



Vantaa
Aviapolis

412000 KATRIINANTIE 3

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 412000. Kaavoitus on tullut vireille 6.10.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 41101 sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavan muutos:

Katualueen raja.

Tonttijako:

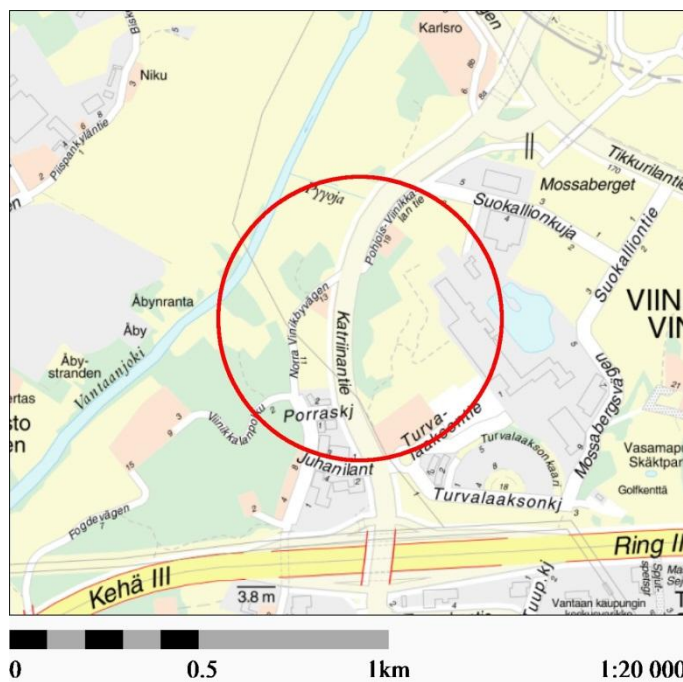
Tonttijako osa korttelia 41101.

Keskeinen sisältö:

Katriinantien ja voimassa olevan kaavan korttelin 41101 väliin jäävä kiilamainen alue, jolle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotoimintaa sekä niihin liittyvää toimisto- ja aputiloja. Raken-
nusoikeus on 5600 k-m² kahteen kerrokseen. Kaavassa on mukana Katriinantien katualuetta.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki; anna-liisa.van-
hala@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9334.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Suokalliontien eteläpuolella ja Katriinantie itäpuolella. Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101 sekä Katriinantien katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen maanomistajan jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 4.11.2016. Kaava on työohjelmassa numerolla 412000.
- Kaavoitus tuli vireille 6.10.2017 (ilmoitus Asukaslehdessä 28.10.2017). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 6.10.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)

- Mielipiteet pyydettiin 7.11.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 4 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaava-ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4. Asemakaavan kuvaus	14
5. Asemakaavan toteutus.....	18
6. Kaavatyöhön osallistuneet	18
7. Asemakaavan seurantalomake.....	19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	21
9. Muu suunnitelma-aineisto	24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

1. Raportti hulevesien hallinnasta, Insinööritoimisto Eurogeo Oy
2. Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso
3. Suunnitelma tontin liikennejärjestelyistä, Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso
4. Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa HSY:n hallitus 20.12.2013, Päivitetty 3.6.2014
5. Autoliikenne Vantaalla 2015 / 2016 -raportti
- 6 Ilmailumääräys AGA M3-6

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta 5600 k-m² enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta ja Aiemmin Viinikkala 2 -kaavassa hyväksytty katualueen raja poistetaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Viinikkalan logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Kehä III:n ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välissä Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2016 alussa 71 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on yleiskaavoitettu työpaikka-alueeksi.

Palvelut ja työpaikat

Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia ja Viinikkalassa työpaikkojen määrän lisäys on 1 225. Vuoden 2014 lopussa Viinikkalassa oli 4 835 työpaikkaa. Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli v. 2014 kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Yhdyskuntarakenne

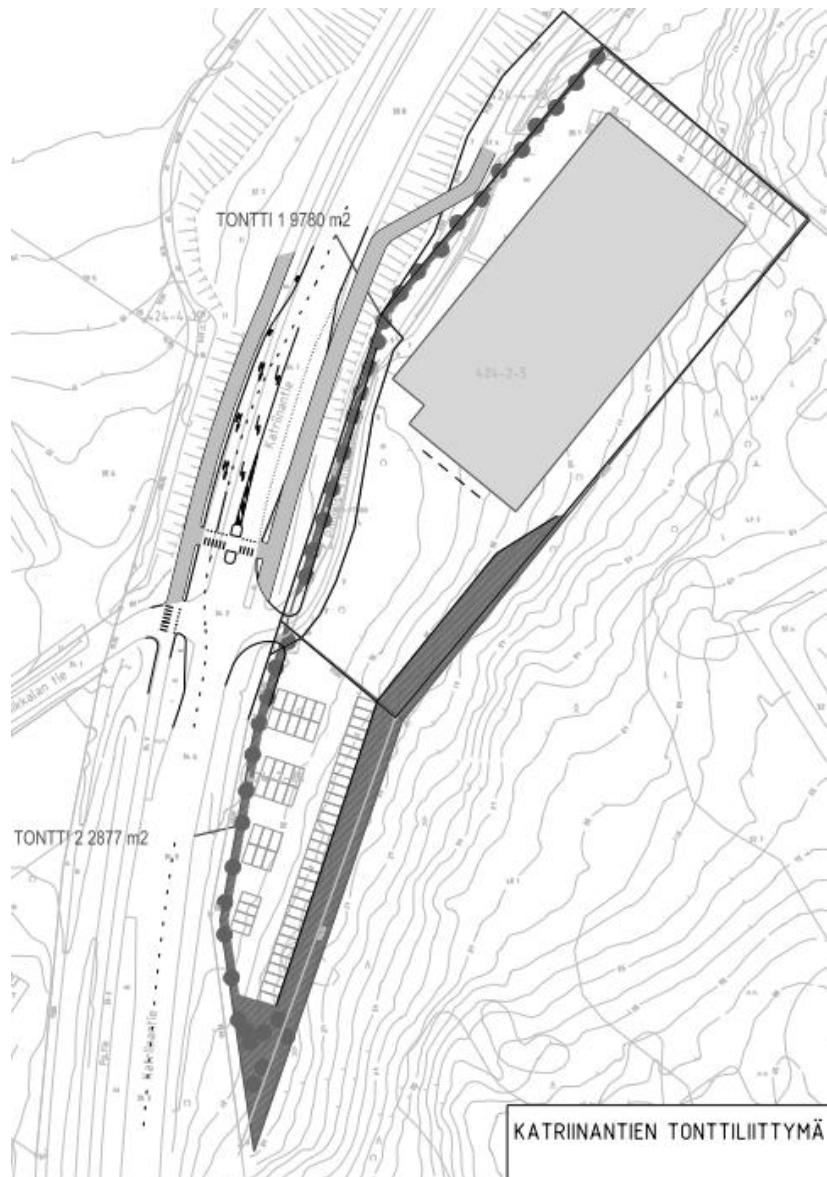
Helsinki-Vantaan lentoaseman läntisen pääkiitotien lounaispäässä sijaitseva kaavamuutosalue on Tikkurilantien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Kaavamuutosalue liittyy kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Vantaanjokilaakson tuleviin ulkoiluverkostoihin.

Autoliikenne, julkinen liikenne, kävely ja pyöräily

Katriinantie on valtion ylläpitämä yhdystie nro 11459. Tien liikennemäärä on vajaa 11 000 ajon/vrk (v. 2016). Tiellä on suuri merkitys mm. Viinikkalan alueen yhteytenä Kehä III:lle. Tiellä on joukkoliikennettä (tällä hetkellä seutulinjat 632) ja kaava-alueen kohdalla bussipysäkit. Yhdistetty kevyen liikenteen raitti kulkee tien länsipuolella.



Vesihuolto

Kaava-alueen lähistöllä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Suokallionkujalla kaava-alueen koillispuolella, noin 130 metrin päässä, kulkee vuonna 2013 rakennettu DN225 vesijohto.

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

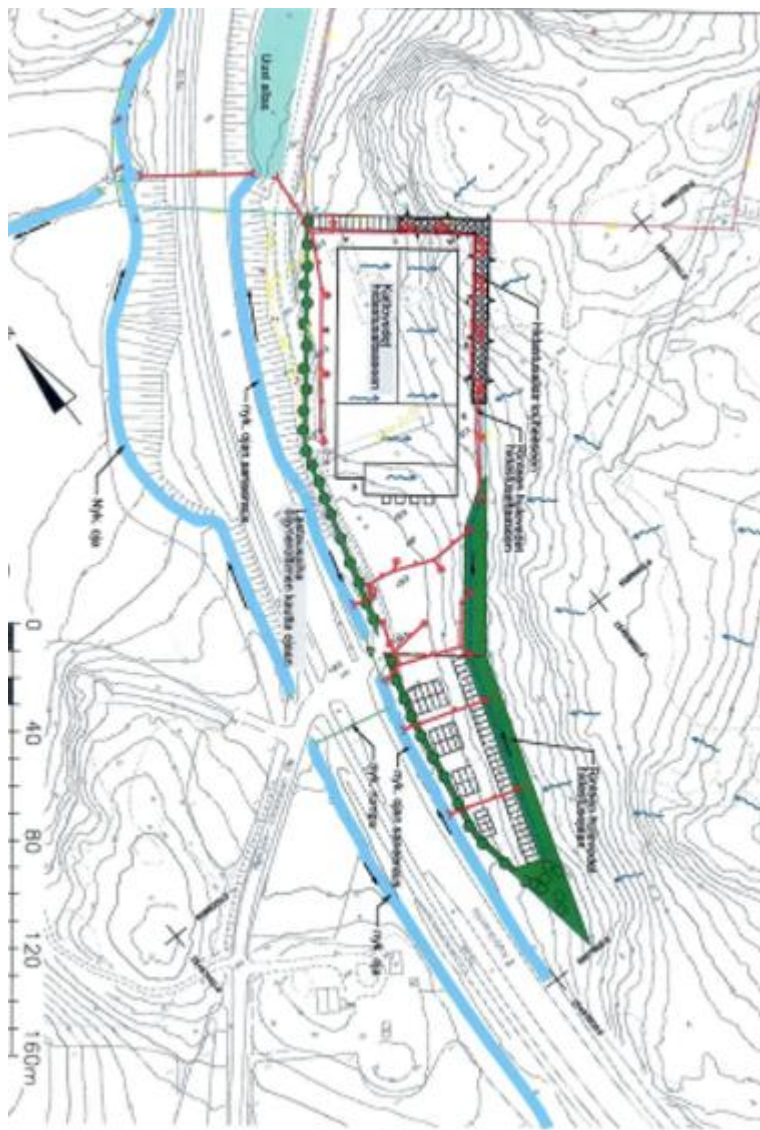
Jätevesiviemäröinti

Suokallionkujalla kaava-alueen koillispuolella, noin 130 metrin päässä, kulkee vuonna 2013 rakennettu DN250 jätevesiviemäri.

Jätevedet johdetaan Katriinantien varren jätevedenpumppaamolle, josta ne pumpataan edelleen Suokalliontien jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet johtuvat Katriinantien hulevesialtaaseen, josta ne johdetaan alueen oja pitkin Vantaanjokeen.



Hulevesien hallintaselvityksessä on ollut tavoitteena hidastaa hulevesiä omalle tonille rakennettavien maanalaisten hidastusaltaiden avulla. Vesimäärien laskelmissa on otettu huomioon itäpuoleisen Suomen Pankin tontin laaja-alaiselta alueelta, rakennettavalle tonteille tuleva hulevesimäärä. Tällä hetkellä hulevesi purkaantuu Katriinantien avo-ojaan. Ko. vesiä varten tonttien itäreunaan rakennetaan irtilouhittuun kallioon ja massanvaihtoon hidastusaltat.

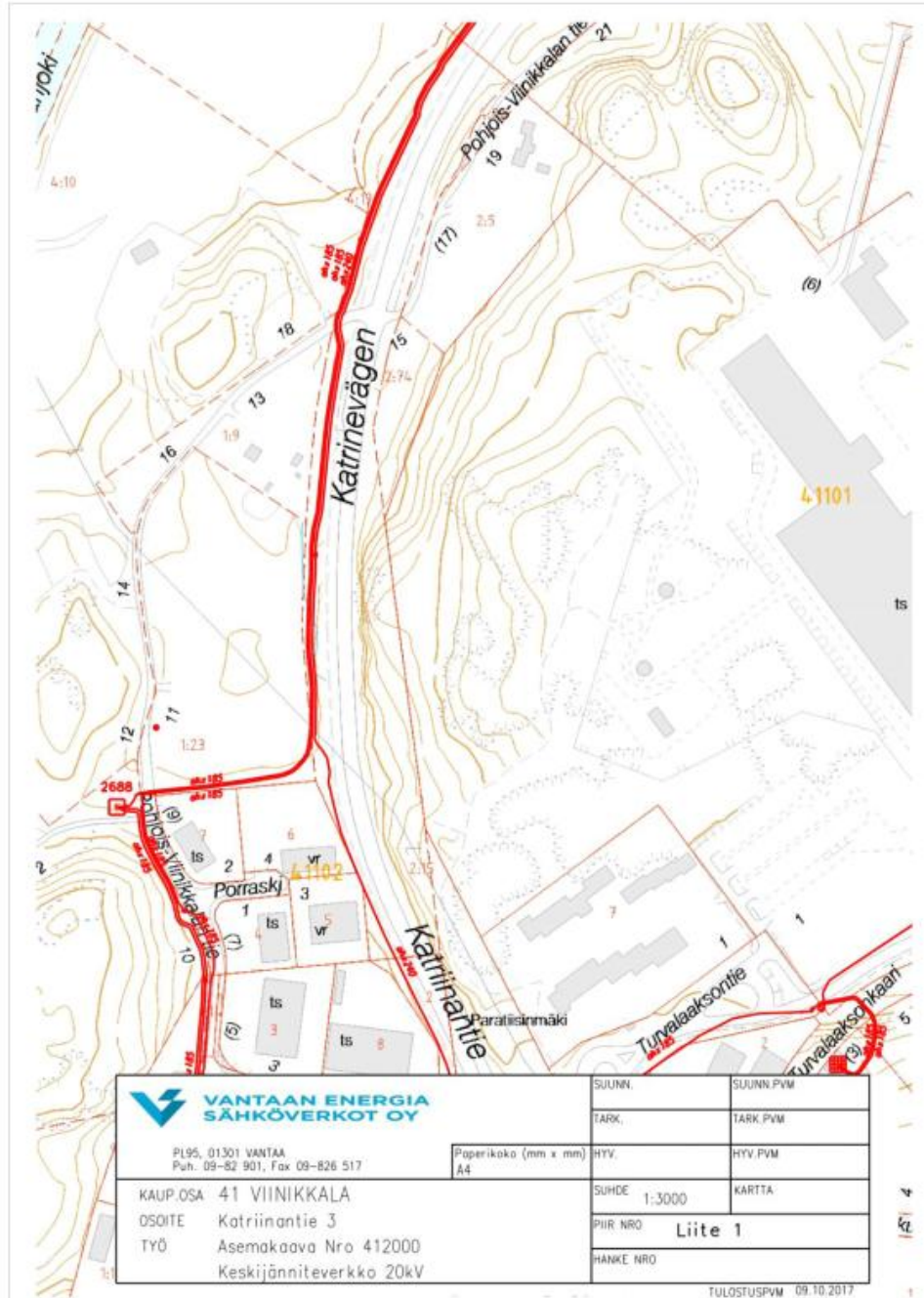
Tonttien itäreunassa maasto viettää voimakkaasti länteen. Keski- ja länsiosassa maasto on topografialtaan tasaisempaa. Pohjoisen tontin luonnontilainen maasto on vaihtelevaa. Pohjoisen tontin koilliskulmassa sijaitsee korkea kalliomäki. Tonttien itäreunassa maaperän yläosa on pääasiassa hiekkaa, syvemmällä tavataan moreenia. Tonttien keski- ja länsiosassa

maaperän yläosassa esiintyy heikosti vettä läpäisevää silttiä ja/tai savea.

Sähköverkko ja kaukolämpö

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Katriinantien varressa. Rakennustehokkuuden kasvaessa kiinteistön alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle. Muuntamon paikkaa tarkennetaan suunnittelutyön edetessä. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

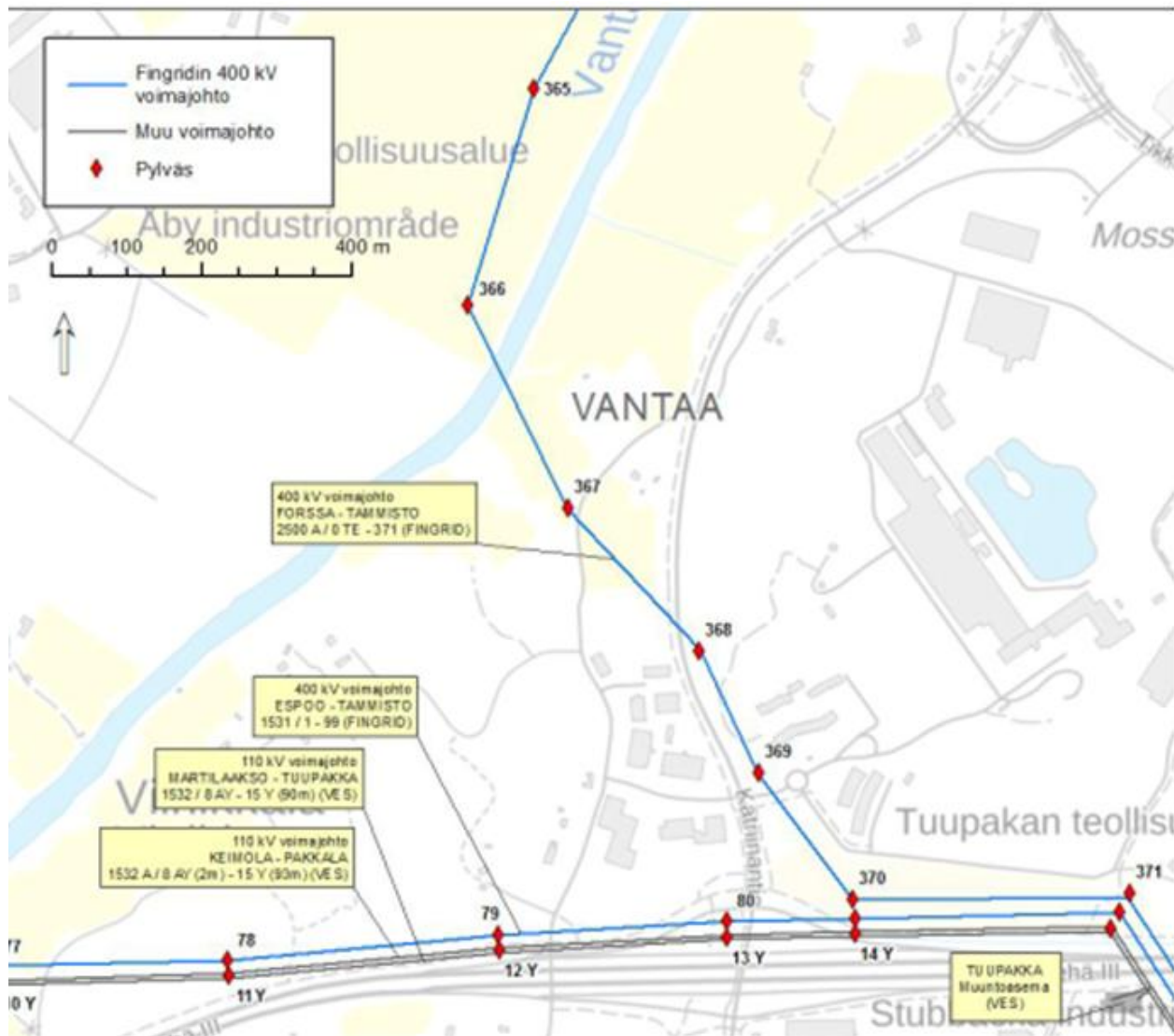
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.



Karttaote Vantaan Energian keskijänniteverkosta

Katriinantien katualueelle sijoittuu voimajohto. Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 56 metriä leveän voimajohtoalueen.

Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä). Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.



Kartta Fingridin 400 kV voimajohdon sijainnista

Ympäristöhäiriöt

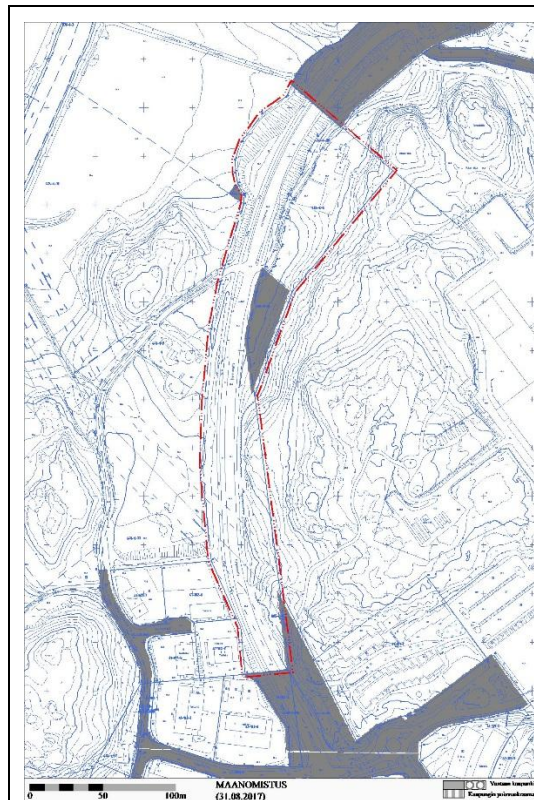
Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Alue on lentomeluviikenteellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Kaavamääräyksissä on määrätty, että toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7-22}$ kahden metrin laskentakorkeudella on kaava-alueella enimmillään 60- 65 dB ja valtaosalla aluetta 55-60 dB.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on rakentamisrajoitteita Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspinoista johtuen.

2.1.4 Maanomistus



Kaava-alueen maanomistajia ovat hakija, yksityiset maanomistajat, Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus/Liikenne- ja infrastruktuuri ja Vantaan kaupunki.

424-2-74	Vantaan kaupunki	2877,0	
424-2-5	kaavamuutoksen hakija	9783,0	
895-2-15	Suomen valtio	31659,0	
424-4-20	muut yksityiset/yhteisöt	750,0	
Yhteensä		45069,0	

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

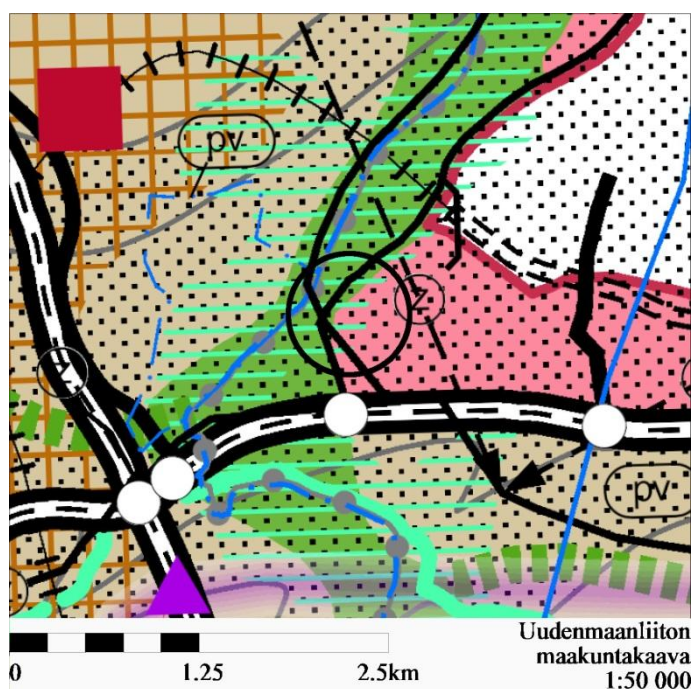
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäytötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskukseksi luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa Katriinantie on yhdystie. Sen itäpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on erityisaluetta, jonka käyttötarkoitus määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alue kuuluu lentomelualueeseen Ime-2 (L_{DEN} yli 60 dBA). Katriinantien länsipuolelle on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä virkistysalue sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen.

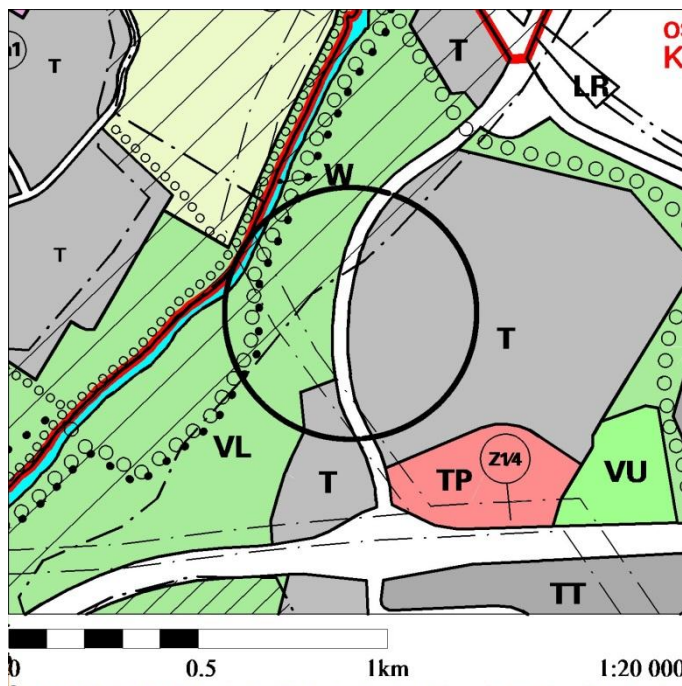
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asutustaloudesta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava

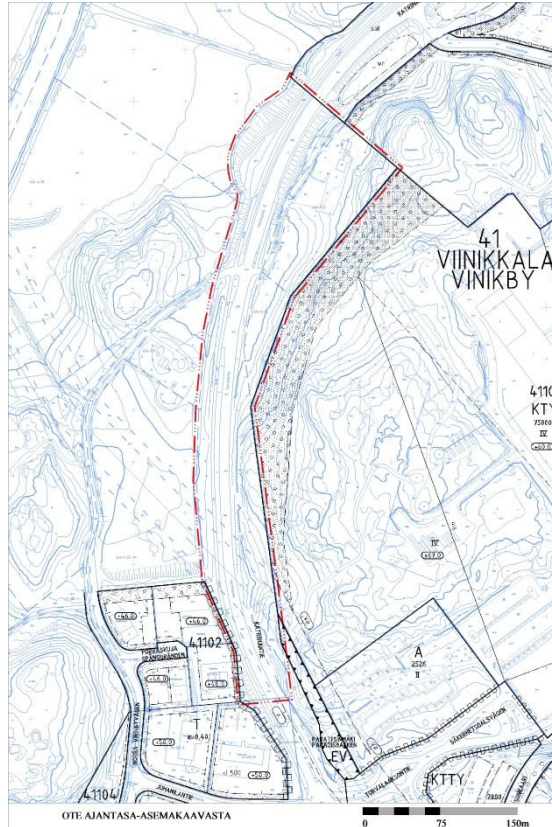


Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoalue (T) sekä tiealuetta. Alueen itäreunalla ja osin kaava-alueella on maisemallisesti arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuva on suojeltava.

Kaupunginvaltuusto 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaa 25.2.2009.

Asemakaava



Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Hakijan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.11.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 412000 ja kaavoitus tuli vireille 6.10.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavan hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,
- Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteissä esiin nousseita asioita:

Rakennustehokkuuden kasvaessa kiinteistön alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle. Muuntamon paikkaa tarkennetaan suunnittelutyön edetessä.

Koska alue rajautuu läntiseltä reunaltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, uusien rakennusten osalta tulee ottaa huomioon alueen maisema-arvot ja rajata rakentamista esim. istutusvyöhykkeellä tai säilyttämällä olevaa puustoa.

Asemakaava-alueen eteläosassa Katriinantien yli sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Forssa-Tammisto, jota varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä).

Kaupungin viranomaisten kommentteja:

- Liittymäjärjestely täytyy suunnitella ja mitoittaa, jotta sen vaatima tila ja korjaustarve saadaan selvitettyä.
- Liikenteen vaatimat järjestelyt tontin alueella ja katualueella koko tontin mitalta.
- Vanhan tiepohjan käyttämistä esim. kevyenliikenteen tilana tulee tarkastella
- Myös hulevesisuunnitelma tulee valmistella tontin osalta
- tarvittavat leikkaustarkastelut louhinnan tasosta ja pihan lopullisista koroista (vähintään kaksi poikkileikkausta ja yksi pituusleikkaus)
- suojavihertä täytyy varmistaa kadulle päin. Vihreän määrä ja tilatarve määräytyy sen mukaan, kuinka paljon poistuu katu- ja liikennejärjestelyjen johdosta olevaa vihreää
- Kaupunki on valmis myymään omistamansa kiinteistön 424-2-74. Yhdyskuntarakentamisen korvaamisen kanssa niistä tehdään maankäyttösopimus.
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä liittymä on suunniteltava turvallisiksi. ELY-keskuksen mielestä on hyvä, että Katriinantie muuttuu kaduksi. Yksi suunnittelun lähtökohdista on, että kadunpito päätös tehdään Kehä III:sta aina Tikkurilantiehen saakka.
- Maanomistajat olivat sitä meiltä, että jokilaakson säilyttäminen on tärkeää ja he suostuvat siihen, että heidän omistamaansa kiinteistön 424-4-20 kaistale voidaan ottaa haltuun.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa alue teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi, voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Maankäyttö noudattelee samaa periaatetta kuin viereiset alueet.

Maa-alue on kapeahko ja jyrkät maastomuodot/kallionmuodot rajoittavat alueen tulevaa käyttöä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Käytettävissä oleva maa-alue ja sen muoto määrittelee pitkälti alueelle tulevaa rakentamista. Yksinkertainen, suorakaiteen muotoinen hallirakennus (max 5600 k-m²) on tehokkain ja selkein tapa käyttää rakennusoikeutta. Jotta tontti saadaan maisemoitua ja alueen hulevedet hoidettua asiallisesti tulee tontin itärajalle hulevesien hidastusallas ja Katriinantien varteen istutusalue.

Myös Katriinatien katualueen mitoitus tarkistetaan vastaamaan uuden liittymän ja hulevesijärjestelyjen vaatimuksia.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Erityisiä maisemallisia vaatimuksia asettaa länsipuolella avautuva kulttuurimaisema sekä itäpuoliset jyrkät kallioalueet. Näkyvyys Katriinatiele edellyttää arkkitehtuurilta laatua.

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

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueen käyttötarkoitus on määritelty siten, että sen käyttö olisi monipuolista ja joustavaa. Tämä helpottaa hankkeen kehittämistä jatkossa. Alueella oleva lentomelu rajoittaa käyttöä kuitenkin siten, että asuintiloja ei alueelle sallita, toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen voi rakentaa osittain 2. kerroksen. Rakennusoikeutta on kaavassa 5600 k-m²,

joka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Tontin eteläosassa sijaitsevat alueen pysäköintipaikat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät on määritelty erikseen toimistoille, liiketoimiltoille, tuotantotiloille ja varastotiloille.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Katriinantien katualue on määritelty pitkälti nykyisen mitatun tiealueen mukaan. Kaava-alueen kohdalla katualue mitoitetaan uusien liittymäjärjestelyjen mukaisesti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

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

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotosalueella ei ole asumista. Vaikutukset Katriinantien varrella olevaan haja-asutukseen eivät muutu nykyisestä tilanteesta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu Viinikkalan kaupunginosaan Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alueella ei nykytilanteessa ole minkäänlaista toimintaa. Kiinteistöllä sijaitsee ainoastaan vuonna 1951 rakennettu purettava asuinrakennus. Kaavan mahdollistamat tuotanto- ja varastotilat ovat sopusoinnussa Katriinantien itäpuolelle rakennettaviin teollisuus-, varasto ja toimisto kortteleihin.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Palvelut, työpaikat, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nykyisen vuonna 1951 rakennetun asuinrakennuksen tilalle rakennetaan työ/tuotanto/varastotilaa. Alue on asumiskäyttöön liikenne- ja lentomelun takia kelpaamaton. Kaavalla mahdollistetaan alueen tehokas käyttö melu- ja hiukkapäästöhaitoista huolimatta.

Taloudelliset vaikutukset

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

Virkistys

Kaava-alueen länsipuolella Vantaanjoen varsi on lähivirkistysaluetta. Tuleva rakentaminen näkyy peltomaisemaan.

Liikenne

Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan rakentamalla uusi vasemmalle kääntyvien kaista

pohjoisesta kaava-alueelle kääntyville ja keskikoroke kadunylityksiä turvaamaan. Samalla varaudutaan rakentamaan yhteys idänpuolen bussipysäkille Suokallionkujan suunnalta käyttäen hyväksi vanhaa Pohjois-Viinikkalantien tiepohjaa.

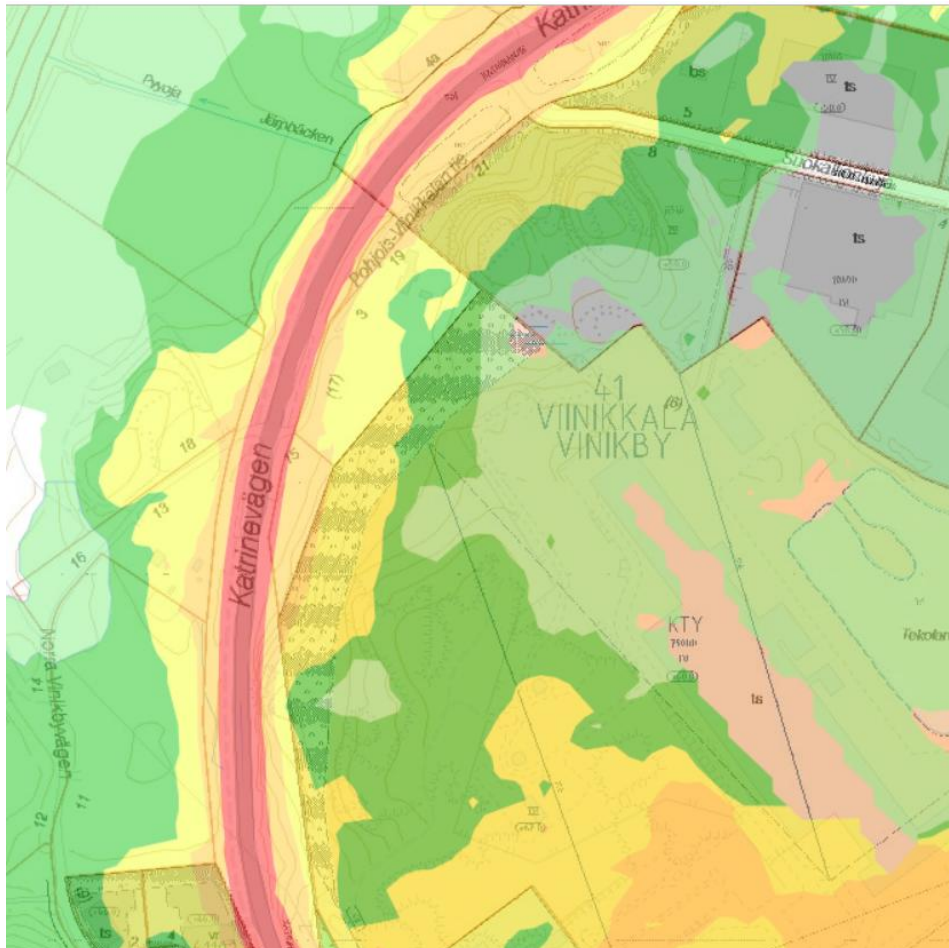
Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 150 metrin matkalle. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa viettoviemärinä. Viettoviemärin rakentaminen vaatii maanpinnan korotusta. Esisuunnitelman korkotiedot perustuvat hulevesialtaiden huoltotien suunnitelmiin (ei mitattua tietoa). Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 80 000 € (alv 0%).

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Tieliikenteen, lähinnä Katriinantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset on huomioitava rakennuksen ääneneristävyyden ja ilmansaasteiden vähennyskeinojen avulla (HSY-raportti: Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa).

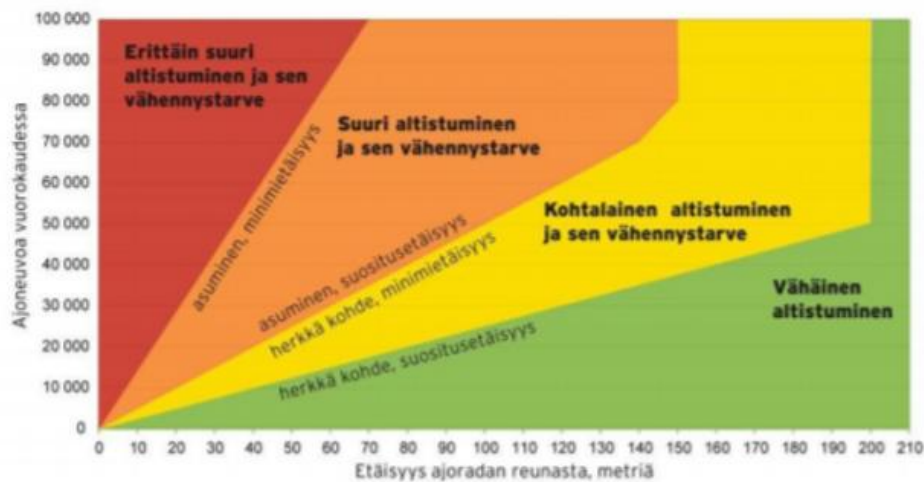


Ote tiemelukartasta päivällä klo 7-22 vuonna 2016.

Pienhiukkaset

Katriinantien ajoradan reunasta rakennusalan rajaan on noin 16 metriä. Katriinantieellä kulkee Autoliikenne Vantaalla 2015 / 2016 -raportin mukaan 10 700 moottoriajoneuvoa / arki vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 7%. Kaava-alue kuuluu suuren altistumisen ja sen vähennystarpeen alueelle.

Kuva 1. Ilmanlaatuviyöhykkeet havainnollistavat ilmansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Rakentamisen myötä kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen Katriinantien hulevesialtaan kautta Vantaanjokeen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmastonmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 NIMISTÖ

Katriinantie on tärkeä, historiallinen tie. Sen rooli oli vielä 1950-60 luvuilla merkittävä. Katriinantien varsi on suurelta osin kulttuurimaisemaa ja sen kautta on aikoinaan kuljettu mm. Katriinan sairaalaan, joka on rakennettu 1959 ja sen edustalla kulkevan Katriinantien nimen historia vie vuoteen 1799. Knapbackan-tilana aiemmin tunnettu kartano oli saanut uuden omistajansa kapteeni Adolf Blåfeldin myötä paitsi vastarakennetun päärakennuksen myös uuden nimen. Tila nimettiin Katrinebergin kartanoksi. Blåfeldin Catharina-nimisen vaimon mukaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistajan edustaja	Riku Siren, Megahub
asiamies / arkkitehti	Mikko Siltala Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
hulevesisuunnitelma	Matti Porkka, Eurogeo Oy

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Penttimikko	aluearkkitehti	31.10.2018 asti
	Merja Häsänen	aluearkkitehti va.	1.11.2018 lähtien
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko	
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja	
	Elina Ekroos	maisemasuunnittelija	

Kuntatekniikan keskus :

Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri

Kiinteistö ja asuminen

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
-------------------	-----------------

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Merja Häsänen
aluearkkitehti va.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.11.2018
Kaavan nimi	412000 Viinikkala		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092412000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5069	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,5069
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	4,5069	100,0	5600	0,12	4,5069	5600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2658	28,1	5600	0,44	1,2658	5600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2411	71,9	0		3,2411	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5069	100,0	5600	0,12	4,5069	5600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2658	28,1	5600	0,44	1,2658	5600
T	1,2658	100,0	5600	0,44	1,2658	5600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2411	71,9	0		3,2411	0
Kadut	3,2411	100,0	0		3,2411	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

[illegible]

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

412000

Päiväys
Datum

10.12.2018

Pohjakarttalichtien numerot
Baskartbladens nummer

687493, 688493 1 / 2

Vantaan kaupunki

KATRIINANTIE 3

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaava

Osa korttelia 41101
sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos

Katualueen raja.

Tonttijako

Osa korttelia 41101.

1:2000



Vanda stad

KATRINEVÄGEN 3

Stadsdel 41, Vinikby

Detaljplan

Del av Kvarteret 41101
samt gatuområde.

Ändring av detaljplanen

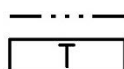
Gräns för gatuområde.

Tomtindelning

Del av Kvarteret 41101.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja sekä niihin soveltuvia toimisto- ja aputiloja.

Tontti sijoittuu historiallisen Katriinantien varteen ja on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta ja merkittävää maisemakokonaisuutta ja kulttuurihistoriallista ympäristöä. Rakentaminen tulee sijoittaa luontevasti maastoon ja rakennukset on toteutettava laadukkaasti. Katriinantien varsi tulee maisemoida.

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Toimintojen edellyttäessä on raskaan liikenteen pysäköintiin sekä lastien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden hulevedet johdettava hiekan- ja öljynerotuksen sekä osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lento-toimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteissa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

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

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lento-liikenteen turvallisuudelta vastaavalta viranomaiselta.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²
	1 pp/ 80 k-m ²
Liiketilat	1 ap/ 60 k-m ²
	1 pp/ 50 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap/ 100 k-m ²
	1 pp/ 240 k-m ²
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²
	1 pp/ 240 k-m ²

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I området får industri- och lagerlokaler samt lämpliga kontors- och biutrymmen placeras.

Tomten ligger vid den historiska Katrinevägen och är en del av den nationellt värdefulla och betydande landskaps-helheten och kulturhistoriska miljön i Vanda ådal. Byggnaderna ska placeras i terrängen på ett naturligt sätt och byggnaderna ska byggas på ett högklassigt vis. Katrinevägens välgång ska anpassas till omgivningen.

Ljudisoleringen AL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 35 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. På de områden som är avsedda för tung trafik och behandling av laster ska dagvattnet ledas då verksamheten så kräver via en sand- och oljeavskiljare samt genom ett dagvattenssystem som är uppdelat i fack och förslutbart. De system som hanteringen av dagvatten förusätter får vara belägna oavsett tomtindelningen vara belägna oavsett tomtindelningen.

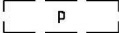
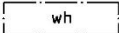
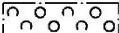
Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problem-situationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

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

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

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 bp/ 50 k-m ²
	1 cp/ 80 k-m ²
Affärslokaler	1 bp/ 60 k-m ²
	1 cp/ 50 k-m ²
Produktionslokaler	1 bp/ 100 k-m ²
	1 cp/ 240 k-m ²
Lager	1 bp/ 150 k-m ²
	1 cp/ 240 k-m ²

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, 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.
KATRIINANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
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.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Katu.		Gata.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.		Riktgivande parkeringsplats.
	Hulevesialue.		Dagvattenområde.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.		Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Vaara-alue.		Faroområde.
	TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

