



Vantaa
Aviapolis

002382 VASAMAKUJA

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002382. Kaavoitus on tullut vireille 14.6.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4. Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.3 Aluevaraukset.....	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	15
4.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5. Asemakaavan toteutus	18
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	18
7. Asemakaavan seurantalomake	19
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	21
9. Vesihuollon esisuunnitelma.....	24

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.6.2018

Mielipiteiden luettelo (id 1473411)

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) saadaan toteuttamiskelpoinen ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uusi tonttiliittymä on tarkoitus rakentaa pumppaamon länsipuolelle, osittain nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Samalla korttelin 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi.

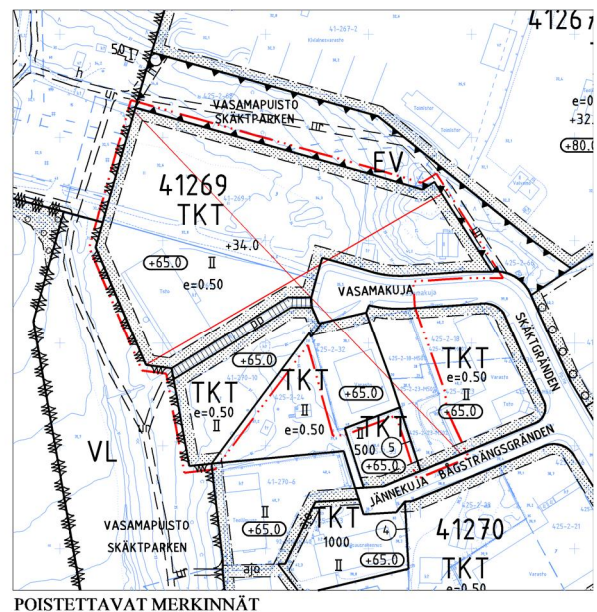
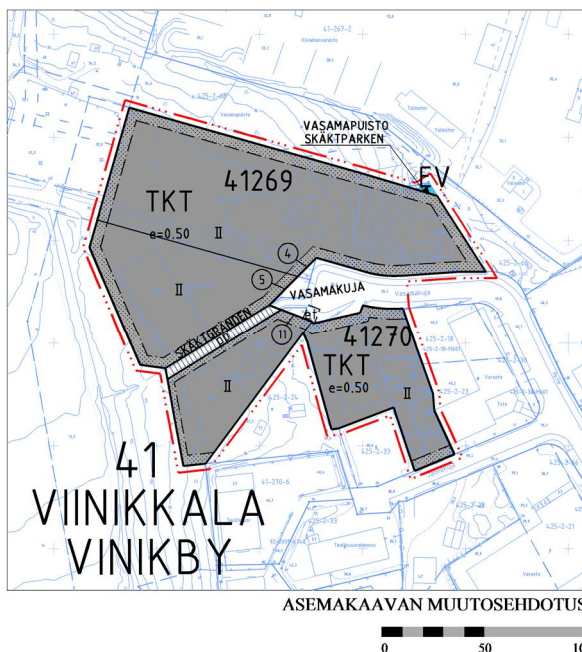
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 ha. Kortteleiden käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Tonttien tehokkuuslukuna säilyy $e=0.5$, mutta rajamuutosten vuoksi kaavamuutosalueen rakennusoikeus pienenee 105 k-m^2 . Asemakaavan määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta. Pumppaamolle merkitään ohjeellinen aluevaraus (et) katualueelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä korttelien rajat muuttuvat ja tonttijako laaditaan kortteliin 41269 muodostuville tonteille 4 ja 5 sekä kortteliin 41270 muodostuvalle tontille 11.

Kaavamuutoksella varmistetaan myös Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus liittämällä pieni osa korttelista 41269 suojaviheralueeseen. Muutos ei vaikuta korttelin 41269 rakentamiseen.

Asemakaavassa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen lähtöaineistona on käytetty Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa tontista 41270-10 ja uuden tonttiliittymän sijainnista. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää myös Vasamakujan katusuunnitelman päivittämistä.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 41269 tontit 2 ja 3, korttelin 41270 tontit 9 ja 10, Vasamakujan osa sekä sen jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä, joka kulkee kortteleiden 41269 ja 41270 välissä.

Alue on osa Viinikkalan teollisuusalueetta. Vasamakujan varrella on pääosin 2000- ja 2010-luvulla rakennettuja teollisuus- varasto- ja toimistorakennuksia. Tontit 41269-2 ja 41270-9 ovat teollisuuskäytössä. Tontilla 41269-3 sijaitsee vanha asuinrakennus ja talousrakennuksia. Suurin osa tontista on kuitenkin työmaa- aluetta ja metsikköä. Tontti 41270-10 on luonnontilaista metsikköä.



Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2017.



Tontin 41270-10 rajalla on sähkökaappi ja jätevesipumppaamo, mikä estää tonttiliittymän rakentamisen.



Tontille 41269-2 rakennettu toimistorakennus on valmistunut vuonna 2018.



Tontti 41269-3 on pääosin työmaa-aluetta ja metsikköä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain vielä rakentamattoman teollisuusalueen reunalle virkistysalueen viereen. Alue on ollut aiemmin osa laajempaa pelto-aluetta ja sen reunalla kasvavaa metsikköä. Maiseman luonne on muuttunut vuosien saatossa Viinikkalan muuttuessa teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Alkuperäistä metsäistä luonnonmaisemaa on vielä havaittavissa kortteleiden 41269 ja 41270 rakentamattomilla osilla. Suunnittelualueella ei kuitenkaan ole erityisiä maisemallisia arvoja.



Tontti 41270-10 on luonnontilaista metsikköä.

Vesistöt ja vesitalous

Osa kaavoitettavasta alueesta on jo rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä Päijännetunnelista, joten maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle ei ole erityisiä rajoitteita.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen maaperä on maalajikartan mukaan pääosin savea sekä saven ja siltin sekoitusta. Alueen metsäisissä osissa maaperässä on myös moreenia ja kalliota.

Alueen maasto laskee idästä länteen kohti Vasamapuistoa. Maaston korot vaihtelevat välillä +32...+43,7 mpy. Suurimmat korkeuserot sijaitsevat tontilla 41269-3, jonka itäosassa on kallioista metsää.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2017 alussa 72 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on Helsinki–Vantaan lentoaseman melualuetta. Yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu asumista.

Asuminen

Tontilla 41269-3 on pieni, kaksikerroksinen asuinrakennus, joka on peräisin 1940-luvulta. Rakennus ei ole enää asuinkäytössä, eikä voimassa oleva asemakaava mahdollista asumista alueelle. Lähin asuinalue on Voutila, joka sijaitsee noin kilometrin päässä.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä. Viinikkalassa työpaikkamäärä on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2015 lähes 1 300 työpaikalla. Vuonna 2015 Viinikkalassa oli noin 5 000 työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki–Vantaan lentokentän läheisyydessä. Lentokentän mukanaan tuoman meluhaitan vuoksi Viinikkala on kaavoitettu työpaikka-alueeksi. Teollisuusalue on rakentunut 1970-luvulta alkaen, mutta alueella on vielä jonkin verran rakentamattomia tontteja. Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilantien ja Kehä III:n välissä ja sinne ajetaan Nuolitien kautta.

Kaupunkikuva

Viinikkalan työpaikka-alue on rakennettu metsäiseen ja mäkiseen maastoon. Aluetta leimaavat suuret teollisuus- ja varastohallit sekä maaston tasaamista varten tehdyt louhinnat ja murskeen varastointi. Vasamakujan varressa tonttien koot ja rakentamisen mittakaavalta ovat keskimääräistä pienempiä. Ympäristö ei aseta erityisiä arkkitehtonisia vaatimuksia rakentamiselle. Maaston korkeuseroista johtuen korttelien sovittaminen olemassa olevien katujen ja viheralueiden korkeusasemiin on kuitenkin paikoin haastavaa.



Katunäkymä Vasamakujalta.

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu lännessä Vasamapuistoon ja siellä olevaan golfkenttään. Yleiskaavassa Vasamapuistoon on merkitty pohjois-eteläsuuntaisesti ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee aivan suunnittelualueen vieressä. Kyseistä reittiä ei kuitenkaan ole rakennettu. Kaava-alueeseen kuuluvan kevyen liikenteen väylän on tarkoitus yhdistyä tulevaisuudessa Vasamapuiston ulkoilureittiin, mutta tällä hetkellä se päättyy metsään.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n varrella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Lähin joukkoliikenteen yhteys on bussipysäkki, joka sijaitsee Kehä III:lla. Pysäkiltä liikennöivät linjat 572 K, 574,

616 ja 632 B. Kävelymatka suunnittelualueelta pysäkille on n. 600 metriä. Vasamakujalla on pyörätie, joka liittyy Nuolitien kautta Tikkurilantiellä ja Kehä III:n varressa kulkeviin pääpyöräreitteihin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +83.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärinti

Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Vasamakujan päässä on jätevesipumppaamo, josta lähtee vuonna 2006 rakennettu DN100 paineviemäri.

Jätevedet pumpataan Vasamakujan päästä noin 100 metrin matkalla, jonka jälkeen jätevesiviemäri jatkuu viettana Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN400 hulevesiviemäri.

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin kaavamuutosalueen länsipuolella olevan Vasamapuiston ojiin. Vasamapuistosta hulevedet johtuvat kehä III varren avo-ojassa onkiojan kautta Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen läheisyyteen. Putket kulkevat suunnittelualueen eteläpuolella Jännekujan ja Vasamakujan katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkökaapeleita on Vasamakujan varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävien häiriötekijä on lentomelu, jonka melutaso Lden ylittää 60 dB. Lentoesteiden korkeusrajoituspinta on 90 metrin korkeudella merenpinnasta. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Kehä III aiheuttaa tieliikennemelua. Tiemelun keskiäänitaso päivällä on vuoden 2016 melulaskennan mukaan korkeimmillaan 60-65 LAeq suunnittelualueen lounaisnurkassa.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa tontit 41269-3 ja 41270-10 sekä katualueen osat. Tontin 41269-2 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11 c/o Mijorak Oy. Tontilla 41270-9 on voimassa tonttijako

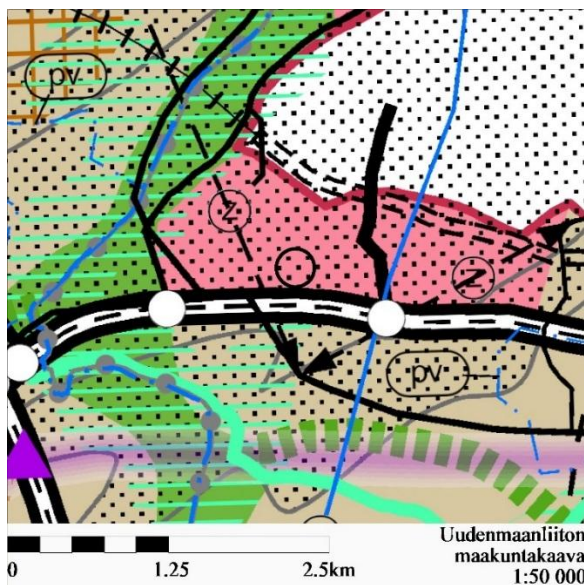
7151, mutta tonttia ei ole lohkottu. Tontti 41270-9 muodostuu useasta eri kiinteistöstä ja määräalasta, joiden omistajia ovat Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 10 / Katetuotto Oy ja Fastlane Transport Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (m ²)
41-269-2	yksityinen maanomistaja	4000
41-269-3	Vantaan kaupunki	8876
41-270-9	yksityinen maanomistaja	3126
41-270-10	Vantaan kaupunki	2397
Yhteensä		18399,0

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

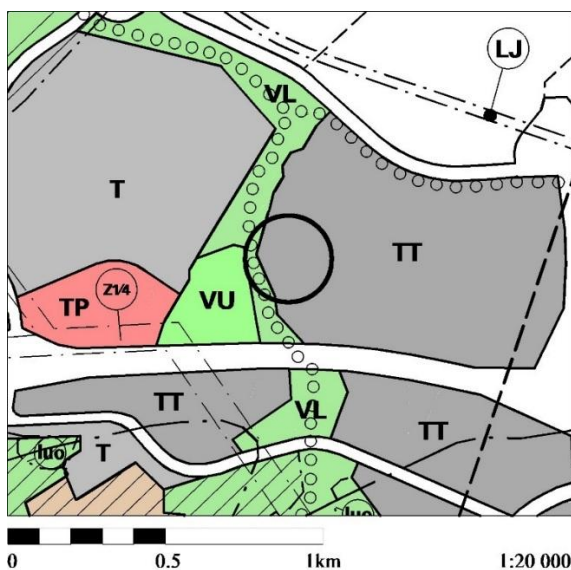
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



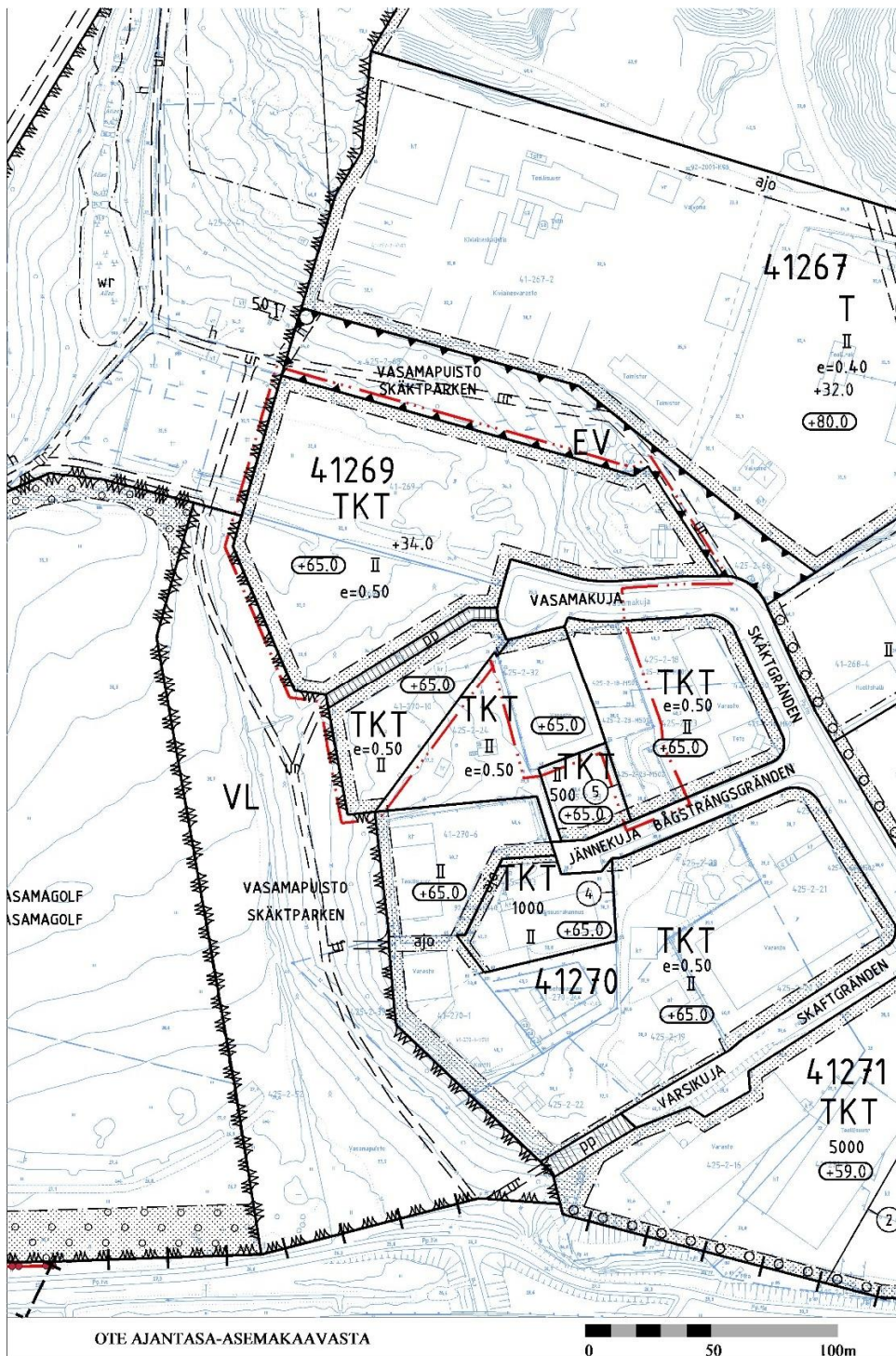
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavamuutosalue (musta rinkula) on työpaikka-alue (pv). Alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueella 2, jolla melutaso Lden on yli 60 dBA.

Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuuslaitosten alue (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnalle, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä lähivirkistysalueeseen (VL) ja ohjeelliseen ulkoilureittiin.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2000 hyväksymä TUUPAKKA 4 - asemakaava nro 411100 sekä vuonna 2008 hyväksytty VIINIKKALA -asemakaava nro 001796. Asemakaavan mukaan korttelit 41269 ja 41270 ovat teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +65.0. Korttelissa 41269 maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +34.0. Vasamapuistoon ja katualueisiin rajautuvat korttelien reuna-alueet on istutettava.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.1.2018. Kaavamuutos sai numeron 002382 ja kaavoitus tuli vireille 14.6.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat

Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Kaupungin omat asiantuntijat

Pelastuslaitos

Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

Muut: esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Vantaan asukaslehdessä 11.8.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.6.–15.8.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin 6 viranomaiskommenttia. Muita mielipiteitä ei jätetty. Fingrid Oy:n, Caruna Oy:n, Vantaan Energia Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Vantaan kaupungin museon kommentteissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vantaan Energia Oy:n kommentissa todettiin, että kaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitekaapeleita. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että kaavamuutosaluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Vasamakujan jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

HSY:ltä saadun kommentin perusteella asemakaavaan on merkitty pumppaamoa varten ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) Vasamakujalle. Alueen koko vastaa pumppaamon todellista kokoa suojaetäisyyksineen ja on pienempi kuin 15 x 15 m, koska muuten tonttiliittymille ei jää tarpeeksi tilaa.

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 resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-tuen.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018):

Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.

Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.

Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.

Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuo-tannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.

Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuu-riin.

Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.

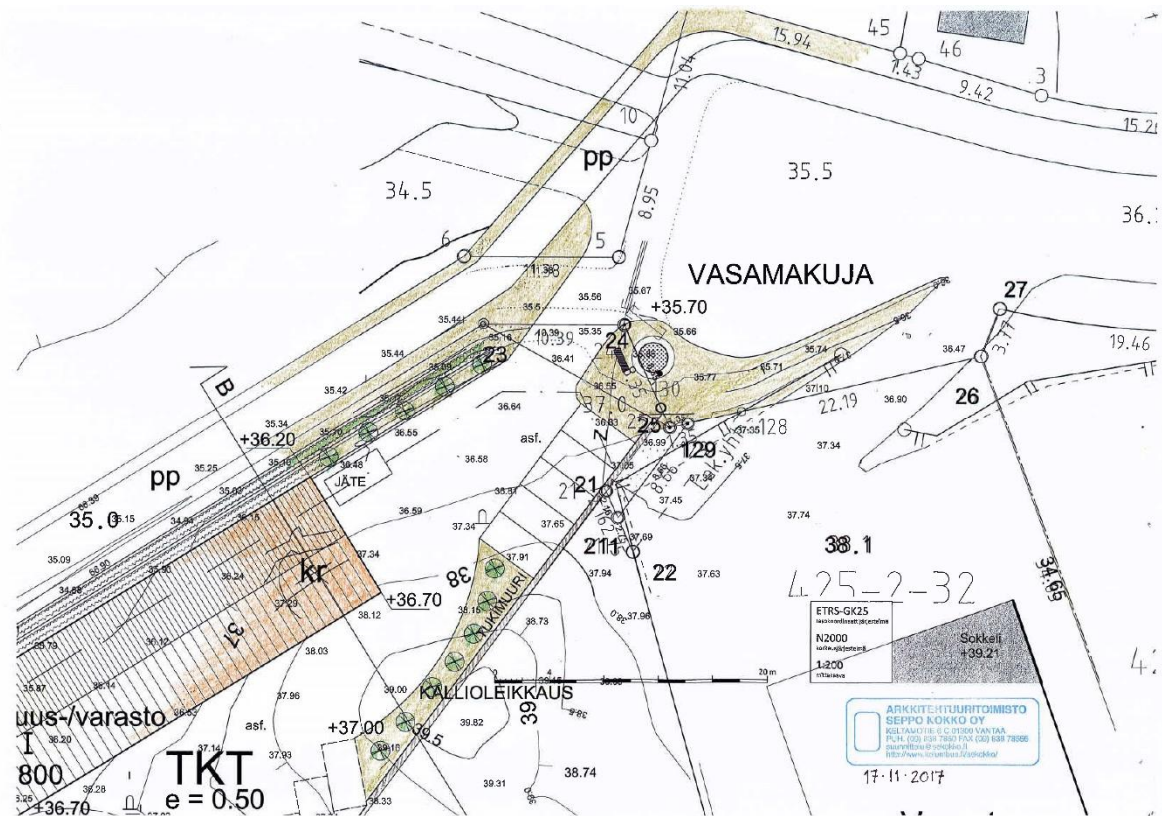
Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asuminen -yksikkö on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) saadaan ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevesipumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaa-van mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa vielä rakentamattoman tontin ottaminen teollisuus- ja työpaikkakäyttöön. Kaavamuutoksella tonttien ja kadun rajoja tarkistetaan Vasamakujan päässä. Samalla asemakaavan määräyksiä ajanmukaistetaan.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tontin 41270-10 uusi ajoliittymä on tarkoitus sijoittaa pumppaamon länsipuolelle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjauk-seen ja korttelin 41269 rajoihin. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu.



Alustava suunnitelma tontin 41270-10 uudesta liittymästä ja kevyen liikenteen väylän linjauksesta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan katualueen ja korttelialueiden rajoja. Korttelien 41269 ja 41270 käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 9 100 k-m², joka on korttelialueen pinta-alan muutoksen seurauksena 105 k-m² pienempi kuin aiemmin voimassa olevaan kaavassa. Asemakaavamääräyksiä päivitetään nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta.

4.1.1 Mitoitus

Korttelialueiden rakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan asemakaavan mukaisesti tehokkuusluvalla $e=0.5$.

Tontin 41269-4 pinta-alaksi muodostuu 8 814 m² ja rakennusoikeudeksi 4 407 k-m².

Tontin 41269-5 pinta-alaksi muodostuu 3 897 m² ja rakennusoikeudeksi 1 949 k-m².

Tontin 41270-11 pinta-alaksi muodostuu 2 351 m² ja rakennusoikeudeksi 1 176 k-m².

Tontin 41270-9 pinta-ala on 3139 m² ja rakennusoikeus 1570 k-m².

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

teollisuus 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 240 k-m²

varastot 1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²

toimistot 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on kumoutuvan asemakaavan mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueita (TKT).

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueet

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lentoliikenteen turvallisuudesta vastaavalta viranomaiselta.

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

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

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Tontin korkeusasemat on sovitettava olemassa olevan ympäristöön. Mahdollinen luiskaaminen, pengertäminen sekä tukimuurien ja aitojen rakentaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla. Yleisiin alueisiin rajautuvat luiskat ja pengerrykset tulee istuttaa.

Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 m² suuruisiin osiin.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Vasamakujan kääntöpaikkaa laajennetaan hieman ja kadun päästä alkavan kevyen liikenteen väylän linjausta tarkistetaan. Katualueen pinta-ala kasvaa yhteensä 182 m². Jätevedenpumppaamolle merkitään ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et).

Virkistysalueet

Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus varmistetaan liittämällä pieni osa korttelialuetta suojaviheralueeseen. Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa 28 m².

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkarakentamisen lentomelualueella, joka soveltuu hyvin kyseiseen käyttötarkoitukseen.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia kumoutuvaan asemakaavan verrattuna eikä siten varsinaisesti aiheuta vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Rakentamattomat tontit tullaan tasaamaan teollisuus- ja varastokäyttöön paremmin sopiviksi. Kaavamääräyksen mukaan tonttien reunat, jotka rajautuvat yleiseen alueeseen, tulee istuttaa. Istutusvyöhykkeen leveys on tontilla 41270-11 osittain kapeampi (3 m) kuin muualla ympäristössä (5 m), sillä tontin muoto ja pieni koko asettavat haasteita tontin käytölle.

Asuminen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen. Korttelissa 41269 sijaitseva, tyhjiillään oleva asuinrakennus tullaan todennäköisesti purkamaan, kun tontti otetaan teollisuuskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutos ei muuta olennaisesti kumoutuvaan asemakaavan mukaista teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen kokonaisrakennusoikeutta eikä sen mahdollistamien työpaikkojen ja palveluiden rakentumista alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudellisesti järkevää olisi ollut etsiä jätevedenpumppaamolle ja sähkökaapille sellainen sijainti, joka ei estäisi tontin käyttöä. Nyt kun pumppaamo on rakennettu, joudutaan katualueelle ja viereisille tonteille tekemään ylimääräisiä muutoksia, joista aiheutuu kustannuksia.

Massatalous tulisi ottaa huomioon aluetta rakentaessa ja minimoida maa-ainesten kuljetustarvetta. Lähistöllä on runsaasti alueita, joissa käsitellään erilaisia maa-aineksia, kuten kallion murskausta.

Kustannuksiltaan kaavamuutoksen edellyttämät toimenpiteet eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Kaupunki saa tuloja myydessään tonttimaata ja alueen rakentumisen edellytykset paranevat.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon lähialueen virkistysalueverkoston toteuttamiskelpoisuus. Korttelin 41269 pohjoispuolella olevaa Vasamapuiston suojaviheraluetta (EV) laajennetaan hie-
man, jotta alueelle merkitty ohjeellinen ulkoilureitti on mahdollista rakentaa. Laajennus tapahtuu liittämällä Vasamapuistoon pieni nurkkapala korttelista 41269. Rajamuutos ei vaikuta korttelin tulevaan käyttöön.

Liikenne

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitukset säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin.

Vasamakujan kääntöpaikan ja kevyen liikenteen väylän muokkaus edellyttävät katusuunnitelman päivitystä. Muutokset katualueella vaikuttavat myös tontin 41269-5 ajoliittymän tasaukseen. Katualueiden muutokset ja Vasamakujan päässä olevien tonttiliittymien toteuttaminen edellyttävät tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista. Kevyen liikenteen väylän rakentamiseen liittyviä luiskauksia joudutaan mahdollisesti sijoittamaan korttelin 41269 puolelle.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä pumpaamolle merkitään katualueelle rasite.

Ympäristöhäiriöt

Kaavan melun torjuntaa koskevaa määräystä päivitetään voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi. Alueella mitoittavana melulähteenä on lento- ja liikennemelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille ja rakennettavaksi osoitetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen tulee lisääntymään. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät tule kasvamaan entisestä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä tonteille 41269-4, 41269-5 ja 41270-11.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Anitta Pentinmikko

Päivi Veijola

Vuokko Rova

Anna-Liisa Vanhala

Mikko Järvi

Kiinteistöt ja asuminen:

Jari Sainio

Katja Kauppi

Kuntatekniikan keskus:

Harri Keinänen

Jarmo Pajunen

Mikko Kettunen

Satu Nätyinki

Rakennusvalvonta:

Hanna Tiira

alue-arkkitehti

asemakaavasuunnittelija

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

kaavoitusinsinööri

tonttiasiamies

toimitusinsinööri

suunnitteluinsinööri, vesihuolto

liikenneinsinööri

alueinsinööri, katusuunnittelu

viheraluesuunnittelija

lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Päivi Veijola

asemakaavasuunnittelija

Anitta Pentinmikko

aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.09.2018
Kaavan nimi	002382 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9787	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9787

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	1,9787	100,0	9100	0,46	0,0000	-105
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8201	92,0	9100	0,50	-0,0210	-105
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1558	7,9	0		0,0182	0
E yhteensä	0,0028	0,1	0		0,0028	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

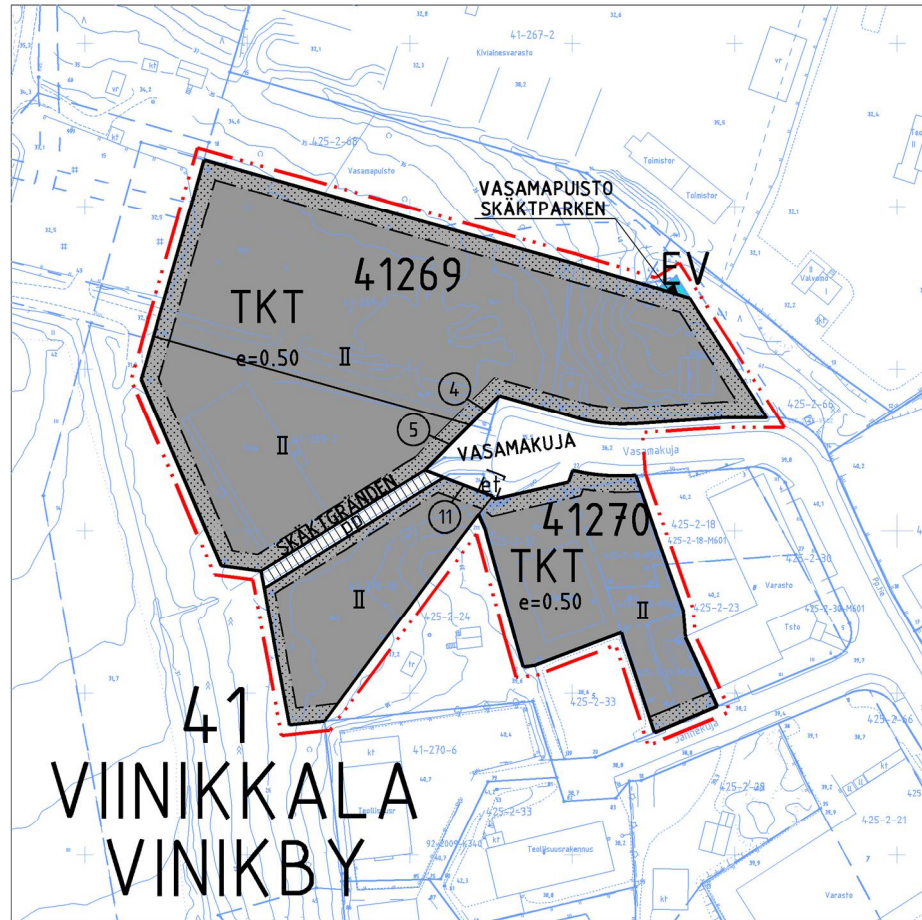
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

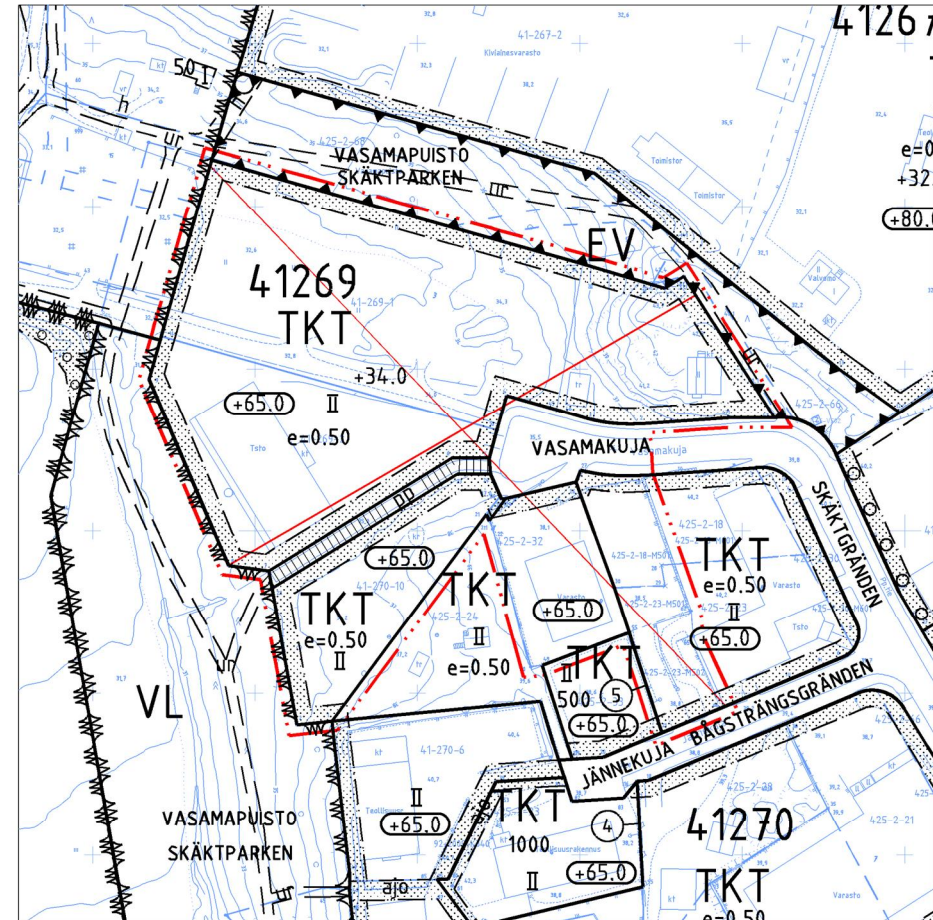
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9787	100,0	9100	0,46	0,0000	-105
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8201	92,0	9100	0,50	-0,0210	-105
TKT	1,8201	100,0	9100	0,50	-0,0210	-105
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1558	7,9	0		0,0182	0
Kadut	0,1248	80,1	0		0,0260	0
Kev.liik.kadut	0,0310	19,9	0		-0,0078	0
E yhteensä	0,0028	0,1	0		0,0028	0
EV	0,0028	100,0	0		0,0028	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002382

Päiväys
Datum

1.10.2018

Pohjakarttalchietten numrerot
Baskartbladens nummer

687494

1 / 2

Vantaan kaupunki

VASAMAKUJA

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaavan muutos

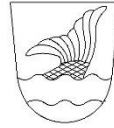
Kortteli 41269 ja osa kortteliä 41270

sekä katu- ja erityisaluetta.

Tonttijaon muutos

Kortteli 41269 ja osa kortteliä 41270.

1:2000



Vanda stad

SKÄKTGRÄNDEN

Stadsdel 41, Vinikby

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 41269 och del av kvarteret 41270

samt gatu- och specialområde.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 41269 och del av kvarteret 41270.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-alue.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänen-eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajottuvalla osaltaan.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lento-liikenteen turvallisuudesta vastaavalta viranomaiselta.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Tontin korkeusasemat on sovittava olemassa olevaan ympäristöön. Mahdollinen luiskaaminen, pengertäminen sekä tukimuurin ja aitojen rakentaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla. Yleisiin alueisiin rajautuvat luiskat ja pengerrykset tulee istuttaa.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Tuotantotilat 1 ap/ 100 k-m²
1 pp/ 240 k-m²Varastot 1 ap/ 150 k-m²
1 pp/ 240 k-m²Toimistot 1 ap/ 50 k-m²
1 pp/ 80 k-m²

Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.



Suojaviheralue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde skall finnas träd och buskar.

Den del av tomten som skall användas för öppen lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

Om bygglovsansökan ska begäras utlåtande av den myndighet som svarar för säkerheten i flygtrafiken.

Ingen konstruktion, anordning eller antenn får ens tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbegränsningsytor.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördrojs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

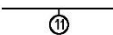
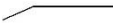
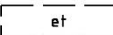
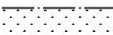
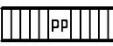
Tomtens höjdlägen ska anpassas till den existerande miljön. Eventuell släntning, terrassering samt byggande av stödmurar och staket ska i sin helhet utföras på egen tomt. Slänter och terrasseringsgränser ska gränsa till allmänna områden ska planteras.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Industrilokaler 1 bp/ 100 k-m²
1 cp/ 240 k-m²Lager 1 bp/ 150 k-m²
1 cp/ 240 k-m²Kontor 1 bp/ 50 k-m²
1 cp/ 80 k-m²

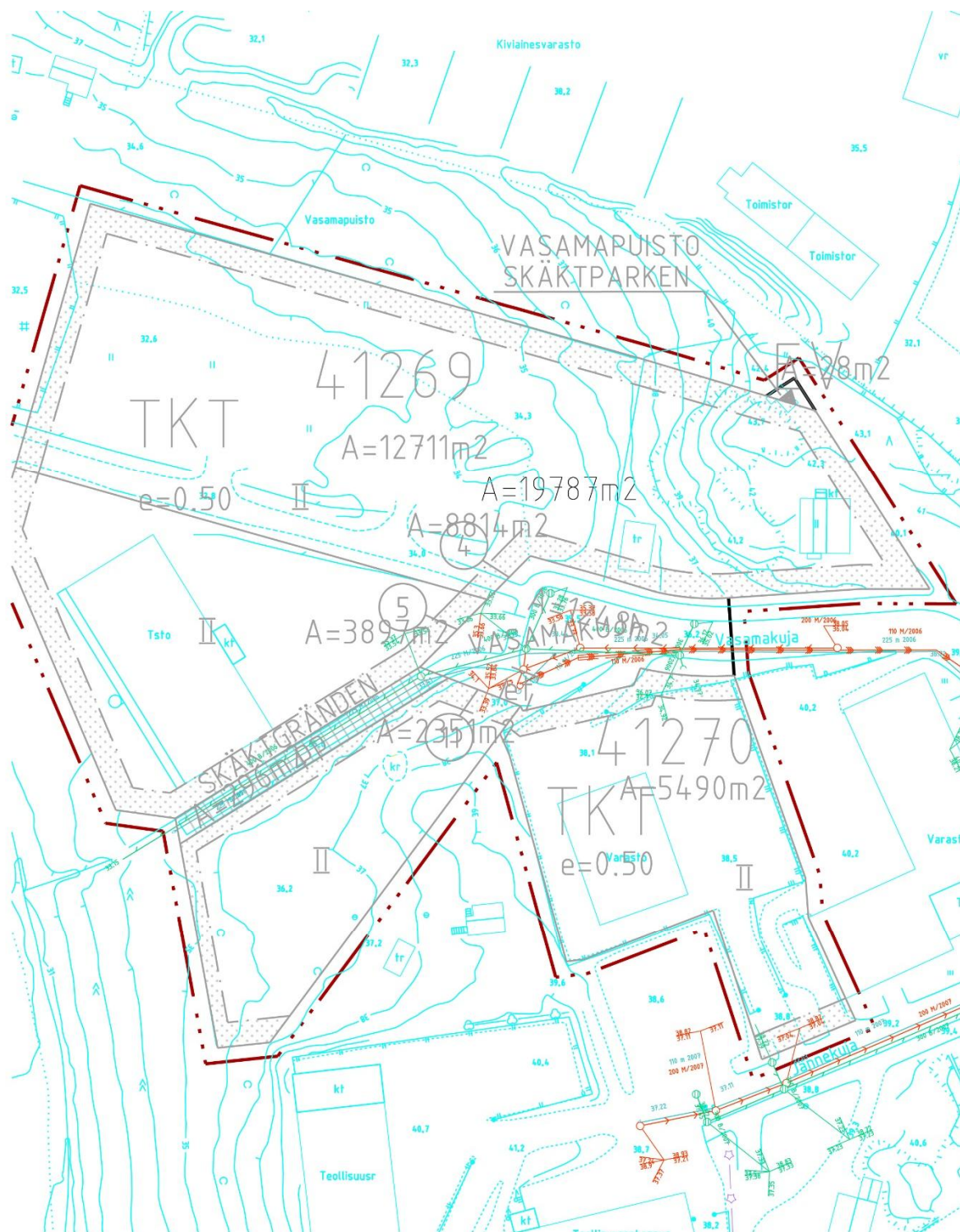
Bilplatserna skall indelas med träd- och buskplanteringar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.

Skyddsgrönområde.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.

	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
VASAMAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.		Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.		Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Istutettava alueen osa.		Del av område som bör planteras.
	Katu.		Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.		För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20		Godkänd av stadsfullmäktige / 20	

9. VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

20.9.2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002382 Vasamakuja

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava