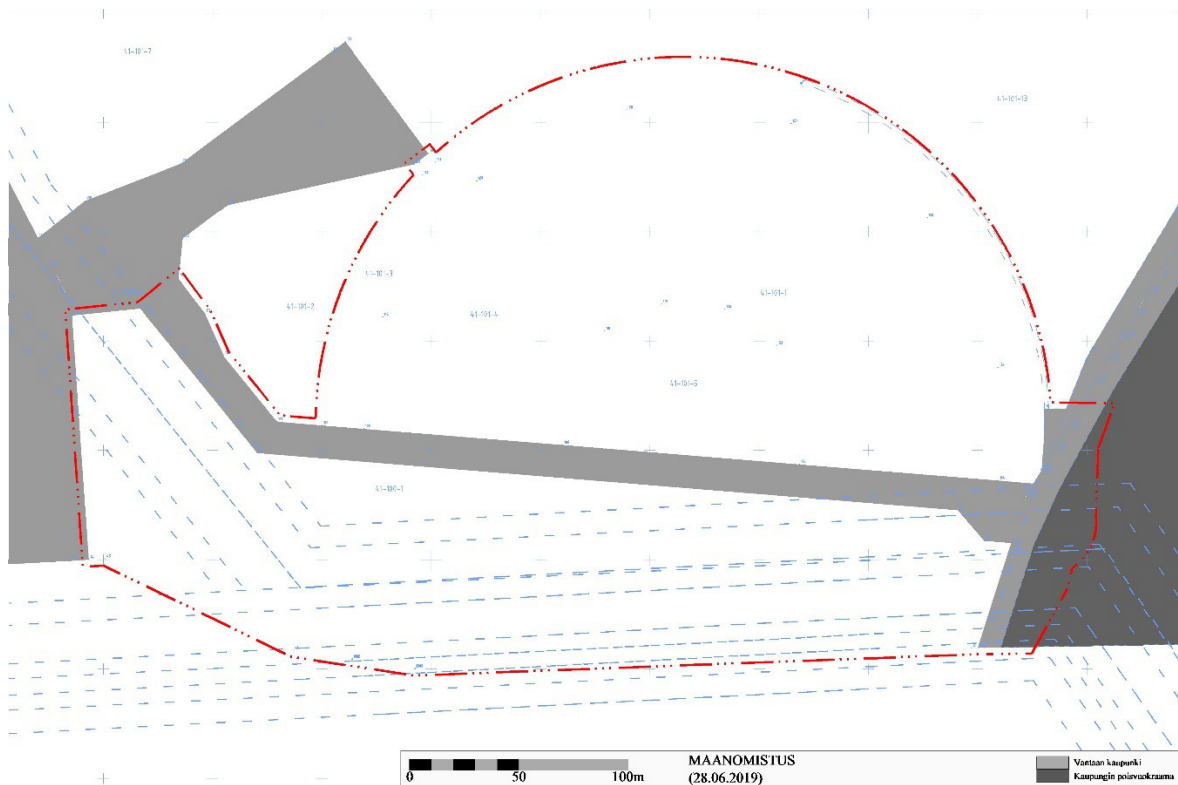
Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on aivan Kehä III:n reunassa sähkön voimajohtojen alla 70–75 dB ja voimajohtojen ja nykyisen Turvalaaksonkujan välissä 65–70 dB. Tulevat rakennukset sijoittuvat alueille, joille kohdistuu tieliikennemelua 60–65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella on sähkön voimajohtojen vaara-alueita (kts. 2.1.3 > Sähköverkko).

2.1.4 Maanomistus



Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan toimistorakennusten korttelialueiden (KT) omistus on siirtynyt Suomen Pankilta Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:lle. Kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen korttelialueet (LPA) omistaa Suomen Pankin omistama Turvalaakson Parkki Oy.

Kumoutuvan asemakaavan osat Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien katualueista sekä Vasamagolfnimisestä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU) omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-41-100-1	Turvalaakson Parkki Oy / Suomen Pankki	3,54
92-41-101-1	Suomen Pankki	2,28
92-41-101-3	Turvalaakson Parkki Oy / Suomen Pankki	0,99
92-41-101-4	Suomen Pankki	0,84
92-41-101-5	Turvalaakson Parkki Oy / Suomen Pankki	0,65
92-425-2-54	Vantaan kaupunki (VU- sekä katualuetta)	0,99
Yhteensä		9,28

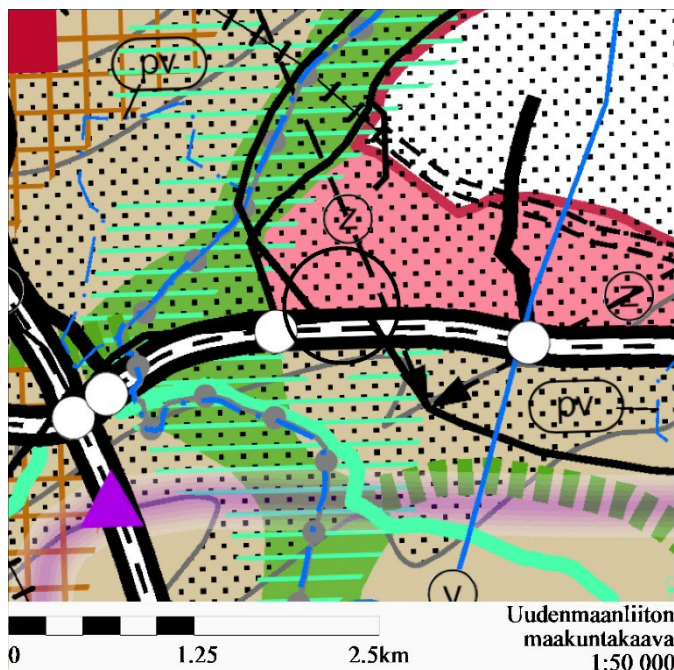
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava

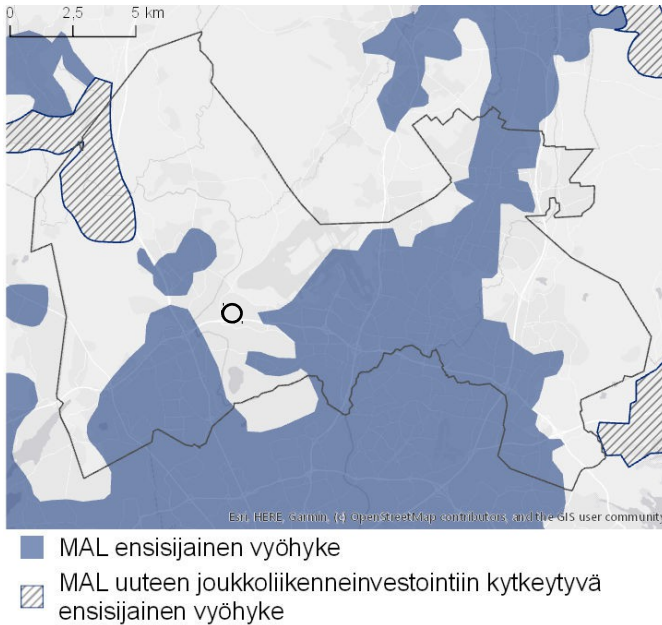


Kehä III:en rajoittuva asemakaavamuutosalue on työpaikka-alue (■) ja Helsinki - Vantaan lentoaseman lentomelualue 2 (■), jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Muutosalueen länsireunassa sekä eteläosassa Kehä III:n reunassa kulkee 400 kV sähkön voimajohto (⚡). Muutosalueen itäpuolelle on osoitettu 110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve (↔⚡↔).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

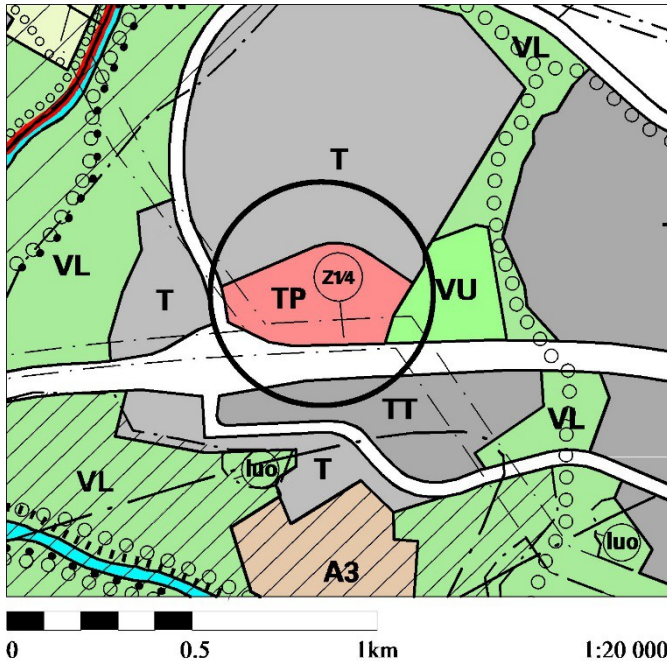
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. 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.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



Muutosalue on työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-alue (TP), joka sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

Muutosalueelle on Kehä III:a vasten osoitettu voimansiirtolinja 110 kV + 400 kV (Z1/4) sekä Katriinantietä vasten 400 kV (Z4).

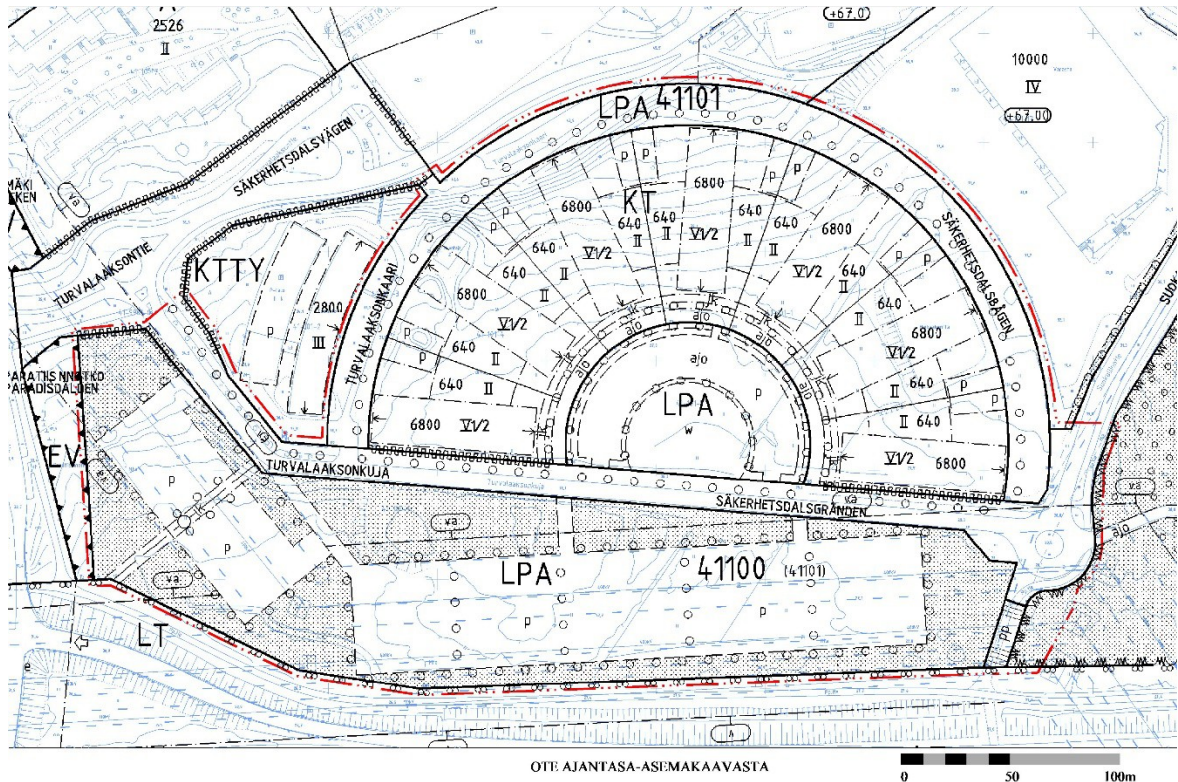
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavamuuotos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Turvalaaksonkujan katualueella sekä korttelissa 41101 Turvalaaksonkaaren autopaikkojen korttelialueella (LPA) on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2006 hyväksymä asemakaavan muutos nro 001899. Alueille on osoitettu puurivit (o o).

Korttelin 41101 eteläosassa sekä korttelissa 41100 on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä asemakaavan muutos nro 001511. Toimistorakennusten korttelialueelle (KT) saa rakentaa seitsemän enintään viisikerroksista rakennusta ja niille ullakot (V1/2). Kunkin rakennuksen rakennusoikeuden määrä on enintään 6 800 k-m². Rakennukset yhdistyvät toisiinsa enintään kaksikerroksisilla (II) osilla, joiden kokonaisrakennusoikeuden määrä on enintään 12 x 640 k-m². Rakennusten ja Turvalaaksonkujan välissä on autopaikkojen korttelialue (LPA), ajoyhteyksiä (ajo), jalankululle varattuja alueen osia (jk), puurivejä (o o) sekä ohjeellinen tekolampi (w). Kortteli 41100 on korttelin 41101 käyttöön tarkoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA), josta valtaosa on sähkön voimajohtojen vaara-alue (va).

Kaavamuuotosaluetta ei ole Turvalaaksonkujaa lukuun ottamatta rakennettu. Asemakaava voidaan katsoa vanhentuneeksi, ellei se ei ole toteutunut 13 vuoden aikana (MRL 60 §).



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutosta on hakenut Suomen Pankki Oy ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.10.2018. Kaavamuutos on tullut vireille 26.10.2018 numerolla 002073.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- vantaalaiset asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kaupunkisuunnittelu, kiinteistö- ja asuminen, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 27.10.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 26.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (26.10.–7.12.2018) yhteydessä saatiin 5 viranomaiskannanottoa sekä 1 mielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu (*→kursiivilla*).

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä (HSL) sekä Vantaan kaupungin museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

KOy Vantaan Suokalliontie 9: Käyttötarkoituksen muutos logistiikka-varastokäyttöön on hyväksyttävää. Alueen katujen ja Kehä III:n liikenne on vilkasta ja sisältää paljon raskasta liikennettä. Turvalaaksontien ja Katriinantien liittymää tulee kehittää siten, että raskas kalusto pääsee sujuvasti liittymästä Katriinantielle sekä Kehä III:n suuntaan. Liikennevalot olisivat paras ratkaisu. Kiertoliittymät Suokalliontie/Turvalaaksonkuja sekä Turvalaaksontie/Turvalaaksonkuja tulisi poistaa ja muuttaa raskaalle liikenteelle sopiviksi. Wihurin ja Postin terminaalien liikenne rasittaa jo nykyisellään Tikkurilantien ja Suokalliontien sekä Suokallionkujan sekä Katriinantien risteyskohtia. Liikennevalot myös näihin risteyskohtiin helpottavaisivat raskaalla kalustolla liikkumista. (*→ Kaavamuutosta varten on laadittu erillinen liikenneselvitys. Suokalliontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymä on poistettu ja liittymä muutettu läpiajettavaksi.*)

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Asemakaavan muutosalueen suunnittelualueella sijaitsee myös Fingridin 400 kV kantaverkkoa. Johtojen ympärille on määritelty rakentamisen rajoituksia ja turvaetäisyyksiä. Alueelle etsitään reittiä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n uudelle 110 kV voimajohtolle, jonka tilantarve tulisi huomioida. Selvitystyötä jatketaan yhdessä kaavamuutoksen hakijan ja Vantaan kaupungin kanssa. Mikäli sähköverkkojen tai kaukolämmön maakaapeleita ja putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

(*→ Johtoalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa. Uudelle 110 kV:n voimajohtolle on osoitettu reitti uuden TKT-korttelialueen itäreunaan.*)

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohtot Espoo -Tammisto ja Forssa - Tammisto. Osuudella, jossa em. voimajohtot ovat rinnakkain Kehä III suuntaisesti, voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus noin 98 metriä leveälle yhteiselle johtoalueelle. Rakennusraja ulottuu voimajohtojen pohjoispuolella 23 metrin päähän Fingridin 400 kV voimajohtoon (SUTU 2500 A) keskilinjasta. Katriinantien suuntaisella osuudella Fingridin 400 kV voimajohto Forssa-Tammisto (SUTU 2500 A) erkanelee muista johdoista. Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 56 metriä leveälle johtoalueelle (pylvästä 370 pohjoiseen). Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohtoon keskilinjasta. Samalla johtoalueella Fingridin voimajohtojen kanssa on myös osin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2 x 110 kV voimajohtot. Fingrid on antanut hankkeesta Varte Oy:lle myös erillisen risteämäläusannon (5.12.2018, tunnus AC-2500A-8-46), jonka täydennys on tekeillä. Risteämäläusunnossa otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohtoon näkökulmasta 400 kV johtojen Forssa-Tammisto sekä Espoo-Tammisto pohjoispuolella pylväsvälillä 370–371.

(→ Johtoalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa.)

HSY: Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat jakeluvesijohto sekä jäteveden ja huleveden keräilyviemärit. Ne sijoittuvat voimassa olevaan asemakaavaan merkityille johtokuja- sekä katualueille. Jatkosuunnittelussa tarkentuvat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä johtosiirrot tarkastellaan kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirtokustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija. Varsinaisen katualueen ulkopuolelle jäävälle vesihuollolle tulee kaavassa esittää vähintään kuusi metriä leveät johtokujat.

(→ Johtosiirrot on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa. Katualueiden ulkopuolelle korttelialueiden sisälle jääville vesihuollon maanalaisille putkille on osoitettu johtokujat kaavakartalla.)

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

Fingrid on antanut hankkeesta Varte Oy:lle erillisen risteämäläusunnon (5.12.2018, tunnus AC-2500A-8-46). Risteämäläusunnossa otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien 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.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen

päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Muut tavoitteet

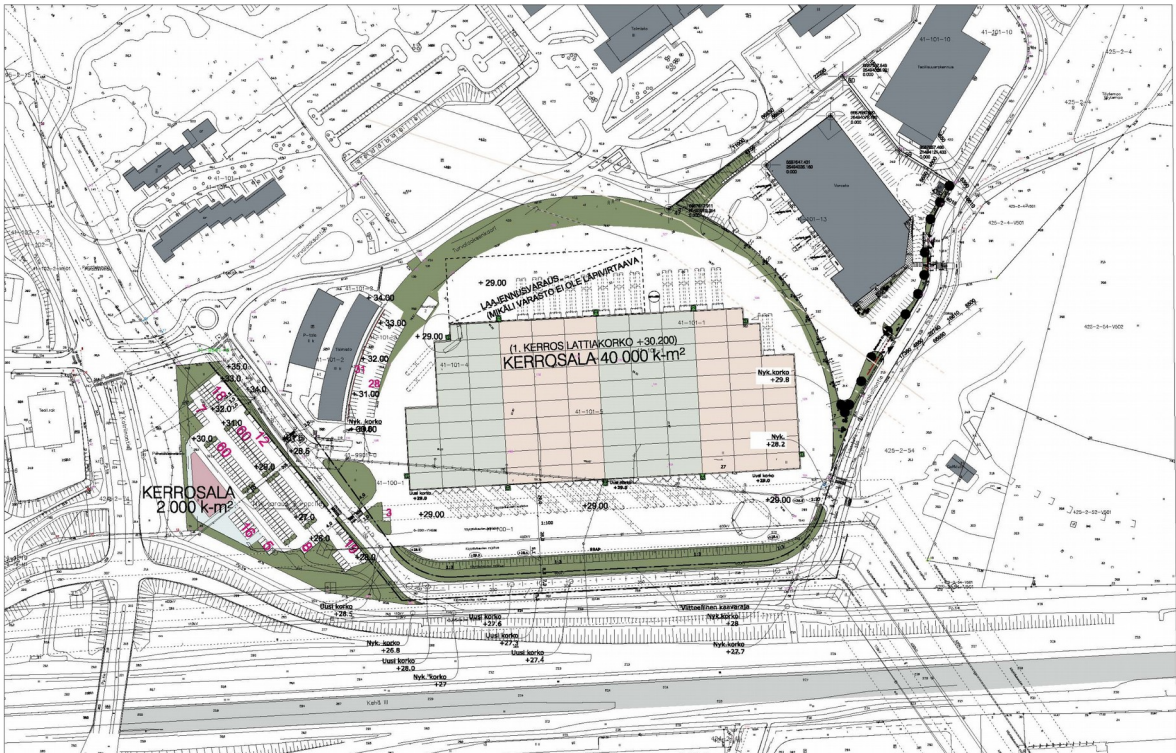
Suomen Pankin ja Vantaan kaupungin tavoitteena on muuttaa vuodesta 2000 saakka rakentamattomina olleiden työpaikkatonttien asemakaavan käyttötarkoitus vastaamaan elinkeinoelämän tarpeita ja kysyntää, jotta alue uusine työpaikkoineen voidaan toteuttaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu kaavamuutoksen hakijan tarpeita vastaava ratkaisu, joka mahdollistaa 40 000 k-m² kokoisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen sekä 2 000 k-m² kokoisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen kumoutuvan asemakaavan toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueiden tilalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Toimistorakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettu alue on ollut vuodesta 2000 saakka rakentamattomana eikä isoille toimistorakennuskokonaisuuksille ole riittävästi kysyntää. Alueen maanomistaja on etsinyt alueelle toimijoita jo pitkään. Kaavamuutosalue on osa Kehä III:en tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistiikkarakennuksille sekä liiketiloille.



Luonnos alueen maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (Arkkitehtuuri- ja suunnittelu- ja rakennus Oy)

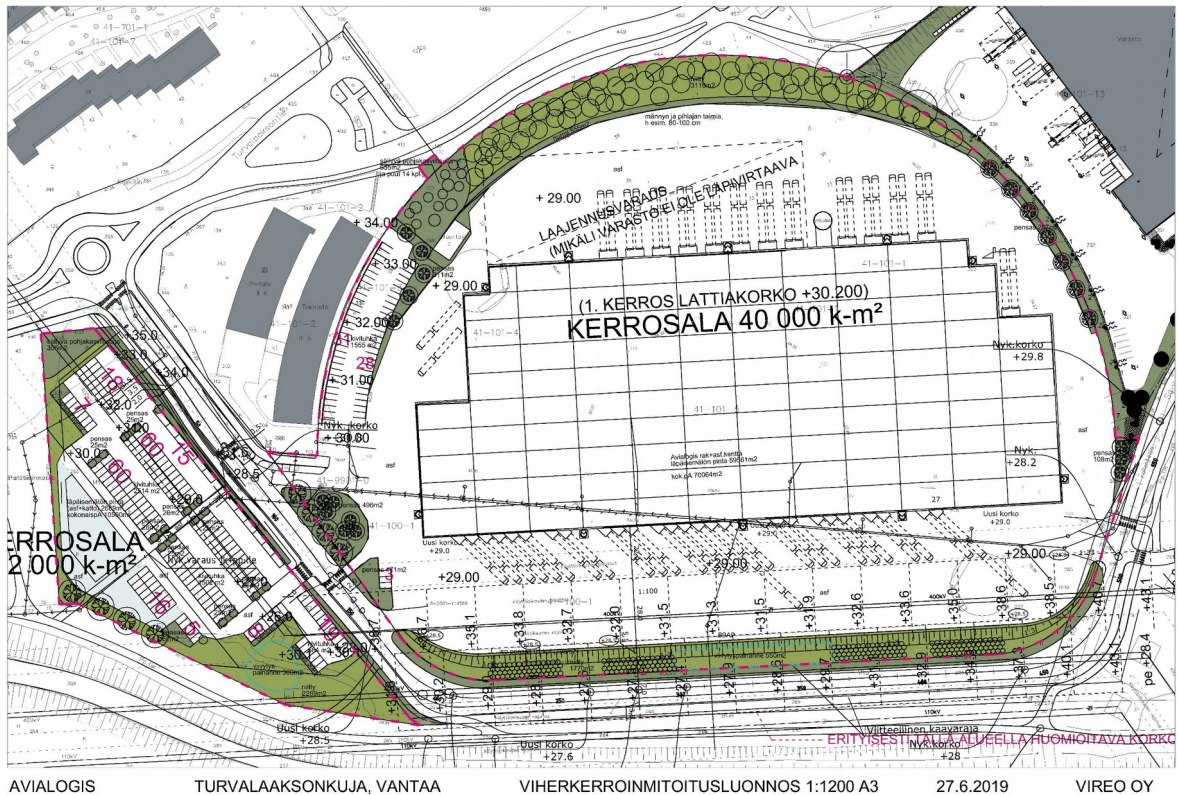
Kaavamuutosalueen nykyiset toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liike- ja toimistorakennusten kortteliksi vastaamaan maanomistajan tarpeita. Itä-länsisuuntainen osuus nykyisestä Turvalaaksonkujan katualueesta muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen osaksi ja korvaava uusi Turvalaaksonkujan katuosuus muodostetaan Kehä III:n pohjoisreunaan, jotta uudelle logistiikkakiinteistölle saadaan muodostettua käyttökelpoinen alue. Turvalaaksonkujan ja Suokallionkujan nykyinen kiertoliittymä poistetaan. Uusi liittymä toteutetaan Kehä III:n reunaan ja katualueita on hieman laajennettava kaavamuutosalueen itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Poistuvan kiertoliittymän katualueen osia liitetään uuteen logistiikkakiinteistöön sekä Vasamagolfn urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen.

Kaavamuutosalue on keskusta-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköille maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettujen alueiden ulkopuolella. Uusien korttelialueiden liiketilojen enimmäismäärä rajoitetaan 2 500 k-m²:in. Niistä enintään 2 000 k-m² osoitetaan paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja 500 k-m² vähittäiskaupalle. Päivittäistavarakaupan tiloja ei kuitenkaan sallita.

Kehä III:n sekä Katriinantien reunoissa ovat sähkön voimajohtot (2 kpl 400 kV, 1 kpl 110 kV) sekä kaavamuutosalueen itäosaan tarvittava uusi aluevaraus sähkön 110 kV:n voimajohtoa varten leveine vaara-alueineen rajoittavat rakennuksille käytettävän rakennusalueen sijaintia ja kokoa merkittävästi. Uudet rakennukset voivat sijoittua kaavamuutosalueen pohjoisosaan sekä aivan Katriinantien reunaan. Sähkön voimajohtojen alimmat korkeudet asettavat rajoituksia myös niiden alle sijoitettavien pihatoimintojen ja uuden kadun korkeusasemille. Kaavamuutoksen erillissuunnitelmilla on tutkittu, että kaavamuutosratkaisu kunnallistekniikan maanalaisten johtoverkostoineen on toteutettavissa sähkön voimajohtojen asettamat rajoitteet huomioiden.

Voimajohtojen vaara-alueille ei saa istuttaa luontaisesti yli 4 m korkuiseksi kasvavia puita ja pensaita eikä maanalaisten johtojen alueille saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Uuden logistiikkakiinteistön korttelialueen (TKT) istutettavista alueista valtaosa on voimajohtojen vaara-alueilla, mikä vaikeuttaa Vantaalla logistiikkakiinteistöjä koskevan vihertehokkuuden

normitavoiteluvun 0,5 saavuttamista kokonaistaloudellisesti järkevillä ratkaisulla. Asiaa kompensoidaan sillä, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle asetetaan niitä koskevaa normitavoitelukua 0,6 tiukempi tavoiteluku 1,2. Se on vihertehokkuuslaskelman mukaan saavutettavissa.



Logistiikkakiinteistön uuden rakennuksen alueeksi muuttuvan katuosuuden alla sijaitsevia HSY:n hulevesi- sekä jätevesiviemäreitä ei voi siirtää uudelle Turvalaaksonkujan katualueelle, koska viemäreiden viettokaltevuus jäisi niin pieneksi, että se edellyttäisi uutta pumppaamoja HSY:n putkiin. Pumppaamot ovat kalliita ja ne voivat vikaantua painovoimaan perustuvia viettoviemäreitä helpommin. HSY ei myöskään hyväksy uusien pumppaamoiden toteuttamista kiinteistölähtöisissä hankkeissa, joten HSY:n siirrettävät vesi- ja viemäriputket osoitetaan rasitteiksi uuden logistiikkakiinteistön eteläosaan. Katriinantien reunan uuden liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta kahdesta eri kohdasta halkovat vesi- sekä jätevesiviemäriputket jäävät rasitteiksi korttelialueelle.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 41101 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta (TKT), korttelin 41100 liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K), Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osasta (VU) sekä Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien katualueiden osista. Kaavamuutosaluetta reunustavat pohjoisessa Suomen Pankki ja työpaikka-alueet, idässä Vasamagolf-niminen urheilupuisto, etelässä Kehä III ja lännessä Katriinantie työpaikkakortteleineen.

Korttelin 41101 eteläosan toimistorakennusten korttelialue (KT) sekä autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), josta

muodostetaan tontti nro 19. Uusi korttelialue laajenee etelään päin ja Turvalaaksonkujan katualueen itä-länsisuuntainen osuus siirtyy Kehä III:n pohjoisreunaan.

Katriinantien itäreunassa sijaitsevasta autopaikkojen korttelialueesta muodostuva kortteli 41100 pienenee ja muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), josta muodostetaan tontti nro 2.

Korttelialueille ajetaan Katriinantieltä Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkujan kautta. Turvalaaksonkujan katualueen itä-länsisuuntainen osuus sekä Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien uusi liittymä on siirretty Kehä III:n pohjoisreunaan. Kadun siirtoon liittyen n. 558 m² osa Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen lounaisosasta on muutettu Suokalliontien sekä Turvalaaksonkujan katualueiden osiksi. Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien nykyinen kiertoliittymä poistuu ja 225 m² osa siltä vapautuvasta katualueesta liitetään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osaksi.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 92,8 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,45$. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 55 280 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,596$. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m².

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) pinta-ala on noin 7,01 ha ja kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,57$. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on noin 1,06 ha ja kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,19$. Vähittäiskaupan liiketiloja saa rakentaa enintään 2 500 k-m² ja niiden tulee olla paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 ap / 60 k-m² ja 1 pp / 50 k-m²
- toimistot 1 ap / 50 k-m² ja 1 pp / 80 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 150 k-m² ja 1 pp / 240 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 250 k-m² ja 1 pp / 240 k-m²

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärien mukaan logistiikkakiinteistön teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) on suunniteltu 62 henkilöautopaikkaa.

Logistiikkakiinteistön autopaikkoja saa toteuttaa myös liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K), jonne mitoituksen mukaan on suunniteltu yhteensä 205 henkilöautopaikkaa sekä logistiikkakiinteistöä että liike- ja toimistorakennusta varten.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden pinta-ala vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 333 m².

Katualueiden pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 2 559 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaavamuutosalueesta on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Katriinantien reunassa on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jonka vähittäiskaupan liiketilojen tulee olla paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita. Kehä III:n pohjoisreunaan siirtyvä Turvalaaksonkuja on katualuetta. Osa Suokalliontien nykyisestä katualueesta on muutettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) osaksi.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 19. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m² ja kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 15 280 k-m². Toimistotilojen määräksi osoitetaan enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta (kl30%), mikä on yleinen käytäntö Vantaan asemakaavoissa logistiikkakiinteistöille. Kiinteistölle saa teollisuus- varasto- ja toimistorakennusten lisäksi rakentaa autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m². Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Korttelialueen itä- ja eteläreunoilla on vaara-alueet 110 kV:n ja 400 kV:n sähkölinjoille. Korttelialueen eteläosassa on maanalaisia putkia. Logistiikkarakennus sijoittuu korttelialueen keskelle sähkölinjojen vaara-alueiden väliin. Logistiikkapihat ovat rakennuksen etelä- ja pohjoispuolilla, mikä on logistiikkakiinteistöjen toiminnan kannalta optimaalista. Henkilöautopaikat sijoittuvat korttelialueen länsireunaan sekä eteläosan vaara-alueelle. Korttelialueen autopaikkoja saa sijoittaa myös viereiselle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Korttelialueen pohjois-, itä- ja eteläreunoilla on istutusvyöhykkeet. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Turvalaaksonkujalta, Suokalliontieltä sekä Turvalaaksontien itäpäästä.

Korttelialue muodostaa yhden tontin. Mikäli se halutaan jakaa useaksi tontiksi ja rakentaa rakennukset tarvittaessa toisiinsa kiinni tontinkäyttö optimoiden, on rakennuksien ja palomuurien sallittu sijaita korttelialueella tonttijaosta riippumatta. Myös hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeiseltä Kehä III:lta kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä piholla sallita avovarastointia. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +54.0 mahdollistaa maanpinnan tasosta katsoen enintään noin 25 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Teknisiä tiloja ja ilmanvaihdon konehuoneita yms. saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Rakennusten korkeus on hieman matalampi kuin kaavamuutosalueen koillis- ja pohjoispuolen ylärinteiden korttelialueilla. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Korttelialueen reunoille on istutettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta, mikä jäsentää isoa logistiikkakiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensaille enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu myös, ettei korttelialueelta aiheudu Kehä III:n liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä tai muuta vaaraa. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Korttelialueen eteläosassa sijaitsee sähkön 400 kV:n voimajohto ja korttelialueen koillisosaan tarvitaan aluevaraus uudelle 110 kV:n voimajohdolle. Voimajohtojen vaara-alueet on osoitettu voimajohtojen edellyttämään rakennusrajoitusalueeseen saakka (johtoaukea ja 5 m levyiset reunavyöhykkeet). Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle (yhteensä 56 m) ja 12,5 metrin etäisyydelle 110 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle (yhteensä 25 m). Vaara-alueille ei saa sijoittaa rakennuksia eikä istuttaa puita, joiden luontainen kasvukorkeus on yli neljä metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialueen luoteisosassa on muuntamorakennus. Se on huomioitu kaavamääräyksissä edellyttämällä, että korttelialueelle tulee myös varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella sijaitseville nykyisille ja uuteen paikkaan siirrettäville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasitteet maanalaisia johtoja varten varatuilla alueen osilla korttelialueen eteläosaan uuden logistiikkarakennuksen eteläpuolelle. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei myöskään saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Edellyttämällä moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoimintojen sekä niihin liittyvän kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sijoittamista rakennuksiin, edistetään ympäristön tilan säilymistä hyvänä.

Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Vihertehokkuuden tavoitteluvun määrittämiseen on mm. vaikuttanut merkittävästi se, että korttelialuetta halkovien lukuisien, useita kymmeniä metrejä leveiden sähkön voimajohtojen vaara-alueille ei saa istuttaa luontaisesti yli neljä metriä korkeiksi kasvavia puita ja pensaita. Uuden logistiikkakiinteistön rakennusta ympäröivien ajopihojen on oltava lähes samalla korkeustasolla, joten pohjoisreunan nykyistä rinnettä puineen ei ole mahdollista säästää kokonaistaloudellisesti järkevällä ratkaisulla vaan se on luiskattava ja istutettava uudelleen. Vaje logistiikkakiinteistöjen normitavoitelukuun 0,5 kompensoidaan asettamalla viereisen uuden K-korttelialueen vihertehokkuudelle kauppa-alueiden normitavoitelukua 0,6 huomattavasti tiukempi vihertehokkuuden tavoiteluku 1,2. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Em. kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 2. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 000 k-m². Kiinteistölle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ja päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Korttelialueen itä- ja eteläosissa on leveät vaara-alueet 400 kV:n sähkölinjoille. Korttelialueen pohjois- ja keskiosan halki kulkee maanalaisia putkia. Rakennus voi sijoittua vain aivan Katriinantien reunaan. Pysäköintialueet, jotka on tarkoitettu sekä K- että TKT-korttelialueiden autoille, sijoittuvat rakennuksen ja Turvalaaksonkujan väliin sähkölinjan leveälle vaara-alueelle. Korttelialueen länsi-, pohjois- ja eteläreunoilla on istutusvyöhykkeet. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Turvalaaksonkujalta.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeiseltä Kehä III:lta kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä pihoilla sallita avovarastointia. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä. Teknisiä tiloja ja ilmanvaihdon konehuoneita yms. saa sijoittaa vesikatkon yläpuolelle. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan. Korttelialueen reunoille on istutettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta, mikä jäsentää kiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailta enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu myös, ettei korttelialueelta aiheudu Kehä III:n liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä tai muuta vaaraa. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Korttelialueen itä- ja eteläosissa sijaitsevat sähköön 400 kV:n voimajohtot. Voimajohtojen vaara-alueet on osoitettu voimajohtojen edellyttämään rakennusrajoitusalueeseen saakka (johtoaukea ja 5 m levyiset reunavyöhykkeet). Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat johtoaukeaa ja johtoaukean molemmiin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohtojen keskilinjaa kummallekin puolelle (yhteensä 56 m). Vaara-alueille ei saa sijoittaa rakennuksia eikä istuttaa puita, joiden luontainen kasvukorkeus on yli neljä metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämäläusunto voimajohtojen omistajalta.

Korttelialueen pohjois- ja keskiosissa sijaitseville nykyisille HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasitteet maanalaisia johtoja varten varatuilla alueen osilla. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei myöskään saa istuttaa puita ja syväjuurisista pensaita.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Edellyttämällä moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoimintojen sekä niihin liittyvän kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sijoittamista rakennuksiin, edistetään ympäristön tilan säilymistä hyvänä.

Vihherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Vihertehokkuuden tavoitteluvun määrittämiseen on mm. vaikuttanut merkittävästi se, että korttelialuetta halkovien lukuisien, useita kymmeniä metrejä leveiden sähkölinjojen vaara-alueille sekä maanalaisten johtojen alueille ei saa istuttaa luontaisesti yli neljä metriä korkeiksi kasvavia puita ja pensaita. Korttelialueelle asetetaan kauppa- ja liikerakentamista koskevaa normitavoittelukua 0,6 tiukempi tavoiteluku 1,2, millä kompensoidaan viereisen uuden TKT-korttelialueen normitavoittelukua alempi luku. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Koska kiinteistö on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille, edellytetään myös, että liikkeen pääsisäänkäyntiä

tulee korostaa ja jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä muista alueista. Em. kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Turvalaaksonkujan katualueen itä-länsisuuntainen osuus on siirretty etelämmäksi Kehä III:n pohjoisreunaan. Katualueelle ei ole liittymiä Kehä III:n liikennealueelta. Turvalaaksonkujan länsireunaan rakennetaan kevyen liikenteen väylä, joka yhdistetään Kehä III:n reunassa olevaan kevyen liikenteen väylään.

Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen lounaisosasta on noin 558 m²:n osa muutettu Suokalliontien sekä Turvalaaksonkujan katualueiden osiksi. Kumoutuvan asemakaavan tonttiliittymäkiellot Turvalaaksonkujalla säilyvät ennallaan.

VU, Urheilu ja virkistyspalvelujen alue

Suokalliontien nykyisestä katualueesta on noin 225 m²:n osa muutettu Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) osaksi.

Suokalliontieltä osoitetaan VU-alueen halki Vasamagolfin alueelle johtava ajoyhteys, joka liittyy nykyiseen ajoyhteyteen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, hulevesien hallinnasta sekä viherkertoimesta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä 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.

Mikäli alueen asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyiset käyttötarkoitukset toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialueina ja kokonaisrakennusoikeus sekä Turvalaaksonkujan katualue säilyisivät ennallaan. Alueen rakentaminen valmiiksi siirtyisi pitkälle tulevaisuuteen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lounaisosan ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Ympäröivät alueet on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Uudet korttelialueet sijaitsevat olemassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Uusi logistiikkakiinteistö (TKT-korttelialue) laajenee Kehä III:n suuntaan ja Turvalaaksonkujaa siirretään lähemmäksi Kehä III:n reunaan. Turvalaaksonkujan länsipuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä, joka yhdistetään Kehä III:n pohjoisreunassa olevaan kevyen liikenteen väylään. Turvalaaksonkujan siirrolla Kehä III:n pohjoisreunaan ei ole merkittävää vaikutusta kaavamuutosalueesta kävelyetäisyydellä sijoittuvien Kehä III:n varren bussipysäkkien saavutettavuuteen eikä Kehä III:n liikenteeseen ja liikennejärjestelyihin.

Kaupunkikuva

Kumoutuvan asemakaavan korttelin 41101 Turvalaaksonkujan pohjoisreunassa oli tarkoitus rakentaa puolikaaren muotoon seitsemästä enintään viisikerroksisesta toimistorakennuksesta ja niiden välissä olevista matalammista kaksikerroksisista yhdysosista. Kaavamuutoksen myötä toimistorakennusten korttelialue muuttuu yhdestä rakennusmassasta muodostuvaksi isoksi logistiikkakiinteistöksi. Turvalaaksonkujan ja Katriinantien väliin rakentuva liike- ja toimistorakennus rajaa Katriinantien ja Kehä III:n liittymän katutilaa reunustavaa kaupunkikuvaa kumoutuvaa asemakaavaa paremmin. Rakentamattoman ja pusikoituvan kaavamuutosalueen rakentuminen valmiiksi kohentaa ja jäsentää alueen kaupunkikuvaa.



*Havainnekuva Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueesta lounaan suunnasta.
(Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)*

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Lähin asuinkortteli sijaitsee Suomen Pankin korttelissa Katriinantien ja Turvalaaksonkujan liittymän pohjoispuolella noin 70 m etäisyydellä kaavamuutoksella teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi muutettavasta alueesta luoteeseen eikä kaavamuutoksella ole suoria vaikutuksia asuinkortteliin.

Asemakaavamuutosalueen liikenne kulkee asuinkorttelin eteläpuolella olevaa Turvalaaksonkujaa pitkin. Alueen liikennemääriin vaikuttavat tonttien käyttötarkoitukset sekä niissä työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä. Alueen nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa on Turvalaaksonkujan toimistokortteliin (KT) 41101 osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 55 280 k-m². Asemakaavamuutoksessa sen käyttötarkoitus muuttuu logistiikkakiinteistöksi ja kokonaisrakennusoikeuden määrä kaavamuutosalueella vähenee 13 280 k-m². Kumoutuvan asemakaavan toimistokortteli mahdollistaa alueelle enemmän työntekijöitä autoineen kuin asemakaavamuutoksen mukainen logistiikkakiinteistö. Asemakaavamuutoksen myötä liikenteen

kokonaismäärä ja henkilöautoliikenteen määrä vähenevät nykyiseen kumoutuvaan asemakaavan tilanteeseen verrattuna Turvalaaksonkiellä mutta raskaan liikenteen osuus liikenteestä kasvaa.

Palvelut ja työpaikat sekä kaupan sijoittuminen

Kumoutuva asemakaava sisältää kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 55 280 k-m², mikä on tarkoitettu toimistorakennuksille. Muutoksen myötä kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m² ja korttelialueen pääkäyttötarkoituksen muutoksen myötä myös toimistorakennusten osuus vähenee merkittävästi. Kaavamuutoksen mukaan alueelle voisi toteutua toimistotiloja enintään 14 000 k-m², joten toimistotilojen vähennys kumoutuvaan asemakaavan verrattuna olisi 43 280 k-m². Toimistot sisältävät rakennusoikeuden kerrosneliömetriin suhteutettuna enemmän työpaikkoja kuin teollisuus- ja varastorakennukset. Kokonaisrakennusoikeuden määrään ja rakennusten käyttötarkoituksiin suhteutettu laskennallinen työpaikkamäärä on uudessa asemakaavassa siten pienempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa. Kaavamuutosalueen rakentumiselle kumoutuvan asemakaavan mukaisena toimistotyöpaikkojen alueena ei kuitenkaan ole ollut kysyntää lähes kahteenkymmeneen vuoteen. Toimistotyöpaikat sijoittuvat ja jatkavat keskittymistään pääkaupunkiseudulla ja Vantaalla alueille, jotka ovat aluekeskuksissa tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien piirissä. Kaavamuutosalue ei ole houkutteleva tai todennäköinen sijoittumispaikka toimistorakennuksille, joten sen rakentuminen kumoutuvan asemakaavan mukaisesti ei olisi todennäköistä ja realistista. Uuden asemakaavan myötä alue uusine työpaikkoineen kuitenkin toteutuu lähitulevaisuudessa.

Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen liike- ja toimistotilojen korttelialueelle (K) on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m², eikä liiketilöiden osuutta rakennusoikeuden määrästä rajoiteta. Uudella teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueella (TKT) sallitaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvät liike- ja näyttelytilat mutta vähittäiskaupan liiketilöiden kokonaisuus korttelialueella saa olla enintään 500 k-m². Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta liiketiloille, joten siihen verrattuna liiketilöiden määrä kaavamuutosalueella kasvaa 2 500 k-m². Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee yli 4 000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan myymälän vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kaavamuutosalueen korttelialueiden liiketilat eivät erikseen tai yhdessä muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä. Uusilla korttelialueilla ei sallita päivittäistavarakaupan liiketiloja, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia päivittäistavarakauppoihin ja niiden toimintaedellytyksiin.

Turvalaaksonkujan Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät, että Katriinatie reunan uuden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja eikä päivittäistavarakaupan tiloja sallita. Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ovat mm. rauta-, auto-, huonekalu-, kodinkonekauppa jne. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen on luontaista mm. kaupan laatu ja asiointitiheys huomioiden sijaita keskusta-alueiden ulkopuolella, jollainen kaavamuutosalue on.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, joka voi perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m². Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen korttelialueiden liiketilöiden rakennusoikeuden määrä ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan myös useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen ja Katriinantien länsipuolella Juhanilantien alueella olevien toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTTY) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) rakennusoikeudesta saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvinä myymälätilona enintään yhteensä 1 700 k-m². KTTY-korttelialueella toimii A-katsastus (Juhanilantie 2). T-korttelialueilla

toimivat Juhanilantie 4:ssä Fine Foods sekä Skuba Suomi Oy ja Juhanilantie 1:ssä Malmberg-Elektro Oy. Fine Foods toimittaa edustamiensa tuotemerkkien elintarvikkeita päivittäistavarakaupan ketjuille. Skuba Suomi Oy on kuorma-autojen, linja-autojen ja perävaunujen varaosien sekä tarvikkeiden maahantuontiin ja myyntiin erikoistunut yritys. Malmberg-Elektro Oy on sähköliikkeille, tukkureille ja teollisuudelle suunnattu ammattilais- ja tukkumyymälä. Juhanilantien alueen nykyiset liiketilat eivät ole luonteeltaan vähittäiskaupan myymälöitä, eivätkä ne siten muodosta Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen liiketilojen, jotka on tarkoitettu vain tilaa vievälle kaupalle, kanssa toiminnallista kokonaisuutta eikä vähittäiskaupan myymäläkeskittymää. Mikäli ne toteutuisivat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoina, niistä ei Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen liiketilojen kanssa muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää.

Turvalaaksonkujan asemakaavamuutosalueen ja Kehä III:n eteläpuolelle Tuupakantien varteen noin 1 150 m pituiselle alueelle on teollisuusrakennusten korttelialueille (T) sekä teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueelle (TKL) sekä teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (TKT) sekä liike- ja toimistorakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (KL-1) asemakaavoitettu rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä 33 988 k-m². Tuupakantien korttelialueilla nykyisin toimivat yritykset (Yamaha Center, KTM Nordic, Team Örthen Oy, Bike World, Brandt, Volvo Construction Equipment Oy, IKH) ovat moottoripyörien, veneiden, moottoreiden, maansiirtokoneiden sekä teollisuuden tuotteiden ja teknisen kaupan alan kauppoja. Ne toimivat rakennuksissa, joiden toteutunut kerrosala on yhteensä 28 437 k-m². Niistä 13 796 k-m² sijaitsee Turvalaaksonkujan kohdalla Kehä III:n ja Tuupakantien liittymän sekä Tuupakankujan välisellä alueella Tuupakantiellä. Tuupakankujan itäpuolella noin 650 m etäisyydellä Kehä III:n ja Tuupakantien liittymästä sijaitsevat IKH sekä Masino, joiden kerrosala on yhteensä 9 358 k-m², voidaan tulkita paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan sijaan muun erikoistavaran kaupaksi. Lisäksi Masinin asiakaskuntana ovat muut yritykset, eikä se ole luonteeltaan vähittäiskaupan myymälä. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen liiketilat sekä ko. Tuupakantien varren toteutuneet tilaa vaativan erikoiskaupan tilat eivät yhdessä ylitä seudullisen merkittävyyden rajaa. Asemakaavamuutoksen vaikutukset paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan nykyiseen palveluverkkoon ja toimintaan ovat erittäin vähäiset.

Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m². Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja ja vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m², eivätkä ne saa olla päivittäistavarakaupan tiloja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta muun erikoistavaran kauppaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen lähialueelle asemakaavoitettuja liiketiloja ei ole erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä varten. Mikäli lähialueen kiinteistöjen liiketiloja Juhanilantien alueella tai Kehä III:n eteläpuolella Tuupakantien varrella muutettaisiin nykyisten asemakaavojen puitteissa rakennusluvilla vähittäiskaupoiksi, kullekin kiinteistölle toteutettavan myymälän tulisi olla kooltaan enintään 4 000 k-m², jotta niistä ei erillisinä muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen liiketilat kuitenkin rajoittavat mahdollisuuksia muuttaa alueen muiden kiinteistöjen liiketiloja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tai muun erikoistavaran kaupan tiloiksi.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Uusi logistiikkakiinteistö (TKT-korttelialue) laajenee kumoutuvan asemakaavan Turvalaaksonkujan katualueelle siten, että kadun itä-länsisuuntainen osuus ja sen alla uuden rakennuksen alueella olevia HSY:n vesi- ja viemäriputkia joudutaan siirtämään nykyistä etelämmäksi. Katualueen osuuden ja HSY:n putkien siirroista sekä uuden kevyen liikenteen väylän rakentamisesta nykyiseen toteutuneeseen tasoon saakka aiheutuvista kustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija Suomen Pankki Oy. Kustannusarvio em. muutosten osalta on noin 623 000 €.

Turvalaaksonkujan siirrettävälle osuudelle ei ole koskaan toteutettu katuvaloja, reunakiviä eikä kevyen liikenteen väylää kadun reunaan. Nyt kaupunki toteuttaa uuteen paikkaan siirtyvälle Turvalaaksonkujalle katuvalot ja luonnonkiviset reunakivet sekä tietyt rakennekerrokset uudesta kevyen liikenteen väylästä, mistä arvioidaan aiheutuvan kaupungille kustannuksia 150 000 €. Lisäksi kaupunki toteuttaa Katriinantielle uusia liikenneohjausjärjestelyitä ja järjestelmiä, joiden alustava kustannusarvio on noin 300 000 €. Ne olisi tarvittu jo kumoutuvan asemakaavan mukaisten rakennusten toteutuessa.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Viinikkalan ja Ylästön asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia niiden sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon.

Liikenne

Asemakaavamuutoksen myötä Turvalaaksonkujan Kehä III:n suuntainen osuus siirretään Kehä III:n pohjoisreunan viereen. Turvalaaksonkujan erillinen Kehä III:n suuntainen kevyen liikenteen väylä poistuu ja sen osalta kevyt liikenne siirtyy Kehä III:n reunan nykyiselle kvl-väylälle.

Logistiikkakiinteistön teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) on autopaikkojen vähimmäismäärän mukaan suunniteltu 62 henkilöautopaikkaa. Logistiikkakiinteistön autopaikkoja saa toteuttaa myös liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K), jonne mahtuisi 205 henkilöautopaikkaa sekä logistiikkakiinteistöä että liike- ja toimistorakennusta varten.

WSP Finland on laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen. Kaavoitettavan logistiikkakokonaisuuden liikennetuotos on laskettu kaavailtujen käyttötarkoitusten ja toimintojen (tavara- ja liikenneterminaalit, ravintola- ja majoituspalvelut) kerrosneliöiden perusteella sekä soveltamalla Ympäristöministeriön julkaisua ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön

suunnittelussa" (27/ 2008). Asemakaavamuutoksen mukaisen logistiikkakeskuksen (kerrosala 40 000 k-m²) arvioitu liikennetuotoksen muutos liikenteen huipputuntina on 35 saapuvaa ja 35 poistuvaa henkilö-/pakettiautoa tunnissa sekä 29 saapuvaa ja 29 poistuvaa rekka-autoa tunnissa.

Asemakaavamuutosalueen liikennemääriin vaikuttavat tonttien käyttötarkoitukset sekä niissä työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä. Alueen nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa on Turvalaaksonkujan toimistokortteliin (KT) 41101 osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 55 280 k-m². Asemakaavamuutoksessa sen käyttötarkoitus muuttuu logistiikkakiinteistöksi ja kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä 42 000 k-m² (josta logistiikkakiinteistöllä 40 000 k-m²) on 13 280 k-m² vähemmän kuin nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa.

Nykyinen kumoutuvan asemakaavan toimistokortteli mahdollistaa alueelle enemmän työntekijöitä autoineen kuin asemakaavamuutoksen mukainen logistiikkakiinteistö. Asemakaavamuutoksen myötä liikenteen kokonaismäärä ja henkilöautoliikenteen määrä vähenevät nykyiseen kumoutuvaan asemakaavan tilanteeseen verrattuna Turvalaaksontiellä ja alueen muilla väylillä mutta raskaan liikenteen osuus liikenteestä kasvaa. Toimistokorttelin tilanteessa Turvalaaksontien liittymän kautta toimistoilta poistuisi iltahuipputunnilla noin 400-500 ajoneuvoa (23 % vrk-liikenteestä) ja raskaan liikenteen osuus olisi 4 %. Liikennelaskennan vastaavat nykytilanteen tiedot iltahuipputunnin osalta ovat 200 ajoneuvoa (7,2 % vrk-liikenteestä, raskasta liikennettä 43 %).

Asemakaavamuutoksen sekä siitä riippumattoman muun kokonaisliikennemäärän kasvun myötä liikenteen jonoutuvia tulosuuntia ovat sekä aamu- että iltahuipputunnilla Kehä III:n ja Katriinantien ramppi, Katriinantie pohjoisen tulosuunnasta sekä Katriinantien liikennevaloliittymien (Kehä III, Turvalaaksontie) väli etelän tulosuunnasta. Kokonaisliikennemäärä (nykytilanne + uusi maankäyttö) voi kasvaa aamulla 50 % tai illalla 30 % ilman väylien välityskyvyn ylittymisiä tai laajempia liikenteellisiä häiriöitä.

Oheiset liikenteen keskimääräiset viivytykset (s/ajoneuvo) perustuvat 27 300 k-m² kokoiseen logistiikkakeskukseen. Asemakaavamuutoksen mukainen 40 000 k-m² logistiikkakeskus kasvattaa oheisia keskimääräisiä viivytyksiä yhdellä sekunnilla.

Katriinantien nykyinen liikenne ilman asemakaavamuutoksen maankäyttöä vaikeuttaa kääntymistä Turvalaaksonkujalta vasemmalle etelän suuntaan Katriinantielle (kohti Kehä III:a).

Keskimääräinen viivytys (s/ajon) ja palvelutaso



Vasemman ryhmittymiskaistan jono yltää nykytilanteessa iltaruuhkassa hetkittäin Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymään asti mutta ei aiheuta laajempia häiriöitä. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön aiheuttama lisäys liikenteeseen (viereinen kuva) vaikeuttaa kääntymistä Turvalaaksonkujalta vasemmalle etelän suuntaan Katriinantielle (kohti Kehä III:a) entisestään.

Turvalaaksonkujan välityskyky ylittyy ja autojonon pää on lähellä Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymää. Jonoutuva liikenne varaa kiertoliittymän käyttöönsä ja häiritsee myös Turvalaaksonkujan pohjoisen tulosuunnan liikennevirtaa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisäliikenne heikentää nykyisillä liikennejärjestelyillä Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkujan liikenteen palvelutason erittäin huonoksi.

Katriinantien ja Turvalaaksonkujan liittymän liikennevalo-ohjaus poistaa iltahuipputunnin pitkät jonot ja viivytykset Turvalaaksonkujalta ja Turvalaaksonkujan tulosuunnan palvelutaso on tällöin välttävä.

Keskimääräinen viivytys (s/ajon) ja palvelutaso



Liikennevalo-ohjaus (viereinen kuva) aiheuttaa Katriinantien pohjoisen tulosuunnan liikenteelle 35 sekunnin keskimääräisen viivytyksen, jolloin tulosuunnan palvelutaso heikkenee välttäväksi mutta väylän välityskyky on liikennemäärälle riittävä. Katriinantielle johtavan Kehä III:n rampin toimivuus säilyy nykytilanteen mukaisena ennallaan ja jono purkautuu yhden vihreän aikana.

Liikenneselvityksessä on tutkittu myös vaihtoehto, jossa liikennevalo-ohjaus tehtäisiin sekä Katriinantien ja Turvalaaksonkujan että Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkujan (nyk. kiertoliittymä) liittymiin.



Alueen liikenneverkon toimivuuden kannalta tärkeälle Kehä III:n ja Katriinantien liikennevalo-ohjatulle ramppi liittymälle saadaan tarpeellinen vihreän valon aika esimerkiksi ns. ottamalla vihreän valon aikaa Katriinantien etelän tulosuunnasta ja liikennevalo-ohjatuksi muutettavan pohjoisen liittymän Turvalaakson tulosuunnasta.

Turvalaaksonkujan siirtäminen Kehä III:n pohjoisreunaan ei muodosta uusia liittymiä liikennealueeseen.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Turvalaaksonkujan katualueesta muutetaan noin 330 m pituinen osuus osaksi TKT-korttelialueen logistiikkakiinteistöä. Poistuvan ja uuteen paikkaan siirrettävän katuosuuden alla kulkevat v. 2001 rakennetut hulevesiviemärit (Ø 600 mm ja Ø 315 mm), jätevesiviemäri (Ø 200 mm) ja runkovesijohto (Ø 225 mm). Viemäreitä ei voi siirtää uudelle katualueelle Kehä III:n pohjoisreunaan, koska viemäreiden viettokaltevuus jäisi liian pieneksi. Se edellyttäisi uutta pumppaamoja HSY:n putkiin, mitä HSY ei hyväksy kiinteistölähtöisissä hankkeissa. Ko. viemäreitä ja vesijohtoa on siirrettävä uuden logistiikkarakennuksen tieltä noin 250 m pituiselta osuudelta uuteen paikkaan tontilla, jolloin vältytään jätevesien pumppaamiselta. HSY:n putket jäävät rasitteiksi Turvalaaksonkujan laajennetun TKT-korttelialueen eteläosaan. Kaavamuutoksen hakija toteuttaa vesihuollon siirron HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja vastaa aiheutuvista kustannuksista. Kaavamääräykset edellyttävät, että maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.

Katriinantietä reunustavan uuden K-korttelialueen maanalaiset nykyiset viemärit ja vesijohdot jäävät rasitteiksi nykyisille sijoilleen.

Kaavamuutosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (julkaistu 2014). Uudet kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla

ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tonttien ulkopuolelle lisääny eikä äärevöidy nykytilanteesta. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Sipti Infra Oy on laatinut alustavan suunnitelman kaavamuutosalueen hulevesien viivyttämistä tonteilla.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päivääjän enimmäismelutason ohjearvo LAeq liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluviyhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päivääjän keskiäänitaso LAeq 7-22 kahden metrin laskentakorkeudella on aivan Kehä III:n reunassa sähkön voimajohtojen alla 70-75 dB ja voimajohtojen ja nykyisen Turvalaaksonkujan välissä 65-70 dB. Tulevat rakennukset sijoittuvat alueille, joille kohdistuu tieliikennemelua 60-65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB. Kehä III:n ja Katriinantien tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu entiselle peltoalueelle, joka on alkanut metsittyä.

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksella ole oleellisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaan asemakaavaan ja nykytilannetta paremmin. Se vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti. Kaavamuutosalueella ja sen lähistöllä ei ole vesistökohteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentamisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja

toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tontin toteuttamiselta viherkerrointa 0,4 (normitavoiteluku on 0,5) ja liike- ja toimistorakennusten tontin osalta tavoitelukua 1,2 (normitavoiteluku on 0,6). Liike- ja toimistorakennusten normitavoitelukua huomattavasti tiukempi tavoiteluku kompensoi logistiikkakiinteistön normitavoitelukua hieman pienempää tavoitelukua.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Suomen Pankki:	Paavo Perttu	
Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:	Tomi Grönlund	
Varte Oy:	Mikko Sirviö	
Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:	Tommi Tuokkola	
Pöry Finland Oy:	Anssi Heikkilä	
WSP Finland :	Juho Kero	
Vireo Oy:	Eeva-Maija Ekman	
Sipti Finland Oy:	JP Saarelainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti (→31.10.2018)
	Merja Häsänen	aluearkkit, va. (1.11.-31.12.2018)
	Johanna Rajala	aluearkkitehti (1.1.2019→)
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
Mittausosasto:	Petri Rantala	toimitusinsinööri
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaalla, 19. päivänä elokuuta 2019.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.08.2019
Kaavan nimi	002073 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002073
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,2794	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,2794

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

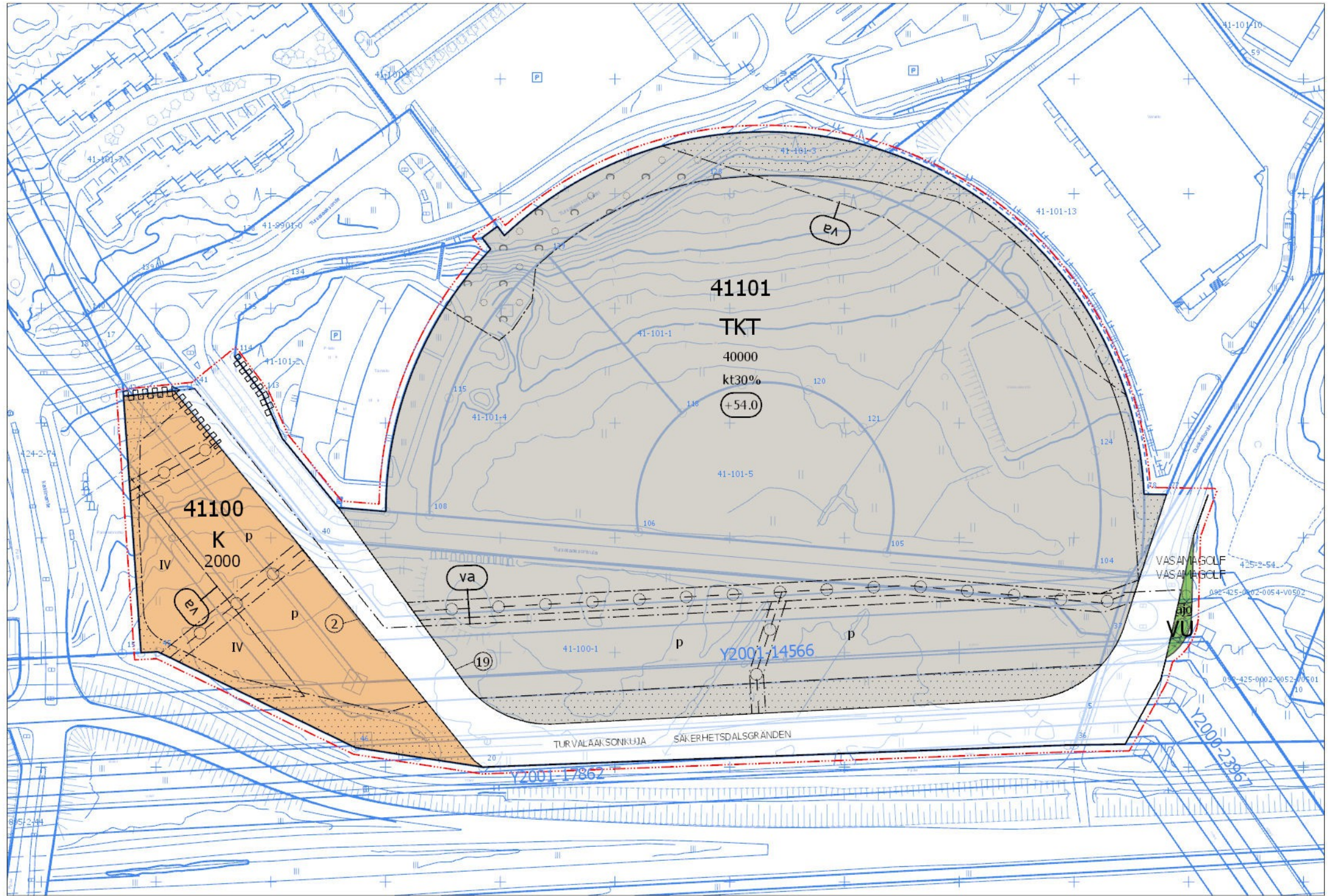
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,2794	100,0	42000	0,45	0,0000	-13280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0561	11,4	2000	0,19	-2,0601	-53280
T yhteensä	7,0064	75,5	40000	0,57	7,0064	40000
V yhteensä	0,0225	0,2	0		-0,0333	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1944	12,9	0		-4,9130	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

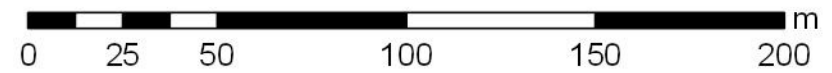
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

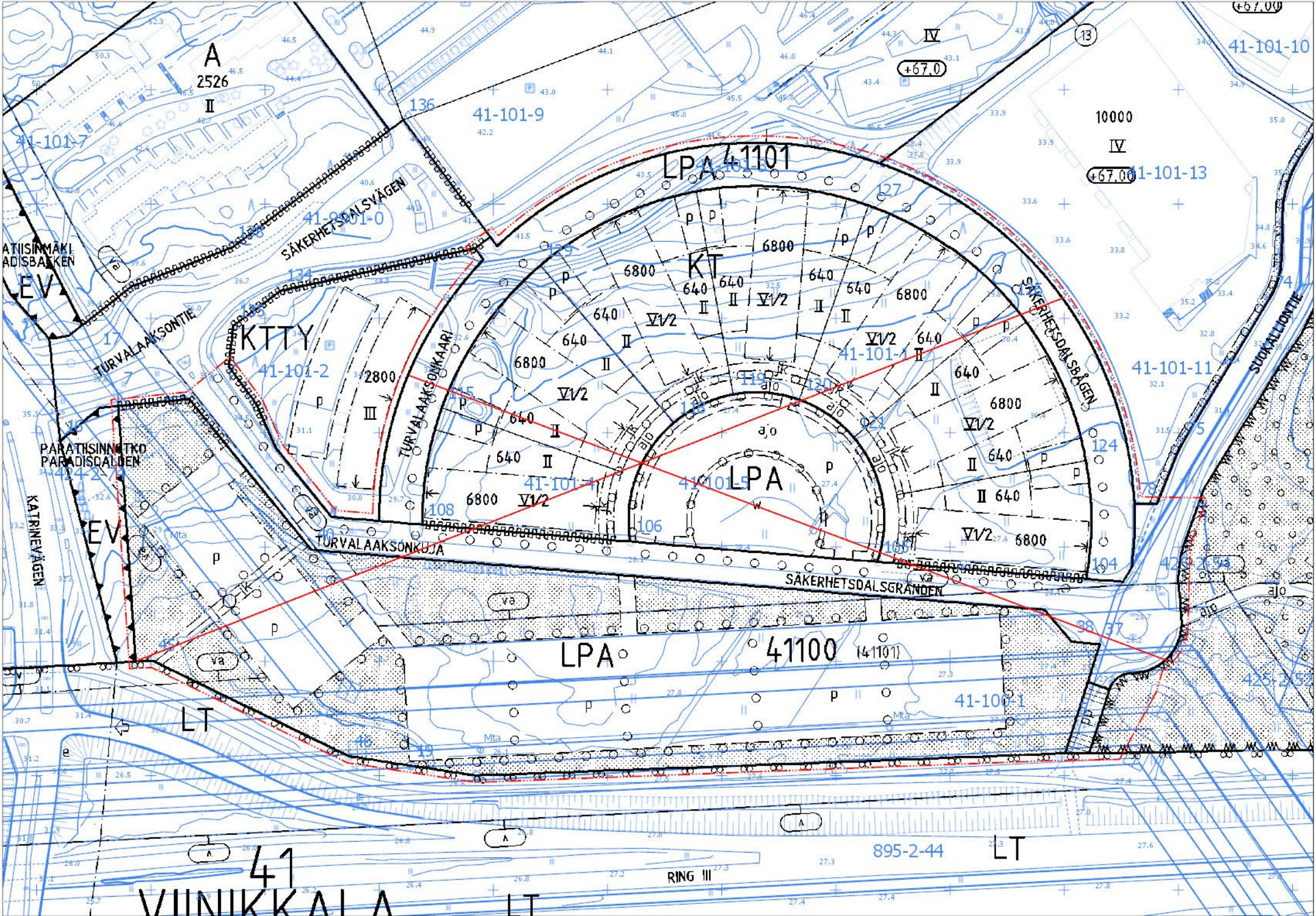
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,2794	100,0	42000	0,45	0,0000	-13280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0561	11,4	2000	0,19	-2,0601	-53280
K	1,0561	100,0	2000	0,19	1,0561	2000
KT	0,0000		0		-3,1162	-55280
T yhteensä	7,0064	75,5	40000	0,57	7,0064	40000
TKT	7,0064	100,0	40000	0,57	7,0064	40000
V yhteensä	0,0225	0,2	0		-0,0333	0
VU	0,0225	100,0	0		-0,0333	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1944	12,9	0		-4,9130	0
Kadut	1,1944	100,0	0		0,2870	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0311	0
LPA	0,0000		0		-5,1689	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002073	Päiväys Datum 19.8.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 687493, 687494
<p>Vantaan kaupunki TURVALAAKSON- KUJA Kaupunginosa 41, VIINIKKALA</p>  <p>Asemakaavan muutos Kortteli 41100 ja osa korttelia 41101 sekä virkistys- ja katualuetta.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos Kortteli 41100 ja osa korttelia 41101. 1:2000</p>		<p>Vanda stad SÄKERHETSDALS- GRÄNDEN Stadsdel 41, VINIKBY</p> <p>Ändring av detaljplanen Kvarteret 41100 och del av kvarteret 41101 samt rekreations- och gatuområde.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteret 41100 och del av kvarteret 41101. 1:2000</p>
<p>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p> 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p> Liike- ja toimistorakennusten korttelialue</p> <p>Alueelle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.</p> <p>Vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan tiloja.</p> <p>Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.</p> <p>Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaus-toiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.</p> <p>Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikatkon yläpuolelle.</p> <p>Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoitus-pintoja.</p>		<p>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH</p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader</p> <p>På området får byggas affärs-, lager- och kontorsbyggnader samt kombinationer av dessa.</p> <p>Affärslokaler för detaljhandel får enbart vara affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.</p> <p>Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.</p> <p>Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.</p> <p>Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.</p> <p>Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.</p> <p>Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningarna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.</p>

Voimajohtoalue (400 kV) ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 36 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reuna vyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle.

Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Vaara-alueella kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.

Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Kehä III:lle.

Tontti tulee rajata Kehä III:n ja Katriinantienväylän puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jättilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.

tAurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohmainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Putkien painuminen on estettävä ja putkien kunnossapito on oltava mahdollista tehdä helposti.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Kraftledningsområdet (400 kV) och inskränkningen av fastig heternas nyttjanderätt omfattar en 36 meter bred ledningsgata och 10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan. Byggnadsbegränsnings området ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje.

Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare.

Växtligheten i faroområdet ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnads sätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Ring III ska tas i beaktande.

Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Ring III så att trafiksäkerheten äventyras.

Tomten ska avgränsas mot Ring III och Katrinevägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstal 1,2. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

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

På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera träd och djuprotade buskar. Man måste förhindra ledningarna att sätta sig i marken och göra det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.

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

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
 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 / 250 k-m²
 1 pp / 240 k-m²

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

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Korttelialueelle saa sijoittaa TKT-tontin 41101/19 autopaikkoja.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reuna kivillä muista piha-alueista.

Liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

TKT

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimittila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja.

Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m².

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan tiloja.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovaras-tointiin.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

Rakennukset ja palomuurit saavat korttelialueella sijaita tonttijaosta riippumatta.

Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
 Affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy
 1 cp / 50 m²-vy
 Kontor 1 bp / 50 m²-vy
 1 cp / 80 m²-vy
 Lager och övrigt 1 bp / 250 m²-vy
 1 cp / 240 m²-vy

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

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

I kvartersområdet får placeras bilplatserna för TKT-tomt 41101/19.

Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Affärens huvudingång ska framhävas.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokalers ytterhölje vara minst 35 dB.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets-, kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa.

I kvartersområdet får placeras affärs- och utställningslokaler i anknäring till det huvudsakliga användningsändamålet.

Den totala storleken på affärslokaler för detaljhandelen får uppgå till högst 500 m²-vy i kvartersområdet.

Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt att underhålla. Transformator får byggas utöver den anvisade våningsytan.

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

Byggnader och brandmurar får i kvartersområdet placeras oberoende av tomtinledningen.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoasemanlentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttö oikeuden supistus koskevat johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle 110 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle.

Voimajohtoalueelle sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto kunkin voimajohdon omistajalta.

Vaara-alueella kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvu korkeus ylitä neljää metriä.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.

Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Kehä III:lle.

Korttelialue tulee rajata Kehä III:n puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,4. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.

Aurinkopaneeleita ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaget.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastigheternas nyttjanderätt omfattar ledningsgatan och 10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters avstånd om båda sidorna av 110 kV kraftledningens mittlinje.

Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från respektive kraftledningsägare.

Växtligheten i farområdet ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadsfatt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyer från Ring III ska tas i beaktande.

Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänt mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Ring III så att trafiksäkerheten äventyras.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Ring III med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningsstal 0,4. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

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

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Putkien painuminen on estettävä ja putkien kunnossapito on oltava mahdollista tehdä helposti.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
 Liiketilat 1 ap / 60 k-m²
 1 pp / 50 k-m²
 Toimistot 1 ap / 50 k-m²
 1 pp / 80 k-m²
 Tuotantotilat 1 ap / 150 k-m²
 1 pp / 240 k-m²
 Varastot ja muut 1 ap / 250 k-m²
 1 pp / 240 k-m²

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

Autopaikat tulee jäsentää runkopuun ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Tontin 41101/19 autopaikkoja saa sijoittaa K-tontille 41100/2.

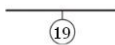


Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



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

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera träd och djuprotade buskar. Man måste förhindra ledningarna att sätta sig i marken och göra det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Vid placeringen och konstruktionen av reklam- och informationspyloner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy
 1 cp / 50 m²-vy
 Kontor 1 bp / 50 k-m²
 1 cp / 80 k-m²
 Produktoinslokaler 1 bp / 150 k-m²
 1 cp / 240 k-m²
 Lager och övrigt 1 bp / 250 k-m²
 1 cp / 240 k-m²

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

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.


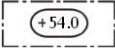





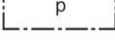
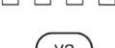
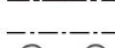

Bilplatserna för tomt 41101/19 får placeras på K-tomt 41100/2.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
41	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41100	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TURVALAAK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
40000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kt 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillätta byggnadsrätten som får användas ör kontorslokaler.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillätta antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Katu	Gata
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Vaara-alue.	Faroområde.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

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

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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä

Vantaalla / Vanda __/__/20__

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet

Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Turvalaaksonkuja: katusuunnitelma ja vesihuollon esisuunnitelma

