

**Vantaa**

# 002467 VARPUKALLIONKUJA 9

VIINIKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002467. Kaavoitus on tullut vireille 17.12.2020.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 41001 kaupunginosassa 41 Viinikkala. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala).

Tonttijako: osa korttelista 41001 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

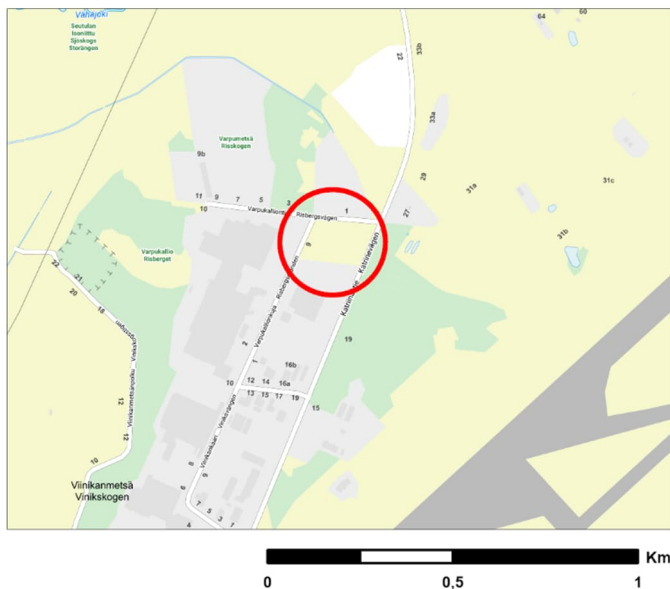
Kauan rakentamattomana ollut yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e = 0,5$  on  $8\,073\text{ k-m}^2$ .

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta. Kaavamuuosaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.

Kaavan laatija:

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

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuosalue sijaitsee Aviapolin suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen länsipuolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien rajaama kiinteistö (Varpukallionkuja 9).

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 16.9.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 17.12.2020 ja sai numeron 002467.
- Mielenpöydät pyydettiin 29.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Lisäksi yksi mielipide saapui 31.8.2021 eikä se sisällöltään kohdistunut kaavamuuokseen 002467.
- Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022.
- Kaavamuuos ehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4.–19.5.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta.

- Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen on tehty tarkistuksia, jotka eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävilläoloa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### SISÄLLYSLUETTELO

|   |    |
|---|----|
| 1. Tiivistelmä.....   | 4  |
| 2. Lähtökohdat.....   | 5  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                   | 5  |
| 2.2 Suunnittelutilanne.....   | 8  |
| 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.....   | 16 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....                                      | 18 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....  | 19 |
| 4.1 Kaavan rakenne.....   | 19 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                | 21 |
| 4.3 Aluevaraukset.....  | 21 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....   | 23 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät.....   | 27 |
| 5. Asemakaavan toteutus.....  | 27 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....   | 28 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake.....  | 29 |
| 8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....                                       | 31 |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto.....  | 35 |

#### LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2022
- Mieli-piteiden luettelo 17.12.2020–29.1.2021 (id 2458167)

## 1. TIIVISTELMÄ

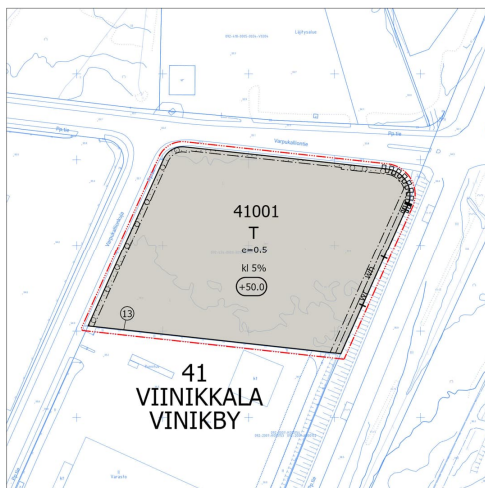
Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmistesten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella 8 073 k-m<sup>2</sup>. Kumoutuvan asemakaavan yleisellä pysäköintialueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 8 073 k-m<sup>2</sup>.

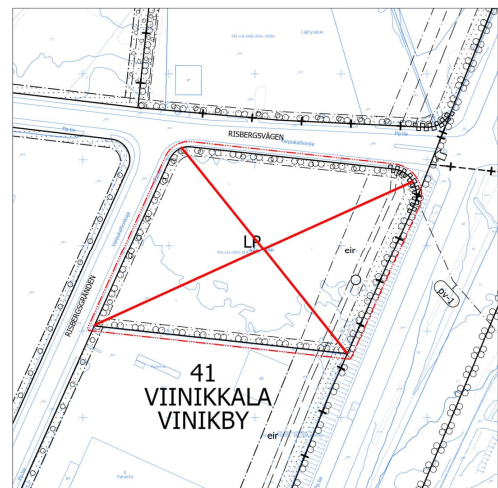
Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako, jolloin kumoutuvan asemakaavan yleinen pysäköintialue muuttuu korttelin 41001 tontiksi nro 13. Tontille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus ja sallittu enimmäiskorkeus vastaavat ympäröivien korttelialueiden rakentamista.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä SSA Rakennus Oy:n sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvalan sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen ei liittyä toteuttamissopimusta. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen, että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja (Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.



Kaavamuutos 002467



Kumoutuva kaava

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuoleista, Katriinantiehen ja Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä. Viinikkala on yritysaluetta. 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 länsiosaan. Kaavamuutosalueen puusto on kaadettu ja maaperää on valmisteltu tulevalle rakentamiselle painopengermenetelmällä. Alueella ei ole rakennuksia eikä inventoituja luontokohteita.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Mustaputouksenojan valuma-alueella. Kaavamuutosalue on entistä metsäpohjaa, jota on esikuormitettu tulevaa rakentamista varten painopenkereellä. Alue ei ole pohjavesialuetta.

##### Maaperä ja topografia

Alueen maaperä on maalajikartan perusteella savea ja aivan luoteiskulmassa silttiä. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen. Tätä syvemällä olevista maakerroksista maalajikartta ei anna tietoa.

Alue on hyvin tasainen. Maanpinnan taso ennen painopenkertä on ollut keskimäärin korkeusasemalla +34.

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 2021 alussa 73 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asutus sijaitsee noin 900 m kaava-alueesta pohjoiseen.

##### Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 122 900 työpaikkaa vuoden 2019 lopussa ja lisäystä edellisvuoteen tuli runsaat 1700 työpaikkaa (+1,4 %). Kasvuvauhti hidastui selvästi kahteen edelliseen vuoteen verrattuna. Vantaan työpaikkaomavaraisuus on laskenut kahden viimeisen vuoden ajan, sen ollessa 106,9 vuonna 2019. Vantaan työpaikoista 19 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 16 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa.

Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja vuoden 2019 lopussa sijaitsi Aviapoliksessa, 40 900, mikä oli kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen työpaikkamäärä kasvoi suuralueista selvästi eniten. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Aviapoliksen Veromiehessä, lähes 15 500.

Viinikkala on osa Aviapoliksen suuraluetta, jolla oli v. 2019 lopussa kolmannes (40 900) Vantaan kaikista työpaikoista. Suuralueen työpaikkojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana kasvanut 21,6 %. Vuoden 2019 lopussa Viinikkalassa oli 5 525 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2010 verrattuna oli 27,2 %. Kaavamuutosalue on rakentamaton eikä siellä ole työpaikkoja.

#### Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Varpukallionkujan, Varpukalliontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentamassa olevaa työpaikka-aluetta. Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Kaavamuutosaluetta lännessä rajaa Oy KWH Freeze Ab:n v. 2008 valmistunut Suomen suurin pakkasvarasto, pohjoisessa maa-ainesten iso käsittelyalue, koillisessa Vantaan Vauhtikeskus, idässä Katriinantie ja Helsinki-Vantaan lentoasema, etelässä Encore Ympäristöpalvelut Oy.

Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien alla on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia. Varpukallionkujan alla oleva kaukolämpöverkko on rakennettu kaavamuutosalueesta noin 100 m etäisyydelle tontin etelärajasta.

#### Kaupunkikuva

Varpukallion aluetta leimaavat isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen sekä rouhea yritystoiminta, jonka kaupunkikuvallinen laatu ei ole korkeatasoista.

Kaavamuutosalue näkyy merkittävästi itään Katriinantielle.



*Viistoilmakuva kaavamuutosalueesta (osoitettu punaisella ympyrällä) lännen suunnasta katsottuna*

## Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole yleis- eikä asemakaavoitettuja virkistysalueita. Noin 300 m kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevalle Varpukallion lähivirkistysalueelle on yhteys Varpukalliontieltä.

## Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa idässä Katriinantie, joka on myös erikoiskuljetusreitti. Kaavamuutosalue liittyy Varpukallionkujan ja Varpukalliontien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Katriinantiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle sekä yhteys Tikkurilantiehen.

Kaavamuutosalueen etelärajasta noin 380 m etäisyydellä etelään Katriinantielle sijaitsee joukkoliikenteen pysäkkipari bussilinjoille 447 (Kesäkylä-Kivistö), 576 (Kivistö-Tikkurila), 971 (Kerava-Kivistö). Katriinantien länsireunassa on kevyen liikenteen väylä.

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä.

## Vesihuolto

Kaavamuutosalue kuuluu vuonna 2014 rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

## Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Varpukalliontiellä ja -kujalla. Kaavamuutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä on v. 2002 rakennettu vesijohto (Ø 90 mm). Varpukalliontien alla oleva vesijohto on rakennettu v. 2014 (Ø 225 mm) ja Varpukallionkujan alla oleva vesijohto v. 2014 (Ø 225 mm)

Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m<sup>3</sup>, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85,86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorotuksen kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +99. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

## Jätevesiviemärinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäri kulkee Varpukalliontiellä ja -kujalla. Varpukalliontien alla oleva jätevesiviemäri on rakennettu v. 2014 (Ø 250/200 mm) ja Varpukallionkujan alla olevat jätevesiviemärit v. 2014 (Ø 250/160 mm).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Viinikanmetsän ja Koivupään kautta Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

## Hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen hulevesiviemärit sijoittuvat Varpukalliontielle ja -kujalle. Varpukalliontien alla oleva hulevesiviemäri on rakennettu v. 2014 (Ø 1000 mm) ja Varpukallionkujan alla oleva hulevesiviemäri v. 2014 (Ø 315 mm).

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäreissä Mustaputouksenjojaan kaavamuutosalueen pohjoispuolella ja sieltä hulevedet päätyvät lopulta Vantaanjokeen.

## Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu nykyisellään 100 metrin päähän tontista Varpukallionkujalla.

## Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV maakaapelit sijaitsevat Katriinantien länsireunassa ja pienjänniteverkon 0,4 kV maakaapelit Varpukalliontien pohjoisreunassa.

## 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  $\Delta L$  35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso  $LA_{eq}$  7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaavamuutosalueen tontin itäosassa 55–60 dB ja länsiosassa 50–55 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

## Erityistoiminnot

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nousutienä (kumoutuvan asemakaavan eir-merkintä) eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä.

### 2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen LP-alueen (määräala 92-424-3-16-M503), joka muodostaa koko kaavamuutosalueen (1,6145 ha), omistaa Vantaan kaupunki.

Ko. määräala on kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.5.2021 § 20 päätöksellä vuokrattu SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

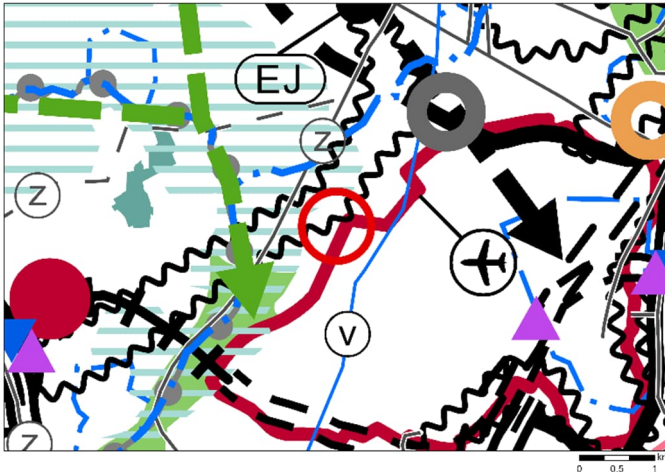
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.



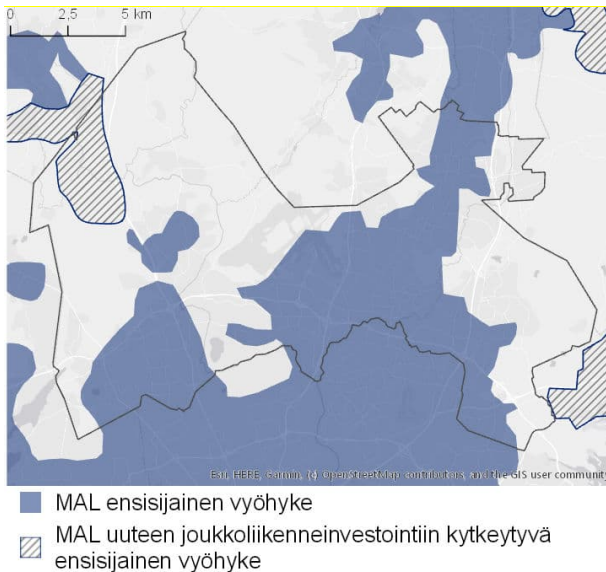
## Maakuntakaava



Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeus totesi 24.9.2021, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelualuetta, jolla melutaso  $L_{DEN}$  on yli 60 dBA. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

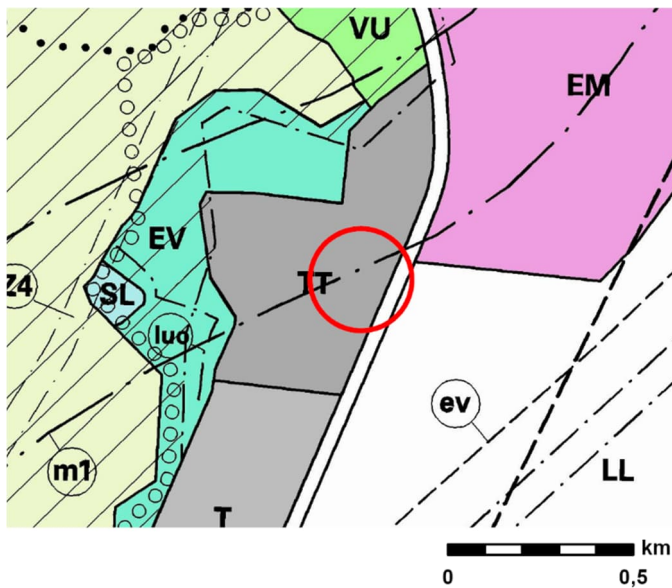
## MAL 2019 -suunnitelma



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 määritetty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävy tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikku-  
misen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

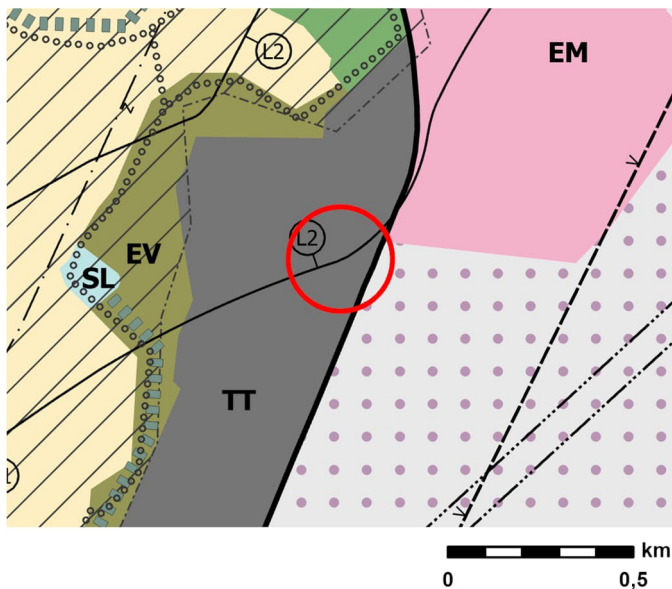
## Yleiskaava



Muutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 1 (m1). Kaavamuutosalueen itäpuoli on lentoasemalle varattua lentoliikenteen aluetta (LL) sekä moottorirata-alue (EM).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

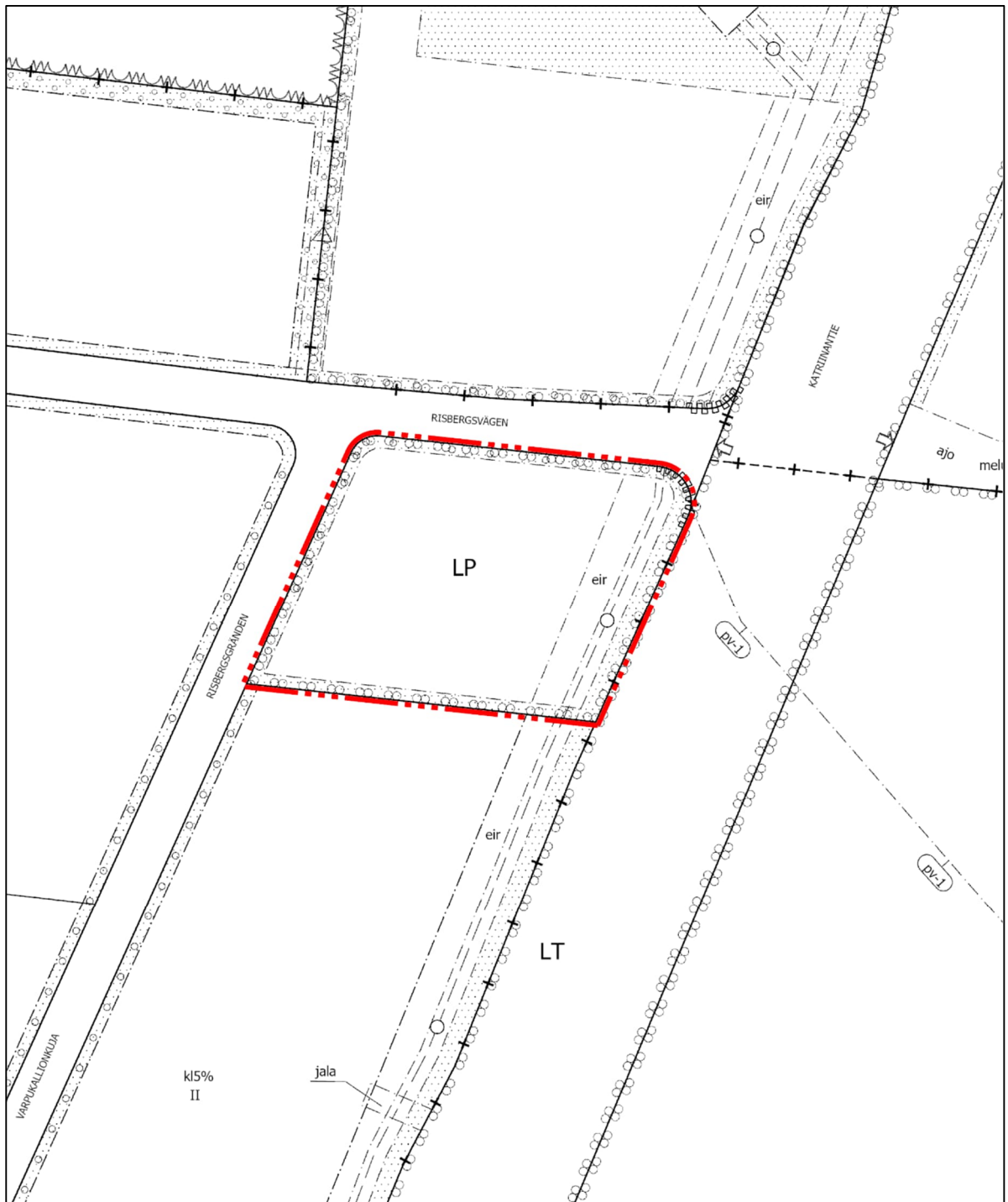
## Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Muutosalue on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 1 (m1).

Kaavamuutosalueen itäpuoli on lentoasemalle varattua lentoliikenteen aluetta (LL) sekä moottorirata-alue (EM).

## Asemakaava



*Ote ajantasa-asetakaavasta, asemakaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla*

Asemakaavamuutosalueena on korttelissa 41001 sijaitseva rakentamaton kiinteistön määräala, joka on kaupunginvaltuuston 25.2.2002 hyväksymällä asemakaavalla nro 411000 VIINIKANMETSÄ 3 osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Katriinantien liikennealuetta vasten on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (≡☉≡). Määräalan Katriinantien ja Varpukalliontien

kulmauksessa on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää (EFFFFF). Kiinteistön reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat (EFFFFF).

Määräalan itäosa on osoitettu alueen osaksi, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita (EFFFFF). Ilmavoimat on 2.9.2020 päätöksellään luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nk. nousutienä Viinikanmetsän alueella. Ko. tieosuudelle ei edellytetä jatkossa nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä. Asemakaavan eir-merkinnälle ei siten enää ole tarvetta. Ilmavoimat on toimittanut päätöksensä mm. Väylävirastolle.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuu-  
tosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen,  
että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja  
(Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteis-  
tökaupan esisopimus.

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nou-  
sutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen  
ylläpitämistä.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREIL- LETULO

Vantaan kaupungin, joka on kaavamuu-  
tosalueen maanomistaja, jättämä kaavoitushakemus on  
kirjattu saapuneeksi 16.9.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002467 ja kaavoitus tuli  
vireille 17.12.2020.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen viitesuunnitelmien yms. tausta-aineis-  
tojen valmisteluun ovat osallistuneet asemakaavamuutosalueen vuokralaisen SSA Rakennus Oy:n  
edustajia sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvala sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vi-  
reo Oy.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.2.1 Osalliset

Alueen maanomistajat, naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset), asukkaat, yritykset  
ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantunti-  
javiranomaiset (Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat, Kadut ja puistot), Keski-Uuden-  
maan pelastuslaitos.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan  
Energia Oy, Elisa Oyj, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 9.–10.1.2021, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 17.12.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (17.12.2020–29.1.2021) yhteydessä saatiin 5 viranomaiskannanottoa. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu (→ *kursiivilla*). Lisäksi yksi asukasmielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen 31.8.2021 mutta sen sisältö ei kohdistunut Varpukallionkuja 9 kaavamuutokseen vaan Martinlaakson kaavamuutoksiin nrot 002413 ja 002414.

Caruna Oy:llä, Fingrid Oyj:llä sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n eikä Fingrid Oyj:n sähköverkkoa. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Asemakaavan muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja tiealueilla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. 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.

(→ *Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.*)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Kaava-alueelta on tärkeää varmistaa turvallinen ja sujuva kävely-yhteys Viinikanmetsän pysäkeille V4101 ja V4102. Mikäli suunnittelualueen tai lähi-alueiden maankäyttöä kehitetään edelleen lisäämällä työpaikkoja ja matkustuskysyntää, Katriinantien pysäkkijärjestelyitä on syytä tarkistaa yhteistyössä HSL:n kanssa siten, että kävelyetäisyydet työpaikkojen ja pysäkkien välillä eivät muodostu kohtuuttoman pitkiksi.

(→ *Viinikanmetsän pysäkkipari sijaitsee Katriinantiellä, jonka länsireunassa on 3,5 m levyinen jk+pp. Kaava-alueelta on yhteys pysäkeille mm. Viinikankaarelta, jonka katualueen leveys on riittävä jk+pp-yhteyden toteuttamiselle tarvittaessa.*)

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunkiympäristölautakunnan 5.4.2022 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4.–19.5.2022 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Nähtävilläolon määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 4 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä *kursiivilla ja merkeillä* (→).

Uudenmaan ELY-keskus:

Liikenne: Suunnittelualue rajautuu Katriinantiehen, joka on erikoiskuljetusreitti.

Vaikutukset Katriinantiehen tulee arvioida kaavassa. Alue muuttuu nykyisestä parkkialueesta hyvin tehokkaasti rakennetuksi tiivispintaiseksi alueeksi. Hulevesien osalta tulee tehdä tarkastelu 1/100 vuodessa toistuvuudella, jotta jatkossakin voidaan varmistua maantien kuivatuksen riittävydestä. (→ *Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantiellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa tai kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ei ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä. Katriinantie ei ole valta- tai kantatie ja sillä on tulvariskitön varareitti, joten hulevesitarkastelu kerran sadassa vuodessa toistuvalla mitoitusasteella ei ole tarpeen.)*

Hulevesien hallinta: Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen hulevesialue kiinteistön itäreunalle. Lisäksi on annettu yleismääräys hulevesien viivyttämistarpeesta tontilla. Määräyksessä viitataan voimassa oleviin hulevesien käsittelyvaatimuksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty hulevesien hallintarakenteiden mitoitusperiaate. Hulevesien viivytyrakenteiden minimitulavuus on syytä määrittää em. mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja kirjata tilavuusvaatimus kaavamääräyksiin. Viherkaton osalta läpäisemättömäksi pinnaksi tulee laskea 2/3 sen pinta-alasta. Ohjeellinen hulevesialue sijoittuu tontin itäreunalla kulkevaan kuivatusojaan, jonka kautta johdetaan myös yläpuolisten alueiden hulevesiä. Tämä tulee ottaa huomioon viivytyjärjestelmän tehokkaan tilavuuden laskennassa. Hiekan- ja öljynerotuksen rakenteiden osalta tulee varmistua siitä, etteivät niihin kertyneet haitta-aineet pääse leviämään ympäristöön hulevesijärjestelmän kapasiteetin ylittyessä. (→ *Hulevesien hallintaan liittyen korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6 ja hulevedet tulee viivyttää voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamääräys johtaa lausunnossa hulevesien viivyttämisestä ja käsittelyssä esitettyjen vaatimusten toteutumiseen. Kaavamääräys huomioi myös sen, että rakennuslupia myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Viivytyrakenteiden tilavuusvaatimuksen kirjaaminen kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista.)*

Ilmanlaatu: Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Tämän vuoksi tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.

(→ *EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Varautuminen niihin edellyttämällä yksityiskohteisilla kaavamääräyksillä, miten Varpukallionkuja 9 tuloilma tulee ottaa ja suodattaa, ei ole tontin sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaista eikä kohtuullista. Uuteen*

rakennukseen saatetaan joutua toteuttamaan tilojen erilaisten käyttötarkoitusten sisäilmavaati-  
mukset huomioiden useita erillisiä tuloilmajärjestelmiä ja kuitenkin samalla huolehtien, että esi-  
merkiksi palavien kemikaalien yms. aineiden varastotilojen ilmanvaihto pysyy erillään rakennuksen  
muusta ilmanvaihdosta. Ympäristön pölyhaitta saattaa johtaa ratkaisuun, jossa uuden rakennuk-  
sen kaikki tuloilman ottojärjestelmät joudutaan sijoittamaan samaan paikkaan vierekkäin. Asia  
tulee joka tapauksessa huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslain 117  
c § perusteella, jossa on säädetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että ra-  
kennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla  
suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen mm. rakennuksen sisäil-  
man osalta. Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määräykset ja ohjeet ulkoilmalait-  
teiden sijoittamisesta ja tuloilman suodattamisesta. Varpukallionkuja 9 tuloilmaa koskevan kaava-  
määräyksen tulee myös olla sellainen, joka ei heikennä tontin välittömässä läheisyydessä jo ole-  
massa olevan jätteenkäsittelytoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisää-  
mällä kaavamääräys "Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä  
läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloi-  
hin.".)

#### Finavia Oyj:

Kohteeseen suunnitellaan kalustemoduulien tuotantolaitosta. Kaavaehdotuksessa alue on mer-  
kitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Kaavakartassa on todettu Helsinki-Vantaan  
lentoaseman korkeusrajoituspintojen asettamat rajoitukset kohteen rakentamiseen ja käyttöön.  
Kohde sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 3 (22R/04L)  
länsipuolella. Finavia toteaa, että kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaati-  
mukset. Kohde sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta, joten kaikkien pysyvien ja  
rakentamisen aikaisten laitteiden ja rakenteiden korkeus saa olla enintään 30 metriä maanpin-  
nasta. Tätä korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa. Tietoa  
lentoesteluvan hakemisesta: [https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoes-  
teelle](https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoes-<br/>teelle).

(→ Tontin maanpinta on suunniteltu korkeustasolle +34.8 ja rakennusten vesikaton ylimmän koh-  
dan korkeusasema on kaavamuutoksessa rajoitettu korkeustasolle +50.0, mikä mahdollistaa enin-  
tään noin 15 m korkeat rakennukset. Kaavamuutoksen kaavamääräys "Mikään rakennuksen osa,  
rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeus-  
rajoituspintoja." huomioi lausunnossa esitetyt asiat ja lentoestelupatarpeen rakennuslupaa myön-  
nettäessä eikä lausunnosta aiheudu tarkistustarpeita kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin.)

#### Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi v. 2014 Varpukalliontielle  
ja Varpukallionkujalle. Asemakaavamuutoksen selostuksessa mainittu muutosalueen itäreunassa  
Katriinantien vieressä sijaitseva (Ø 90 mm) vesijohto on yksityinen ja kiinteistön omistajan vas-  
tuulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

(→ Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia kaavamääräyksiin/kaavamerkintöihin.)

#### Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV ja pienjänniteverkon 0,4 kV maaka-  
peleita sijaitsee Katriinantien länsireunassa ja Varpukalliontien pohjoisreunassa. Niiden sijainti tu-  
lee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin

siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittuun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta.

(→ *Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa, eikä lausunnosta aiheudu tarkistuksia kaavamerkintöihin/kaavamääräyksiin. Mikäli maakaapeleita pitää jostakin syystä siirtää niin niiden osalta toimitaan lausunnossa esitetyllä tavalla.*)

Nähtävilläolon (20.4.–19.5.2022) jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta on tarkistettu saatujen lausuntojen johdosta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys *”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”*. Lisäksi kaavaselistukseen on lisätty osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreitille.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

### 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, johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (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)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisen valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. 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:

- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtäviä vaatimuksia.

#### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

#### Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää 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). Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavassa alueille määrätään vihertehokkuustasot vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

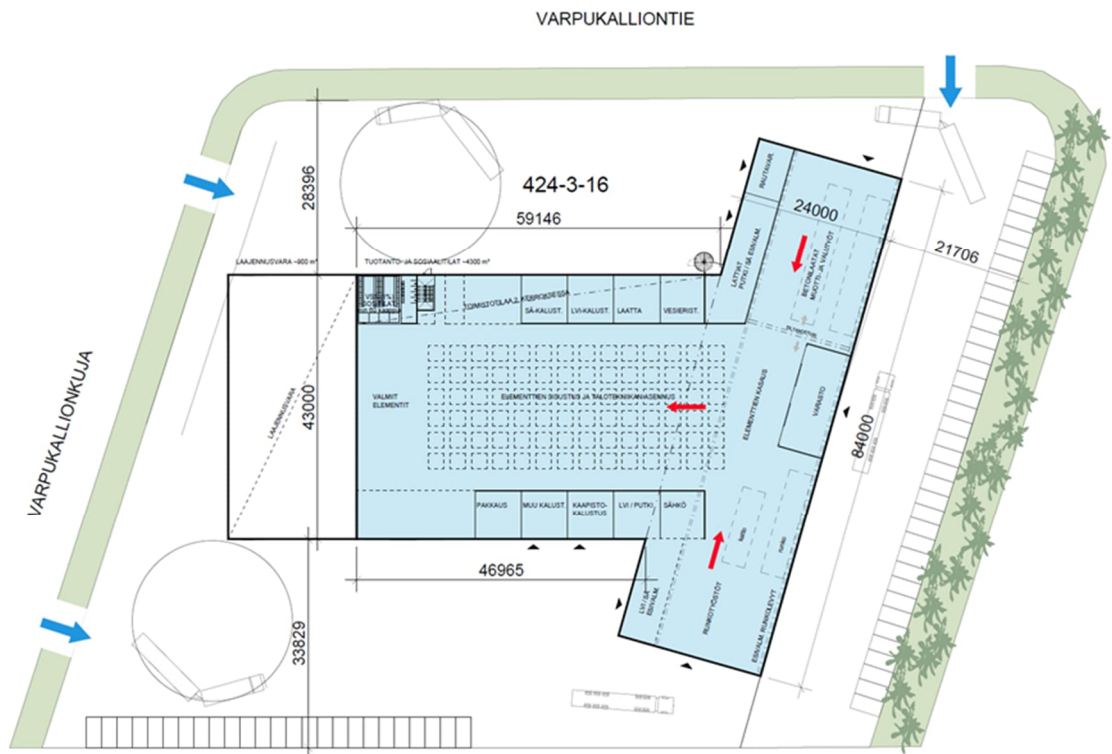
Vantaan kaupungin tavoitteena on muuttaa vuonna 2002 asemaakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitus kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten ja siten lisätä työpaikkojen määrää Vantaalla.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERUSTELUT

#### Oas-vaiheen suunnitelma

Kaavamuutosalueen itäreunaan Katriinantietä vasten on kumoutuvassa asemakaavassa eir-kaavamerkinnällä osoitettu noin 30 m leveä alueen osa, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita ilmavoimien nousukiitotietä ja sen suojaetäisyyksiä varten. Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä lentokoneidensa nousutiellä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä. Nousutiekäytöstä luopuminen mahdollistaa kaavamuutosalueen rakentamisen Katriinantien reunaan saakka.

Vantaan kaupunki käynnisti asemakaavamuutoksen alustavan tontinkäyttösunnitelman perusteella, missä tontin keskelle olisi sijoittunut T-muotoinen rakennus.

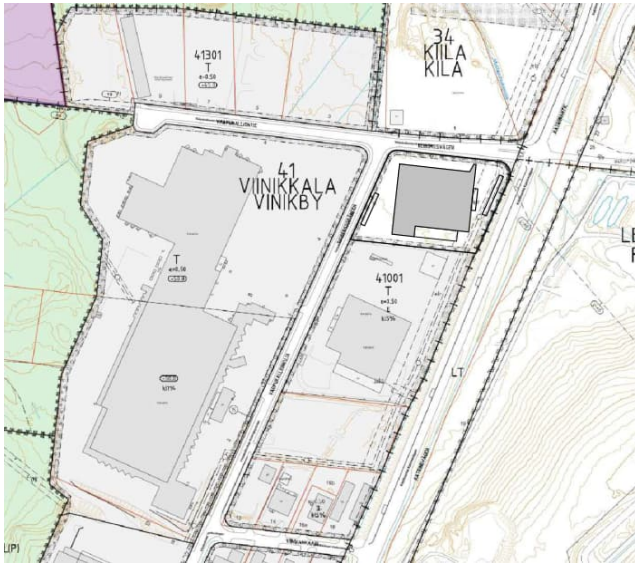


*Kaavamuutoshakemuksessa esitetty alustava luonnos kaavamuutosalueen uudesta maankäytöstä.*

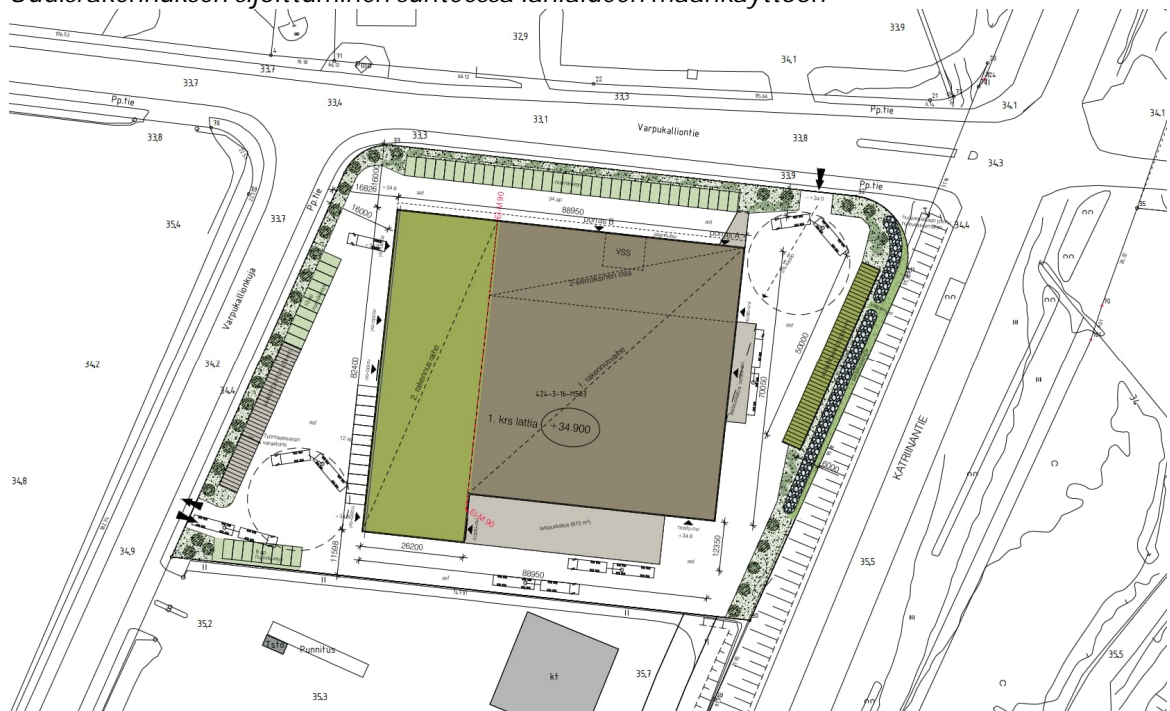
#### Kehitetty suunnitelma

Alkuperäistä suunnitelmaa kehitettiin kylpyhuone- sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien moduulien valmistusprosessiin liittyviä toiminnallisia vaatimuksia sekä tontin muodosta ja pinta-alasta aiheutuvia reunaehtoja yhteensovittamalla optimaaliseksi kokonaisratkaisuksi. Tuotantorakennuksen tarkoituksenmukaisin muoto on neliömäinen. Rakennuksen ympärille tarvitaan

liikennöintialueet logistiikkaa, työntekijä- ja asiointiliikennettä varten. Tontille tarvitaan tonttillitymät Varpukallionkujalta ja Varpukalliontieltä.



Uudisrakennuksen sijoittuminen suhteessa lähialueen maankäyttöön



Alustava tontinkäyttösuunnitelma, arkkitehti Olli Hatvala

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 41001 pohjoisosasta, jonka kumoutuvan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Uudesta korttelialueesta muodostetaan tontti nro 13. Kaavamuutosaluetta reunustavat

etelässä, lännessä ja pohjoisessa Varpukallionkujaan sekä Varpukalliontiehen tukeutuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet ja idässä Katriinantie sekä Helsinki-Vantaan lentoasema.

Korttelialueelle ajetaan Katriinantieltä Varpulaaksontien ja Varpulaaksonkujan kautta. Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä lentokoneidensa nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä, joten kumoutuvassa asemakaavassa Katriinantietä vasten sitä varten osoitetun eir-alueen osa voidaan poistaa ja muuttaa uuden korttelialueen rakentamisrajoitteettomaksi osaksi.



Asemakaavamuutoksen karttaote

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun

tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella  $8\,073\text{ k-m}^2$ . Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on  $0\text{ k-m}^2$ , joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa  $8\,073\text{ k-m}^2$ .

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja enintään yhteensä  $5\%$  ( $403,65\text{ k-m}^2$ ) korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

teollisuustilat 1 ap /  $160\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $240\text{ k-m}^2$

varastot ja muut 1 ap /  $250\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $240\text{ k-m}^2$

toimistot 1 ap /  $50\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $80\text{ k-m}^2$

liiketilat 1 ap /  $60\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $50\text{ k-m}^2$

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärien mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) on suunniteltu 52 henkilöautopaikkaa.

Yleisten pysäköintialueiden pinta-ala vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna  $1,614\text{ ha}$ .

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

Rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta, viherkatoista ja hulevesien käsittelystä sekä varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu korttelialueen itäreunaan Katriinantietä vasten.

### 4.3.1 Korttelialueet

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 13. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella  $8\,073\text{ k-m}^2$ . Siten kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna, koska yleinen pysäköintialue ei sisällä rakennusoikeutta. Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja enintään yhteensä  $5\%$  (noin  $404\text{ k-m}^2$ ) korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Liiketilojen sallittu enimmäismäärä on sama kuin korttelialueen naapurikiinteistöillä korttelissa 41001. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen

monipuolisuutta.

Korttelialueen itäosassa Katriinantietä vasten on alueet hulevesireitille sekä hulevesien käsittelylle. Korttelialueen länsi- ja pohjoisreunoilla on istutusvyöhykkeet ja puurivit. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Varpulaaksonkujalta sekä Varpulaaksontieltä. Varpulaakson tien ja Katriinantien liittymäalueelle kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu tonttiliittymäkieltoalue säilyy ennallaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä huoltoalueiden ja jättilojen sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeisiltä Katriinantieltä ja Varpukalliontieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä pihoilla sallita avovarastointia. Tätä vaatimusta tuetaan edellyttämällä, että rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema voi olla enintään +50, mikä vastaa lähiympäristöön toteutuneita rakennuksia ja mahdollistaa noin 16 m korkeat rakennukset. 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 kiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailta enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on nähtävillälöön jälkeen lisätty kaavamääräys rakennuksen tuloilman ottamisesta siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

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. Korttelialueella on vähintään saavutettava Vantaalla teollisuuskiinteistöjä koskevaa vihertehokkuuden normitavoiteluku 0,6 ja se myös johtaa siihen, että kattopinta-alasta viherkattoa on oltava vähintään 30 %. 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.



*Viistoilmakuvasovitus uudesta tehdasrakennuksesta koillisesta nähtynä / Arkkitehti Olli Hatvala*



*Näkymä Varpukalliontien ja Katriinantien liittymästä uudelle tehtaalle / Arkkitehti Olli Hatvala*

#### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

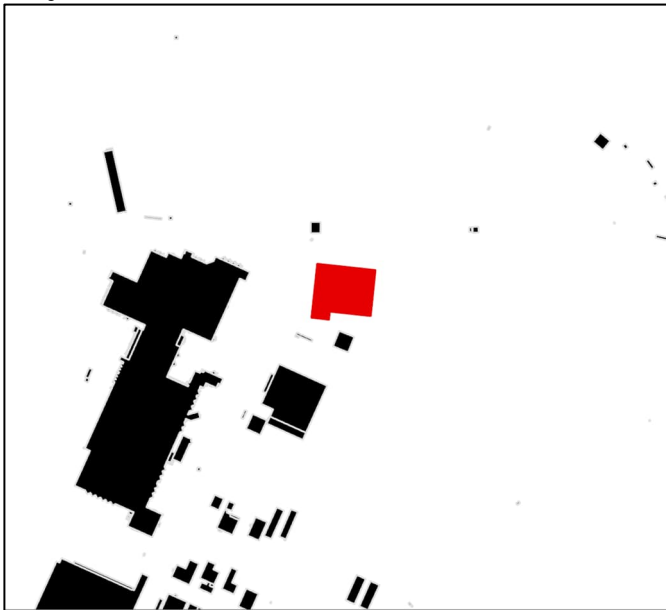
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

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.

Mikäli alueen asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus yleisenä pysäköintialueena, joka on edelleen rakentamatta, säilyisi ennallaan. Alueen rakentaminen valmiiksi siirtyisi pitkälle tulevaisuuteen.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman itäpuolella Katriinantiehen tukeutuvan Viinikanmetsän työpaikka-alueen 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. Uusi korttelialue sijaitse olemassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

#### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Kumoutuvan asemakaavan mukaisen yleisen pysäköintialueen toteutukseen verrattuna alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävän Katriinantien ja Varpukalliontien risteuksen lounaispuoleiselle alueelle rakentuva työpaikkakiinteistö kohentaa ja jäsentää alueen kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen mitta-kaava noudattaa alueelle toteutunutta rakentamista. Vihertehokkuudesta määräämällä saadaan uudelle tehdastontille ja alueelle puita, pensaita ja muita istutuksia.

#### Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asutus sijaitsee noin 900 m kaava-alueesta pohjoiseen. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen.

#### Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos täydentää Viinikanmetsän ja Varpukallion alueen työpaikka-aluetta ja mahdollistaa noin 60 uuden työpaikan toteutumisen alueelle. Kumoutuvan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue ei sisällä rakennusoikeutta eikä mahdollista työpaikkojen toteuttamista kaavamuutos-alueelle.

Uudella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) sallitaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvät liike- ja näyttelytilat, joiden kokonaismäärä saa olla enintään 5 % korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta eli yhteensä enintään hieman alle 404 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan tiloja ei



sallita. Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta liiketiloille, joten siihen verrattuna liiketilojen määrä kaavamuutosalueella kasvaa lähes 404 k-m<sup>2</sup>.

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.

#### Taloudelliset vaikutukset

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

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

#### Sosiaalinen ympäristö

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

#### Virkistys

Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Uudelle työpaikkakiinteistölle on alustavasti suunniteltu yhteensä 52 henkilöautopaikkaa. Niiden lisäksi tehtaan toimintaan liittyy jonkin verran raskaan liikenteen kuljetuksia. Kumoutuvassa asemakaavassa noin 1,61 ha alue on yleinen pysäköintialue, jonka toteuttaminen mahdollistaisi alueelle merkittävästi enemmän autoliikennettä ja pysäköintipaikkoja kuin alueen muuttuminen kaavamuutoksen mukaisesti työpaikkakiinteistöksi.

Katriinantie on erikoiskuljetusreitti. Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantiellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa eikä kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä.

#### Vesihuolto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

#### Ympäristöhäiriöt

#### Liikennemelu

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

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

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaavamuutosalueen tontin itäosassa 55–60 dB ja länsiosassa 50–55 dB. Tämä edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa  $\Delta L$  25 dB.

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

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

#### Pienhiukkaset

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Varpukallion teollisuusalueen asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä olevien jätteenkäsittelytoimintojen aiheuttamiin pölyhaittoihin varaudutaan Varpukallionkuja 9 osalta teollisuusalueelle tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä, joka myös huomioi alueen nykyisten jätteenkäsittelytoimintojen toimintaedellytykset. Rakennuksen sisäilman riittävä laatu tulee huomioiduksi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § sekä ulkoilmalaitteiden sijoittamista ja tuloilman suodattamista koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten ja ohjeiden perusteella.

Liikenteestä aiheutuvat pienhiukkaset eivät edellytä tehdaskiinteistön toteuttamiselta erityisvaatimuksia.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomalle pysäköintialueelle, jonka rakentamista on valmisteltu toteuttamalla koko alueelle painopenger. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksella ole oleellisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Kaavassa määrätään korttelialueen vihertehokkuus ja hulevesien hallinta, millä osaltaan edesautetaan kaavamuutosalueen ulkopuoleisten luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamista.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

#### Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Kaavamääräykset edellyttävät, että hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun

maankäytön toteuduttua. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on määritelty vihertehokkuuslaskurilla hulevesien hallintaan vaadittavat menetelmät. Tontin itäreunalle on kaavasuunnitelmassa esitetty hulevesiallas. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

#### 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.

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

#### Vihertehokkuus

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Vantaalla teollisuustonteilla vaadittava tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvustollisen ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla/korttelialueella. Vihertehokkuuden – viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaavamuutosaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus ja alueen vuokranneen yhtiön tavoitteena on rakentaa tontille tehdasrakennus sen jälkeen kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

|                                 |                            |                                  |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| SSA Rakennus Oy:                | Jukka Hanhilahti           |                                  |
| Arkkitehti:                     | Olli Hatvala               |                                  |
| Viher- ja ympäristökonsultointi |                            |                                  |
| Vireo Oy:                       | Kirsi Laatunen             |                                  |
| Vantaan kaupunki:               |                            |                                  |
| Asemakaavoitus:                 | Johanna Rajala             | alue-arkkitehti                  |
|                                 | Jukka Köykkä               | kaavasuunnittelija               |
|                                 | Elina Ekroos               | maisema-arkkitehti               |
|                                 | Vuokko Rova                | kaavatekninen koordinaattori     |
|                                 | Anna-Liisa Vanhala         | kaavoitusteknikko                |
| Kadut ja puistot:               | Harri Keinänen             | suunnitteluinsinööri, vesihuolto |
|                                 | Jarmo Pajunen              | liikenneinsinööri                |
|                                 | Heidi Hellgren-Suomalainen | liikenneinsinööri                |
| Ympäristökeskus:                | Jouni Ahtiainen            | ympäristösuunnittelija           |
| Kiinteistöt ja tilat:           | Armi Vähä-Piikkiö          | tonttipäällikkö                  |
|                                 | Jari Sainio                | tonttiasiamies                   |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 23. päivänä elokuuta 2022

Jukka Köykkä  
kaavasuunnittelija

Johanna Rajala  
aluearkkitehti

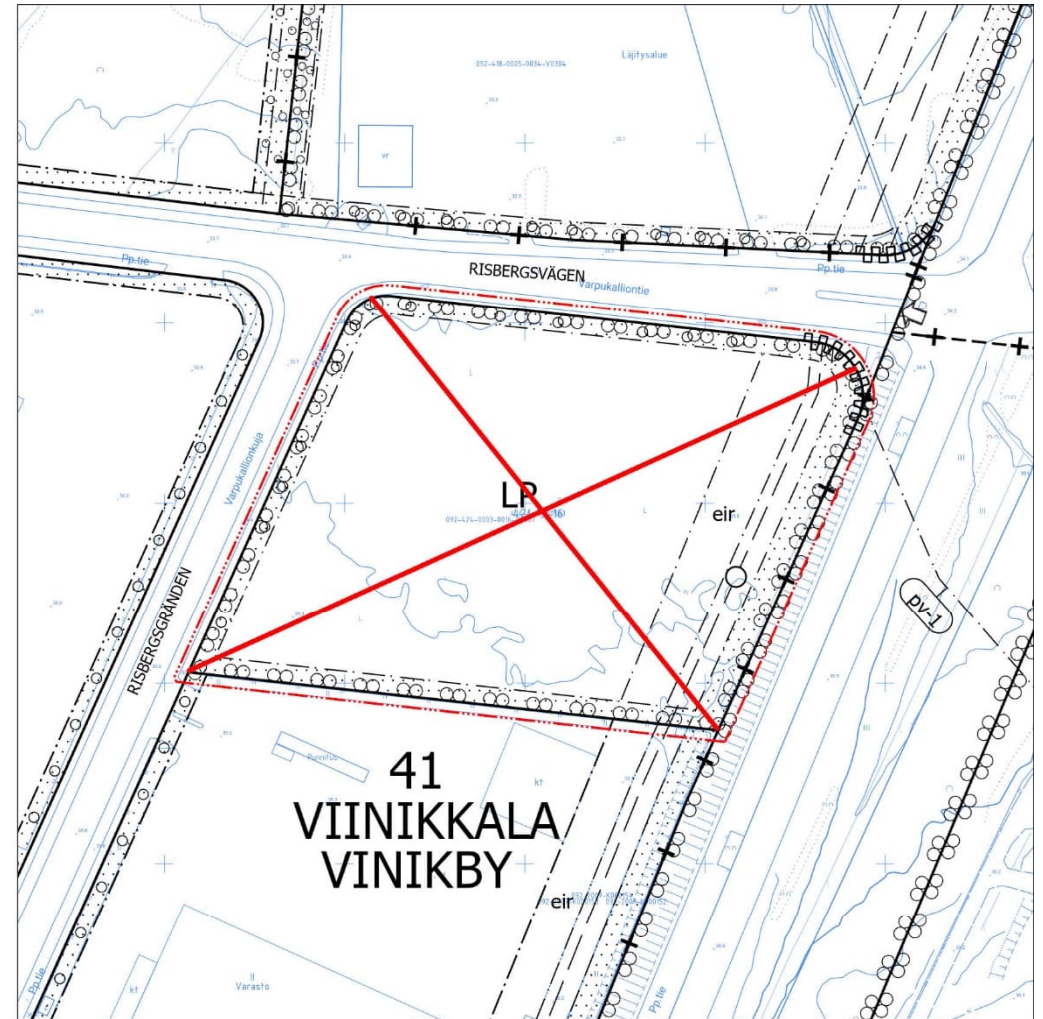
# Asemakaavan seurantalomake

Kunta **092 Vantaa** Täyttämispvm **22.02.2022**  
 Kaavan nimi **002467 Viinikkala 41 kaupunginosa**  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **17.12.2020**  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **092002467**  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] **1,6145** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **1,6145**  
**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]  
**Rakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset Ei-omarantaiset  
**Lomarakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha]        | Pinta-ala [%]       | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]  | Tehokkuus [e]             | Pinta-alan muut. [ha +/-]               | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|---|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1,6145</b>         | <b>100,0</b>        | <b>8073</b>                    | <b>0,50</b>               | <b>0,0000</b>                           | <b>8073</b>                             |
| A yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| P yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| Y yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| C yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| K yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| T yhteensä        | 1,6145                | 100,0               | 8073                           | 0,50                      | 1,6145                                  | 8073                                    |
| V yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| R yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| L yhteensä        | 0,0000                |                     | 0                              |                           | -1,6145                                 | 0                                       |
| E yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| S yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| M yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| W yhteensä        |                       |                     |                                |                           |   |   |
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha]        | Pinta-ala [%]       | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]  | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |   |
| Yhteensä          |                       |                     |                                |                           |   |   |
| Rakennussuojelu   | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                           |   |   |
|                   | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-]    |   |   |
| Yhteensä          |                       |                     |                                |                           |   |   |

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b> | <b>1,6145</b>     | <b>100,0</b>     | <b>8073</b>                      | <b>0,50</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>8073</b>                                |
| A yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| T yhteensä      | 1,6145            | 100,0            | 8073                             | 0,50             | 1,6145                       | 8073                                       |
| T               | 1,6145            | 100,0            | 8073                             | 0,50             | 1,6145                       | 8073                                       |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| L yhteensä      | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -1,6145                      | 0  |
| LP              | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -1,6145                      | 0  |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |



## ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:2000 0 25 50 100 m

|  |   |
|--|---|
| <p>Kaava-alueen numero<br/>Planområdets nummer</p> <p>002467</p>   | <p>Päiväys<br/>Datum</p> <p>23.8.2022</p>   |
| <p>Vantaan kaupunki</p> <p><b>Varpukallionkuja 9</b><br/>Kaupunginosa 41, Viinikkala</p> <p><b>Asemakaavamuutos</b><br/>Osa korttelia 41001.</p> <p><b>Tonttijako</b><br/>Osa korttelia 41001.</p> <p>1:2000</p>   | <p>Vanda stad</p> <p><b>Risbergsgränden 9</b><br/>Stadsdel 41, Vinikby</p> <p><b>Ändring av detaljplanen</b><br/>Del av kvarteret 41001.</p> <p><b>Tomtindelning</b><br/>Del av kvarteret 41001.</p> <p>1:2000</p>  |
| <p><b>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</b></p> <p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p><b>T</b></p> <p><b>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.</b><br/>Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimittilarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.<br/>Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja.<br/>Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan tiloja.<br/>Korttelialuetta ei saa käyttää avovarasointiin.<br/>Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.<br/>Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Katriinantien ja Varpukalliontien suunnista.<br/>Korttelialue tulee rajata Katriinantien, Varpukalliontien ja Varpukallionkujan puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksiin. Rakennuksista ja tontteja rajaaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilöiden rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.<br/>Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.<br/>Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30%.<br/>Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.<br/>Aurinkopaneeleita ja muita energian säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.<br/>Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.<br/>Hulevedet tulee viivytellä tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.</p> | <p><b>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</b></p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p><b>Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.</b><br/>I kvartersområdet får det byggas industri-, lager- och verksamhetsbyggnader samt kombinationer av dessa.<br/>I kvartersområdet får placeras affärs- och utställningslokaler i anknäring till det huvudsakliga användningsändamålet.<br/>Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.<br/>Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.<br/>Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningssyftorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.<br/>Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadsätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Katrinevägen och Risbergsvägen ska tas i beaktande.<br/>Kvartersområdet ska avgränsas mot Katrinevägen, Risbergsvägen och Risbergsgården med urbana konstruktioner och planeringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhålls-områdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.<br/>De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planeringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.<br/>Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningsstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Minst 30% av takytan ska bestå av gröntak.<br/>Jordvärme kan utnyttjas på tomt.<br/>Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas.<br/>Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.<br/>Dagvattnet ska fördröjas på tomt. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.</p> |



Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jäteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Teollisuustilat  | 1 ap / 160 k-m <sup>2</sup> |
|                  | 1 pp / 240 k-m <sup>2</sup> |
| Varastot ja muut | 1 ap / 250 k-m <sup>2</sup> |
|                  | 1 pp / 240 k-m <sup>2</sup> |
| Toimistot        | 1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>  |
|                  | 1 pp / 80 k-m <sup>2</sup>  |
| Liiketilat       | 1 ap / 60 k-m <sup>2</sup>  |
|                  | 1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>  |

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

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

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

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

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

Huvudingång ska framhåvas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller i ytterhöjdet vara minst 35 dB.

Byggnadens tilluftsintag ska anordnas så att avfallshanteringsverksamheten i tomtens omedelbara närhet inte orsakar dammolägenheter inne i byggnaden.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Industrilokaler  | 1 bp / 160 m <sup>2</sup> -vy |
|                  | 1 cp / 240 m <sup>2</sup> -vy |
| Lager och övrigt | 1 bp / 250 m <sup>2</sup> -vy |
|                  | 1 cp / 240 m <sup>2</sup> -vy |
| Kontor           | 1 bp / 50 m <sup>2</sup> -vy  |
|                  | 1 cp / 80 m <sup>2</sup> -vy  |
| Affärslokaler    | 1 bp / 60 m <sup>2</sup> -vy  |
|                  | 1 cp / 50 m <sup>2</sup> -vy  |

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

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



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



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.

41

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VIINI

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

41001

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

e = 0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

5%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.



Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



Hulevesireitti.

Dagvattenled.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras


**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**
**TONTTIJAKO**

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

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
**TOMTINDELNING**

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö  
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut  
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

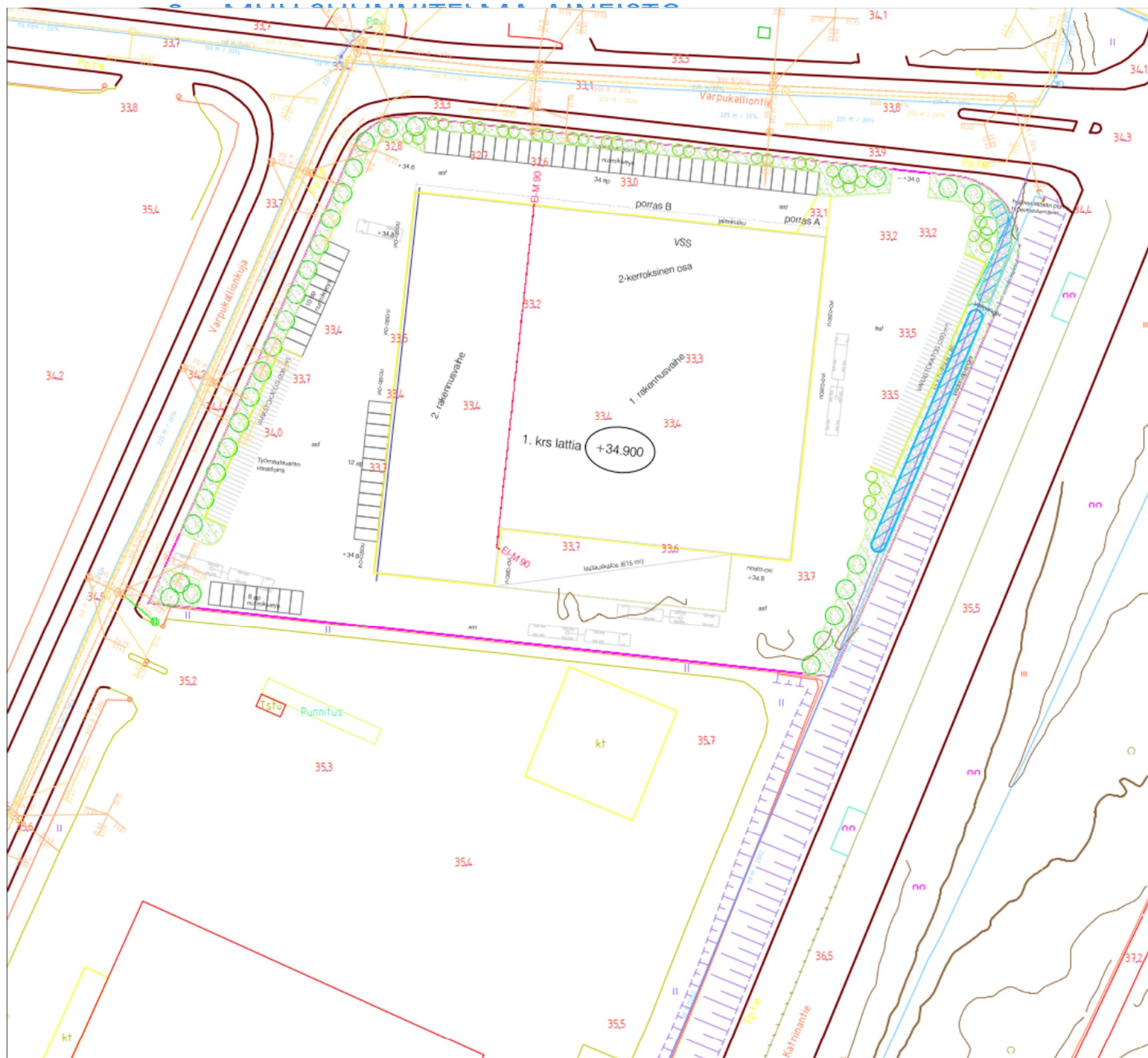
Mätning och geoteknik  
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinaatistojärjestelmä  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_/\_\_\_/20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_/\_\_\_/20\_\_



Vantaan kaupunki  
copyright

Harri Keinänen  
tulosteen laatija

7.3.2022  
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002467 Varpukallionkuja 9

0 20 100 m

ETRS-GK25  
Koord.järj.

N2000  
Korkeusjärj.

Mittakaava

