



Vantaa

002054 VOUDINTIE 1

VIINIKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002054. Kaavoitus on tullut vireille 2.4.2020. Selostusta on tarkistettu 17.9.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos:

Kortteli 41202 kaupunginosassa 41 Viinikkala. (kumoutuva asemakaava korttelissa 41202, kaupunginosassa 41 Viinikkala).

Tonttijako:

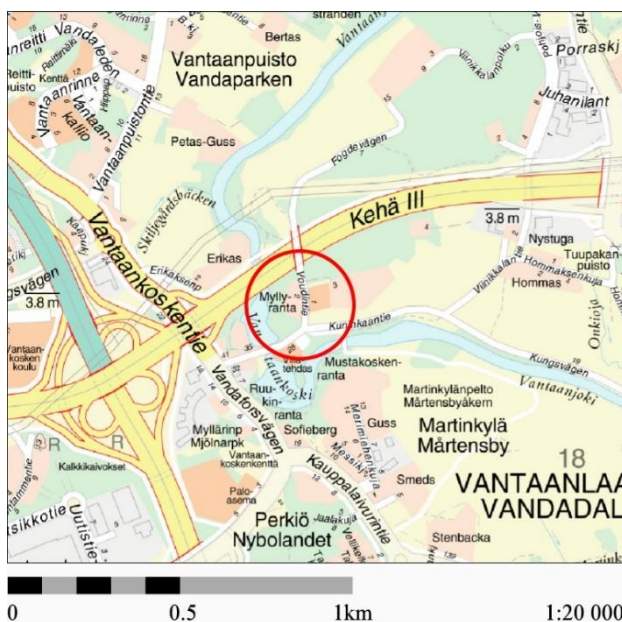
Tontin 41-202-1 tonttijako säilyy ennallaan korttelissa 41202 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Voudintie 1:ssä sijaitsevan korttelin 41202 muutos yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) kiinteistön nykyisen ravintolatoiminnan (Kuninkaan Kartano) mukaiseksi palvelurakennusten (P) korttelialueeksi. Korttelin rajat ja kokonaisrakennusoikeus säilyvät ennallaan. Suojeltava rakennus (sr) säilyy ja lisäksi suojellaan muinaismuistoalue (sm).

Asemakaavamuutokseen ei liity sopimuksia.

Kaavan laatija: Anne Polvi, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; anne.polvi@vantaa.fi, puh. 040-7507339.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Suunnittelun alueen sijainti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Kuninkaantien välissä, Vantaankosken ja entisen viilatehtaan lähellä, osoitteessa Voudintie 1. Vantaanjoki koskineen on Natura-alue. Asemakaavamuutosalueen eteläisin osa sijaitsee Viinikkala 2 -nimisen kiviakutisen asuinpaikan aluerajauksen sisällä. Voudintie liittyy alueen Kuninkaantien välityksellä Vantaankoskentiehen sekä Ylästöntiehen, jotka ovat osa Vantaan pääkatuverkkoa. Kuninkaantie on osa Suuri Rantatie -nimistä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tilauravintola Kuninkaan Lohet Oy (ent. Kiinteistö Oy Kuninkaantien Viilatehdas) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 01.03.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002054.
- Kaavoitus tuli vireille 2.4.2020.
- Mielenpitoet pyydettiin 8.5.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 19.6.–19.8.2024
- Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydettiin 18 lausuntoa ja saatiin 5 kpl.
- Selostusta on tarkistettu 17.9.2024.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	29
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	29
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	29
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	35
4. Asemakaavan kuvaus	37
4.1 Kaavan rakenne	37
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
4.3 Aluevaraukset	38
4.4 Kaavan vaikutukset.....	40
4.5 Ympäristön häiriötekijät	42
4.6 Nimistö	42
5. Asemakaavan toteutus	43
6. Kaavatyöhön osallistuneet	43
7. Asemakaavan seurantalomake	44
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	46

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake.
- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.
- Rakennettavuusluokat.
- Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä (erillisenä liitteenä).
- Koonti lausunnoista (erillisenä liitteenä).

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 002054 Voudintie 1, 02.04.2020
- Arkeologiset kohteet: Viinikkala 2, 92010023, Vantaa, kiinteä muinaisjäännös, Museovirasto 15.8.2023 (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.92010023>)
- Kosken partaalla: Vantaankosken historian ja nykytilanteen selvitys ja yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, yleiskaavoitus, diplomityö, Mirja Vallinoja, 18.1.2022.

- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen, 22.3.2005
- Purojen jokien Vantaa – Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet -ohjelma, Vantaan kaupunki, 2016
- Ravintola Kuninkaankartano, ent. Vantaankosken ruotsinkielinen kansakoulu, Vandaforsens folkskola, Vandas folkskola; Voudintie 1, Vantaan kaupunginmuseo (<https://vantaankaupunginmuseo.finna.fi/Record/vantaa.rakennus:101895343J>)
- Uusimaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Ympäristöministeriö ja SYKE, 18.11.2021
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Suuri rantatie, Museovirasto 22.12.2009 (https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=2117)
- Vantaan kouluinventointi 14.8.2016 – 28.2.2017, Vantaan kaupunkisuunnittelu, Elina Riksman 28.2.2017
- Vantaan viherrakenneselvitys YK0038, Vantaan kaupunki, Yleiskaavoitus, Anne Mäkynen, 16.8.2017
- Vantaa Viinikkala 2, Kivikautisen asuinpaikan koekaivaus 2003, Museovirasto, Sirpa Leskinen, 4.8.2004
- Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA – viherrakenteen kehityskuva YK0050, Vantaan kaupunki, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Yleiskaavayksikön kestävä kaupunki -tiimi, luonnos 20.12.2023

1. TIIVISTELMÄ

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (ent. Kiinteistö Oy Kuninkaantien Viilatehdas) on jättänyt 1.3.2019 hakemuksen Voudintie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön asemakaavan muuttamiseksi.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Voudintie 1:ssä sijaitsevan, 4774 m² suuruisen korttelin 41202 muutos voimassa olevan asemakaavan 180500 (kv 29.5.1989) mukaisesta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) kiinteistön nykyisen ravintolatoiminnan (Kuninkaan Kartano) mukaiseksi palvelurakennusten (P) korttelialueeksi. Muutos tehdään, koska asemakaava-alueella sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoitus ei vastaa nykyistä asemakaavaa, mikä hankaloittaa kiinteistön nykyisen toiminnan kehittämistä. Alueelle saa jatkossa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten toiminta- tai tapahtumatiloja, koulutus-, ravintola-, sauna- ja muita liike- ja palvelutiloja, sekä lyhytaikaista majoitusta, muttei asuntoja, palveluasuntoja, hoitolaitoksia, muita melulle herkkiä toimintoja, eikä päivittäistavarakauppaa.

Korttelissa sijaitsee asemakaavalla suojeltu (sr) vanha rakennus, joka on alun perin toiminut Vantaan kaupungin ruotsinkielisenä kansakouluna ja sen jälkeen kaupungin kurssikeskuksena. Rakennus on muutettu vuonna 2006 ravintolaksi ja rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Rakennuksen viimeisin muutos- ja laajennushanke on toteutettu vuonna 2018.

Korttelialueen pohjoisosa on voimassa olevassa kaavassa enintään yksikerroksisten uudisrakennusten (I) rakennusala, jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä on enintään 700 k-m². Asemakaavamuutos säilyttää korttelin nykyiset rajat ja kokonaisrakennusoikeuden ennallaan, mutta muuttaa jonkin verran rakennusalan rajausta ja sallii jo poikkeusluvalla toteutetun kaksikerroksisen rakentamisen rakennusosalalla. Suojeltavan rakennuksen (rakennusala noin 500 k-m²) rajaus ja suojelumerkintä (sr) säilyvät ja rakennuksen suojelusta tulee lisäksi erillisiä asemakaavamääräyksiä. Sr-merkintä ei koske vanhaan rakennukseen vuosina 2006 ja 2018 tehtyjä laajennuksia. Asemakaavamuutoksella suojellaan uutena alueen eteläpuolisen osan muinaismuistoalue (sm) sekä säilytetään alueen nykyiset istutusalueet ja puut, jotka ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä. Asemakaavamuutoksella määritetään lisäksi alueen vihertehokkuusluku ja hiilineutraalisuustavoitteet, sekä annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä. Tarvittavien auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä ja muut määräykset päivitetään vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.



Kuva 2. Suunnittelualue Kuninkaantien suunnasta katsottuna.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Viinikkalan kaupunginosa sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Lentokentän kaupunginosan itä- ja lounaispuolella osittain Kehä III molemmin puolin. Alueelta on hyvät yhteydet lentokentälle ja Kehä III kautta kaikille tieliikenneväylille. Viinikkalan pohjois- ja itäosat ovat nykyisin enimmäkseen teollisuusaluetta. Viinikkalan kaupunginosan itä- ja lounaisraja kulkee Vantaanjokea pitkin ja Vantaanjokea ympäröivät maat Viinikkalan itä- ja lounaisosassa ovat enimmäkseen peltoja ja metsiä. Viinikkalassa on myös joitain pientaloaluita.

Suunnittelualue sijoittuu Voudintien varteen, Kehä III ja Kuninkaantien väliin lähelle Vantaankoskea. Vantaankoski on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö ja virkistyspaikka, jonka kautta kulkee Suuri Rantatie (Kuninkaantie). Kosken lähellä on kivikautisia asuinpaikkoja, keskiaikaisperäisiä kyliä ja Vantaan masuunin jäännös. Kosken molemmilla rannoilla on ollut myllyt. Alueella on useita suojeltuja rakennuksia (mylly, paloasema) ja rakennelmia (Suuri rantatie, silta, pato). Kosken itärannalla on vanha kokous ja ravintolatilaksi kunnostettu viilatehdas.

Suunnittelualueella on suojeltu rakennus ja siihen myöhemmin liitettyjä lisäosia, sekä pienempiä piharakennuksia. Piha-alueella on hiekkakenttää, portaikkoja, kulkureittejä ja istutuksia, sekä eteläreunassa kivistä ladottu muuri. Aluetta reunustaa pohjoisen suuntaan kaistale hiekkakenttää, jonka takana on metsää, sekä idän suuntaan metsä. Lännen puolella on tie, jonka toisella puolella on rakennuksia pihoineen. Etelän puolella on suunnittelualueen ja Kuninkaantien välissä pelto. Suunnittelualueen eteläosassa on Viinikkala 2 -niminen kiinteä muinaisjäännös.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

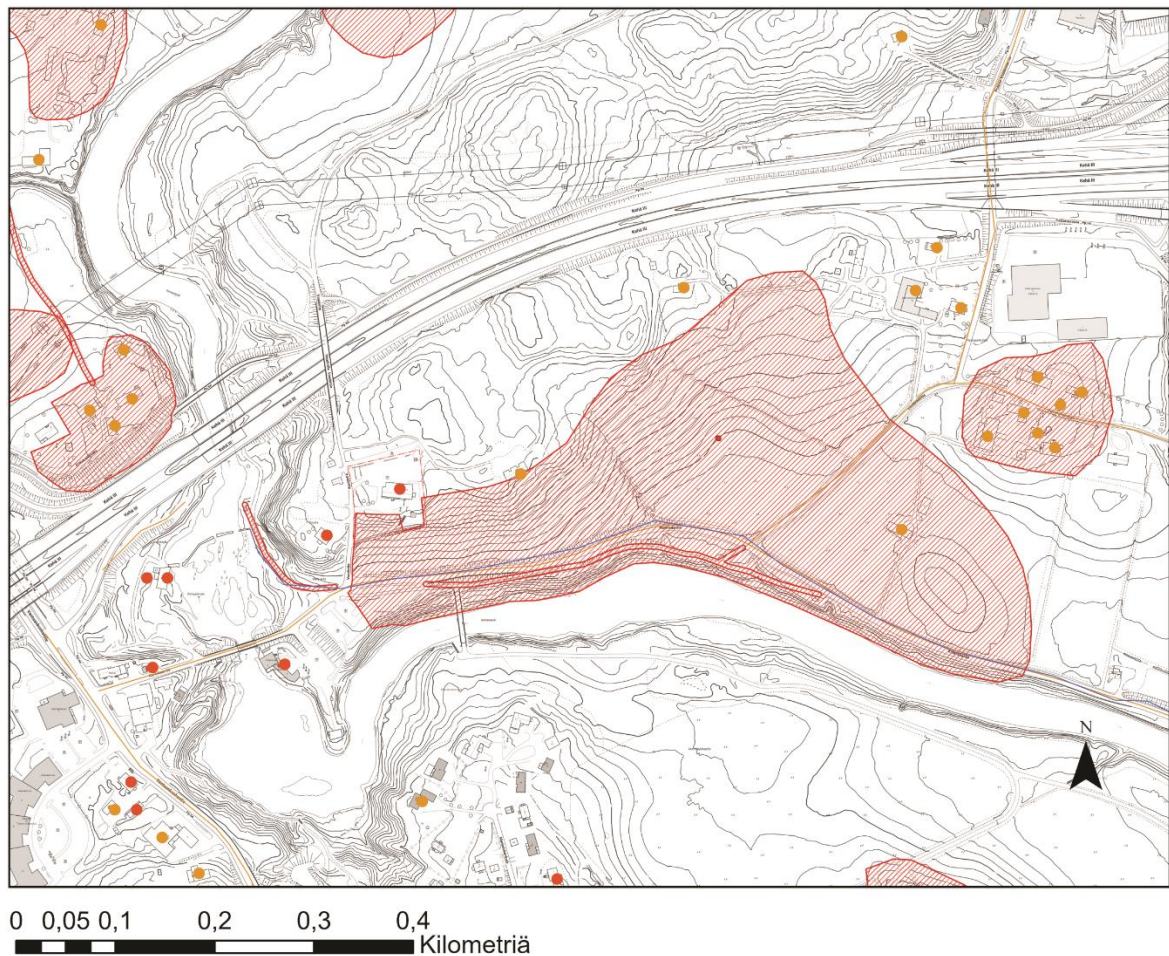
Suunnittelualue sijoittuu Vantaanjokea etelässä reunustavan savitasangon viereiselle korkeammalle moreenialueelle, jonka keskivaiheilla, osittain rakennuksen alla on pieni kallioinen alue. Maanpinta nousee voimakkaasti Vantaanjoelta Kuninkaantielle ja suunnittelualueelle siirryttäessä: Kuninkaantie sijaitsee yli 10 m Vantaanjokea korkeammalla ja tontin alin kohta on yli 6 m sekä talo yli 10 m Kuninkaantietä korkeammalla. Maastonmuodoltaan suunnittelualue on siis voimakkaasti nouseva etelä-pohjoissuunnassa. Maanpinnan korot vaihtelevat suunnittelualueella +35.2 metristä + 43.8 metriin merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualue sijoittuu maisemakuvassa hyvin näkyvälle paikalle. Suunnittelualuetta rajaa maisemakuvassa pellon takaa näkyvä kivimuuri ja muutamat rakennuksen edessä olevat puut, rakennuksen taustalla ja sivuilla näkyy puita ja metsänreuna.



Kuva 4. Valokuva suunnittelualueesta Kuninkaantieltä katsottuna.

Vanhojen karttojen mukaan suunnittelualue oli pitkään rakentamatonta metsää Vantaankosken ympärille 1500-luvulla muodostuneen Viinikkalan kylän liepeillä. Vantaankosken ruotsinkielisen kansakoulun perustamispäätös tehtiin vuonna 1890 ja Hommaksen tilan maista alun perin lohko-tulle tontille rakennettu koulurakennus vihittiin käyttöön vuonna 1896. Koulurakennuksessa on tehty rakentamisen jälkeen lukuisia muutoksia. Koulurakennus edustaa 1800-luvun lopun arkkitehtuuri-ihanteita. Se on massoitteeltaan pitkä ja syvärunkoinen. Rakennuksen ympäristöä on muokattu suurten korkeuserojen vuoksi. Sitä ympäröiviä maanmuotoja on pengerretty ja rajattu pyöreillä kivillä. Pihan ilmettä etelään päin leimaavat suuret lautarakenteiset terassirakennelmat ja saunarakennus, josta on tehty grillikeittiö. Sauna on mahdollisesti alkuperäinen ja tyyppipiirustuksiin perustuva. Muutoksista huolimatta, Vantaankosken kansakoulun hahmo on hyvin säilynyt ja kertoo edelleen sen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta kouluna. Rakennus on Vantaan kaupungin merkittävä rakennusperintökohde ja on suojeltu asemakaavassa.

Suunnittelualueen eteläosassa on ollut muinaista asutusta jo kampakeraamisella kaudella, kaivauksissa on löytynyt Viinikkala 2 -niminen muinainen asuinpaikka, jonka rajausta näkyy punaisella raidoituksella kuvassa 5. Samassa kuvassa näkyy myös kaava-alueen suojeltu rakennus (sr), sekä ympäristön muita rakennusperintökohteita, joista osa on suojeltu. Kuvassa 5 on myös merkitty sinisellä viivalla alueen eteläpuolella kulkevan Kuninkaantien vanha linjaus, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY).



Muinaisjäänne-
et ja muut
kulttuuriperintökoht-
alue

kiinteä muinaisjäänne

Rakennukset

SR Suojeltu
rakennusperintökohte
RP
Rakennusperintökohte

Tiet

SR Suojeltu
rakennusperintökohte
RP
Rakennusperintökohte
RKY_vilva

Asemakaava-alue

*Kuva 5. Historialliset kulttuuri ja rakennusperintökohteet sekä muinaisjäänne-
et suunnittelualueen lähiympäristössä.*

Vantaan kaupunki teki vuonna 2005 erillisen kulttuurimaisemaselvityksen, jossa kartoitettiin useiden laajempien alueiden maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Selvityksessä oli mukana myös kaava-alue ympäristöineen.

Maisemakuvaselvityksen mukaan (kuva 6) alueen edessä oli maisemallisesti tärkeä Kuninkaantien suuntaan näkyvä viljelty pelto ja eheä metsänreuna. Metsää on selvityksen jälkeen hakattu suunnittelualueen eteläosassa ja kaava-alueen edessä on eheän metsänreunan sijasta nykyisin lähinnä yksittäisiä puita.

Kulttuurimaisemaselvityksessä (kuva 7) näkyi suunnittelualueella sijaitseva asemakaavalla suojeltu rakennus (Vantaan ent. ruots. kansakoulu 1896) ja kiinteän esihistoriallisen muinaisjäänne-
et rajaus. Kaavamuutosalueen eteläpuolella kulki historiallinen Suuri Rantatie ja Vantaankosken ympäristössä oli lukuisia suojeltuja rakennuksia. Kulttuurimaisemaselvitys antoi kattavan kuvan ympäröivän alueen tuon ajan lukuisista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, joihin suunnittelualuekin osana kuului. Ajantasainen tilanne historiallisista kulttuuri ja rakennusperintökohteista sekä muinaisjäänne-
et kaava-alueen ympäristössä on esitetty kuvassa 5.



Maisemakuvan arvoja

 Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen. Rakennusryhmä puutarhoineen on maisemakuvan kannalta merkittävä, jos sen sijainti on näkyvä, ja se on kokonaisuutena kohtuullisen eheä. Rakennusryhmällä ei tarvitse olla rakennushistoriallista arvoa.

 Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla.

 Yksittäinen maisemaelementti. Suuret yksittäispuut, kalliot, ladot ja muut maatalouteen liittyvät rakennukset luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua.

 Nauhamainen maisemaelementti. Puukujanne tai -rivi tai kivialta.

 Maisemakuvassa erottuva kaunis alue. Hakamaa tai vanha asuinpaikka, jonka nuutarihakasvillisuutta on vielä jäljellä.

Maisemakuvan vaurioita

 Rakennettu maisemavaurio. Muodoiltaan, väritään tai kooltaan häiritsevästi muusta rakennetusta ympäristöstä poikkeava pysyvästi rakennettu alue, yksittäinen rakennus tai rakennelma.

 Maiseman halkaiseva tie tai voimalinja.

 Kasvullinen maisemavaurio. Aikava tai pitkälle edennyt umpeenkasvu sellaisella paikalla, jossa jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

 Muu maisemavaurio. Maiseman eheyttä rikkovia laajituksia, maakasoja, siirrettävissä olevia rakennelmia ym.

Taustalla

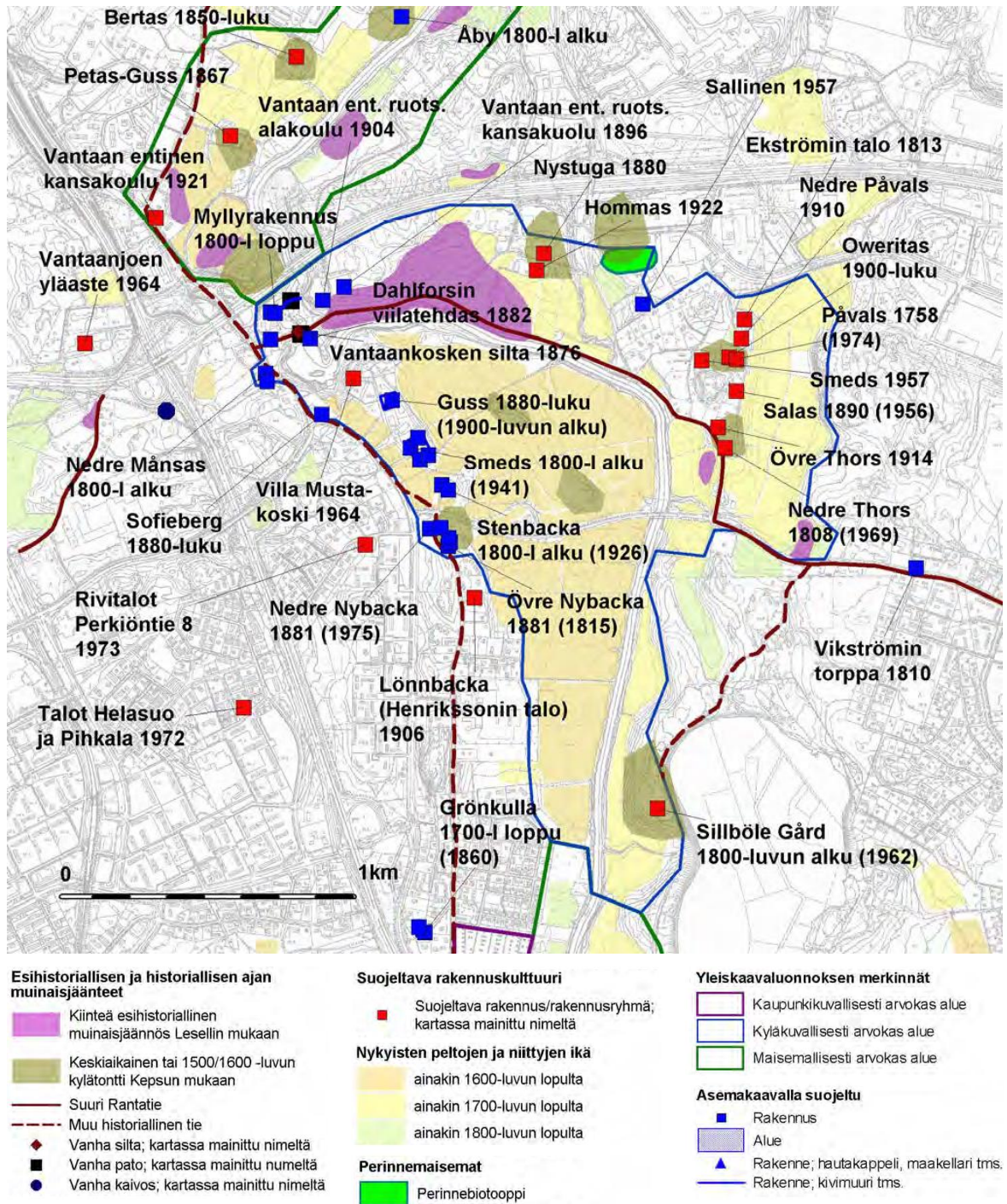
Peltotietokanta (Anne Mäkynen 2004):

 Viljelty pelto
 Nurmiviljely
 Viljelystä pois jäänyt pensoitettu pelto
 Viljelypaista

 Korkeuskäyrät 2,5 metrin välein (SeutuCD 2003)

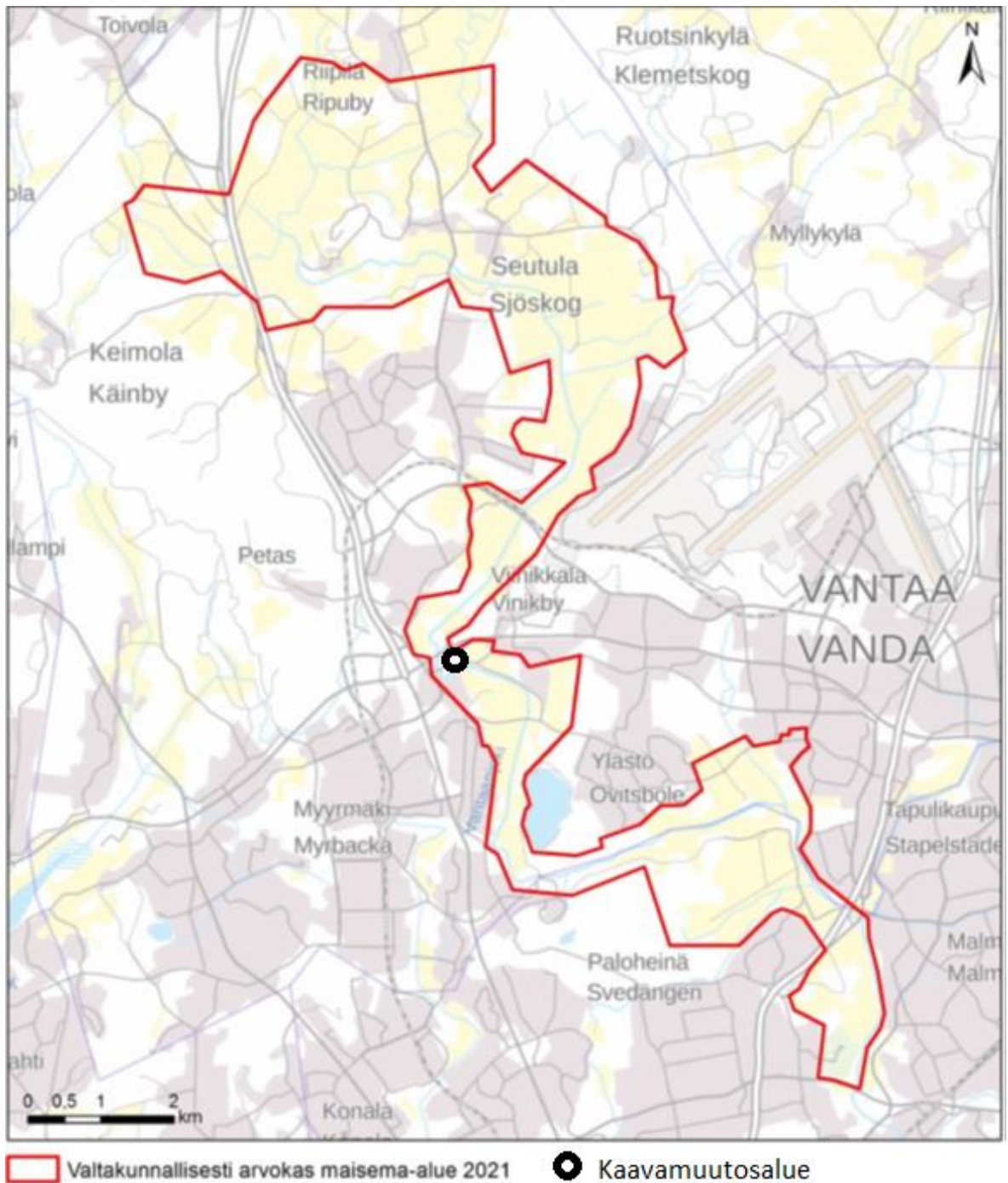
Ortoilmakuvat (Vantaan kaupunki, kuvattu touko-kesäkuussa 2004)

Kuva 6. Vantaanjokilaakso: Vantaanlaakso: Maisemakuvan arviointi. Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005 s. 44.



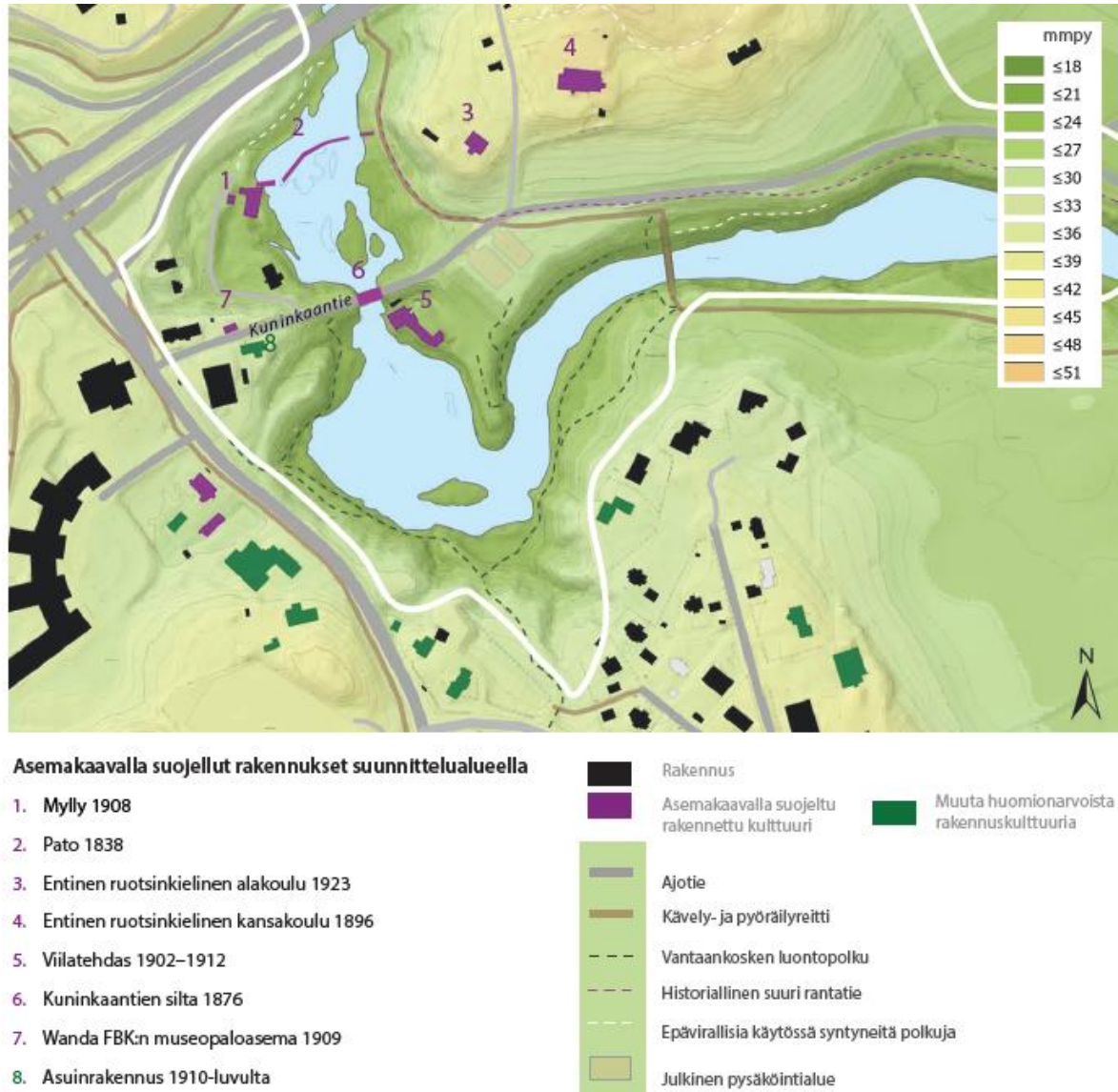
Kuva 7. Vantaanjokilaakso: Vantaanlaakso: Kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkyne 2005 s. 81.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet inventoitiin ympäristöministeriön toimeksiantona vuosina 2010–2015 ja täydennettiin vuosina 2016–2021. Inventoinnin tulos (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi, jonka avulla pyritään sekä turvaamaan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen, että herättämään kiinnostusta maisemanhoitoa kohtaan. VAMA 2021 inventoinnissa Vantaanjokilaakson viljelymaisema, jonka rajauksen sisään myös kaava-alue kuuluu, määritettiin valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

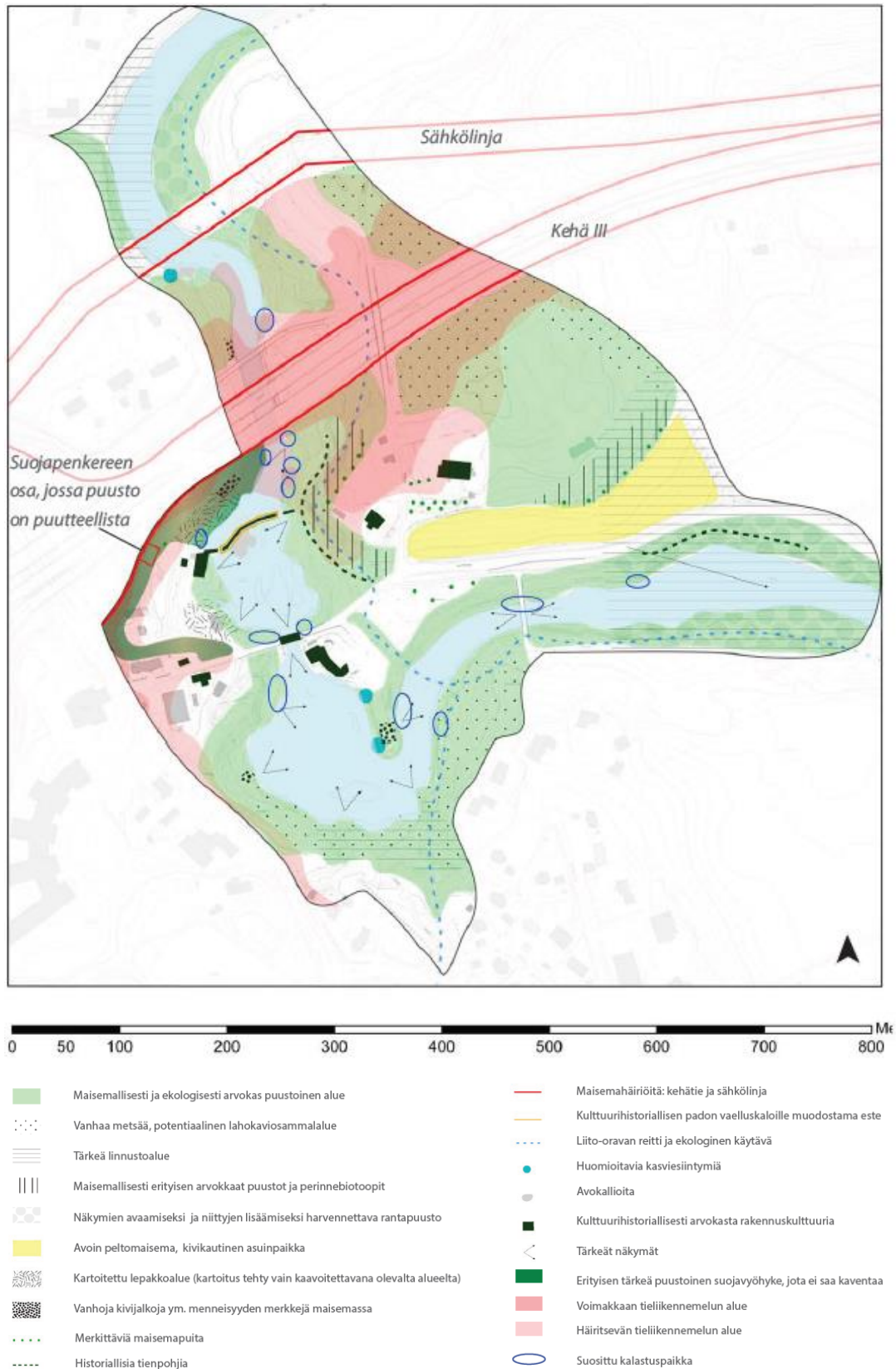


Kuva 8. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. VAMA 2021, s. 70.

Vuonna 2022 suppeammalta Vantaankosken alueelta tehtiin historia- ja nykytilanneselvitys sekä yleissuunnitelma (Vallinoja, 2022). Suunnitelmassa kartoitettiin mm. kosken ympäristön kulttuurihistoriallisia sekä maisema-, luonnon- ja virkistysarvoja.



Kuva 9. Rakennuskulttuuriarvot ja reitit maastossa. Kaavamuutosalueen suojeltu rakennus on esitetty numerolla 4. Kosken partaalla: Vantaankosken historian ja nykytilanteen selvitys ja yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, yleiskaavoitus, diplomityö, Mirja Vallinoja, 18.1.2022, s. 58.



Kuva 10. Maisemakuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, sekä ja virkistys- ja luonnonarvot. Kosken partaalla: Vantaankosken historian ja nykytilanteen selvitys ja yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, yleiskaavoitus, diplomyö, Mirja Vallinoja, 18.1.2022, s. 71.

Kaava-alueen läheinen Vantaankosken ympäristö on maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi myös tärkeä virkistys- ja kalastuspaikka, joka palvelee huomattavan laajaa aluetta, koska Vantaalla on vain vähän vesistöä. Vantaankoski on Vantaanjoen suosituin kalastuspaikka. Suosio perustuu saaliskalojen runsaaseen istuttamiseen. Vantaanjoki on myös Natura-aluetta vuollejokisimpukan vuoksi. Kaava-alueen lähellä ei ole muita arvokkaita luontokohteita.



Kuva 11. Vantaankoski Kuninkaantien sillalta katsottuna. Takana vasemmalla näkyy vanha mylly.



Kuva 12. Vantaanjoki ja vanha viilatehdas Kuninkaantien sillalta katsottuna.

Kasvillisuus ja eläimistö

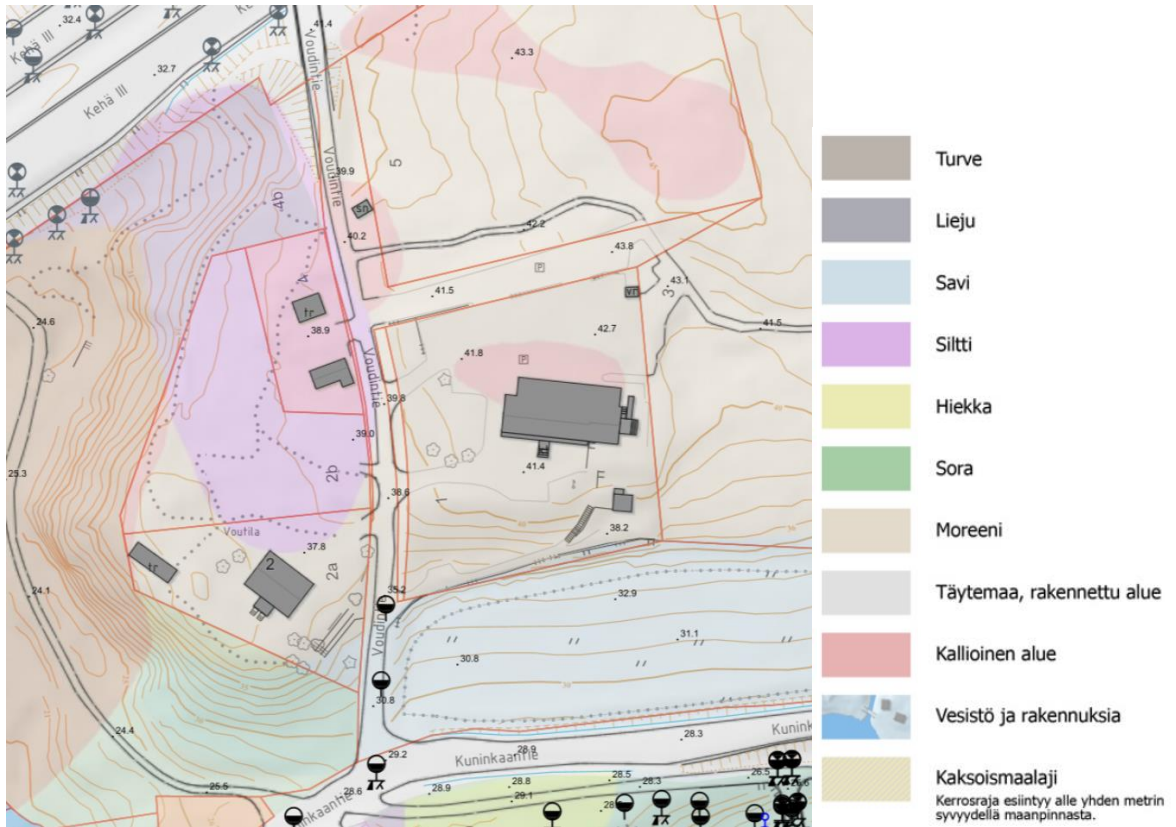
Kaava-alueen kasvillisuutta ja eläimistöä ei ole erikseen kartoitettu luontoselvityksellä. Koska kaava-alue tulee kasvillisuusalueiden osalta säilymään ennallaan, sen kasvillisuus ja mahdollinen eläimistö tulee säilymään.

Vesistöt ja vesitalous

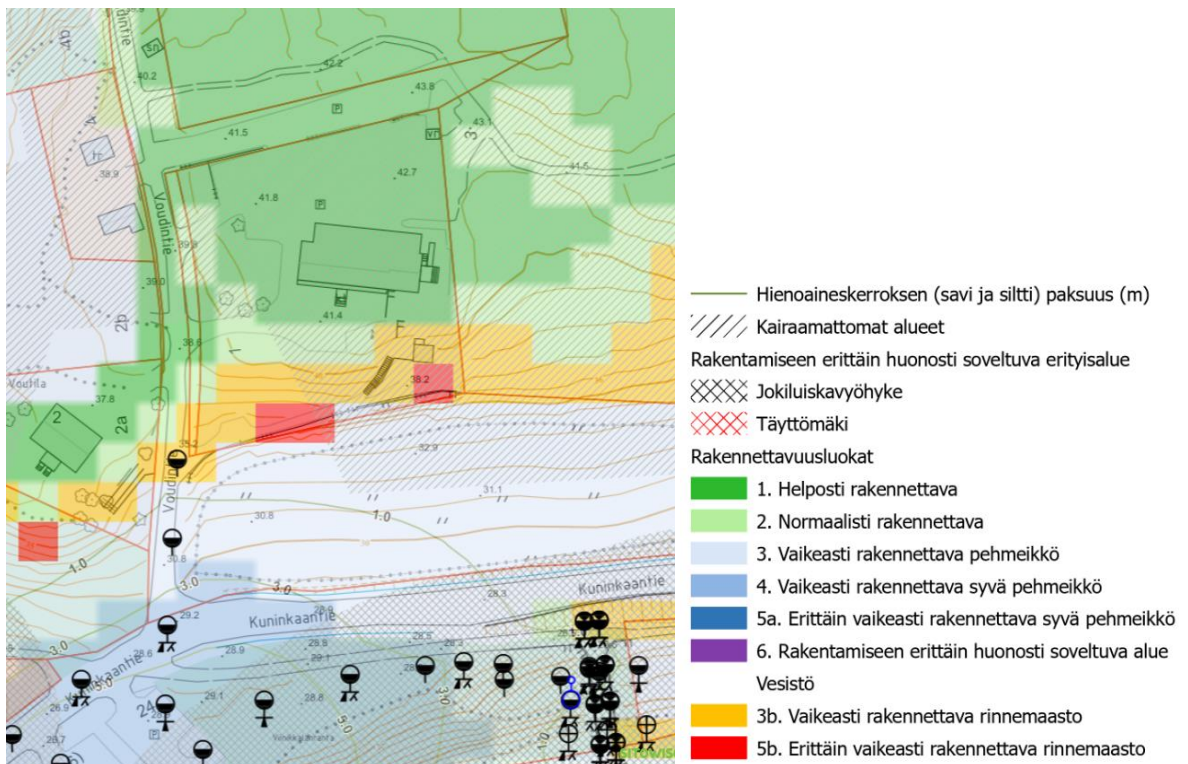
Kaava-alueella ei ole vesistöjä. Lähin vesistö on Vantaanjoki. Kaava-alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Kaavoitettava alue on osin rakennettu, mutta suurelta osin hiekkakenttää/teitä ja kasvillisuusalueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kiinteistön alue sijoittuu rinnemaastoon, jossa maanpinta viettää etelään. Maanpinnan korkeus vaihtelee +35.2 metristä + 43.8 metriin. Alueen pohjamaa on moreenia ja kalliota. Maanpinnassa on myös nykyisen kiinteistön rakenteita ja täyttöjä. Kiinteistön alueella ei ole tiedossa arkistoituja maaperän pohjatutkimuksia. Alueella ei ole myöskään pohjavedenpinnan havaintoja.



Kuva 13. Maaperä- ja Pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa).



Kuva 14. Rakennettavuuskartta ja karttamerkinnot (ei mittakaavassa).

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kuvassa 14. on esitetty alueen rakennettavuusluokitukset maaperän suhteen. Kiinteistön 092-41-202-1 (Voudintie 1) alueen pohjoisosaa kuuluu rakennettavuusluokkaan 1. Helposti rakennettava. Kiinteistön eteläpuolen rinne kuuluu rakennettavuusluokkaan 3b. Vaikeasti rakennettava rinne-maasto ja paikoin luokkaan 5b. Erittäin vaikeasti rakennettava rinnemaasto.

Rakennettavuusluokkien alustavat ominaisarvot ja alustavat perustamistavat on esitetty liitteessä 'Rakennettavuusluokitukset'.

Rakentamiskatsaus tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Viinikkalan kaupunginosa kuuluu Aviapoliksen suuralueeseen. Vaikka Aviapoliksen väkiluku on noussut vuosien 2012 ja 2022 välillä 17752:sta 20941:een, Viinikkalan alueen väkiluku on laskenut samana aikana 84:stä 63:een. Alueen pienentynyt väkiluku johtuu siitä, että Viinikkalan sijoittumisen takia suurelta osin lentoaseman lentomeluviyöhykkeille 1 ja 2, alueelle ei saa sijoittaa enää uusia asuinalueita. Alueella on nykyisellään vain joitain yksittäisiä pieniä omakotitaloryhmiä ja asuinrakennuksia.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Viinikkalan länsiosissa on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia. Suurin osa Viinikkalan alueen 6 079 työpaikasta (v. 2021) on kuljetuksen ja varastoinnin alalla. Seuraavaksi suurin toimiala on tukku- ja vähittäiskauppa.

Kaava-alueella sijaitsee ravintola- ja kokoustilana käytetty rakennus, joka tarjoaa sekä palveluja että työpaikkoja alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Lentokentän kohtalainen läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan suuntaan. Suunnittelualue sijaitsee myös autoilun kannalta liikenteellisesti hyvin saavutettavalla paikalla kehä III ja Hämeenlinnanväylän lähellä. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä, lähin bussipysäkki on noin 350 m päässä Vantaankoskentiellä.

Suunnittelualue sijoittuu kehittyvän historiallisen Vantaankosken kulttuuri- ja virkistysalueen sekä Kuninkaantien välittömään läheisyyteen ja muodostaa tärkeän osan alueen palveluja. Alue on kokonaisuudessaan metsine ja vanhoine rakennuksineen tärkeä historiallinen kulttuuri- ja virkistysalue.

Kaupunkikuva

Vantaankoskea ympäröivä historiallinen kulttuuri- ja virkistysalue, johon myös suunnittelualue kuuluu, on kokonaisuudessaan kapeine teineen, peltoineen, metsineen ja vanhoine rakennuksineen viehättävä ja sympaattinen, joskin kovin meluisa miljö. Kosken läheisyydessä kosken kuohuna hukuttaa osin liikennemelun alle. Historiallista koulurakennusympäristöä edustava suunnittelualue on maisemassa kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitusalue rakennuksineen ja istutuksineen sijoittuu alueelle, joka näkyy hyvin Kuninkaantielle ja muodostaa näin ollen tärkeän näkymäkuvan Kuninkaantieltä avautuvaan kulttuurimaisemaan.

Kuninkaantie, aikaisemmalta nimeltään Suuri Rantatie, on luokiteltu rakennusperintökohteeksi, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kuninkaantie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Suomen keskeisiä hallinto- ja linnakeskuksia, Turku ja Viipuri, yhdistävä Suuri Rantatie kehittyi Suomen rannikkoa seuraavan merireitin rinnalle tiettävästi jo 1300-luvulla. Tärkeimmät kylät ja puolustusvarustukset sijaitsivat jokisuiden ja –laaksojen varsilla, joten tien linjaus muodostui kylästä ja kirkolta toiselle kulkevaksi. Teiden linjausta oiottiin eri aikoina liikenteen kasvun ja liikennevälineiden kehityttyä, ja valtaosa hyvin säilyneistä Rantatien osuuksista, kuten Viinikkalankin tieosuus, jäi syrjään liikenteeltä 1920–1930-lukujen tienparannuksissa.

Kaavoitusalueella sijaitseva entinen Vantaankosken ruotsinkielinen kansakoulu kuuluu Helsingin maalaiskunnan uusrenessanssikauden puukoulujen laajempaan ryhmään. Ryhmään kuuluvat myös Tolkinkylän ruotsinkielinen kansakoulu (nyk. Ylästön kotiseututalo), asuinrakennukseksi muutettu, Seutulassa sijaitseva, Västra finska folkskola ja vielä koulukäytössä oleva Dickursby skolan vanha rakennus. Näiden koulurakennusten pohjakaava ja julkisivut perustuvat tyyppipiirustuksiin, jotka on julkaistu vuonna 1892 tyyppipiirustussarjassa *Normalritningar till folkskolebyggnader på landet*. Yhdistävinä piirteinä näissä koulurakennuksissa on syvärunkoinen rakennusmassa, T-ikkunat, muita ikkunoita suuremmat luokkahuoneen ikkunat, harjakattoinen kuisti sekä pysty- ja vaaka-laudoituksen vaihtelu ulkovalvonnassa.

Vantaankosken ruotsinkielisen kansakoulun perustamispäätös tehtiin vuonna 1890. Koulun perustamista ajoivat Viinikkalan, Voutilan, Myllykylän, Martinkylän, Lapinkylän, Piispankylän ja Silvolan kyläläiset. Aluksi koulu perustettiin kiertokouluna ja koulurakennukselle alettiin keräämään varoja. Rahaa kerättiin muun muassa arpajaisilla, johon paikallinen ompeluseura valmisti arpajaispalkintoja. Vuoden 1895 kunnalliskokouksessa vahvistettiin koulun perustaminen ja kunta myönsi koulurakennukseen rakentamiseen viidentuhannen markan tuen. Loput 11 740 markan kokonaiskustannuksista maksoivat kyläläiset. Paikalliset talonpojat toimittivat rakennustarpeet. Koulu rakennettiin Hommoksen tilan maista lohkotulle tontille, jonka Hommoksen isäntä K. V. Silfverberg oli lahjoittanut koulukäyttöön. Koulurakennus vihittiin käyttöön vuonna 1896. Seuraavana vuonna kunta lunasti tontin itselleen. Jo vuonna 1910 rakennusta jouduttiin laajentamaan sen ahtauden vuoksi. Ruotsinkielisen koulun toiminta päättyi vuonna 1946. Sen jälkeen rakennusta on käytetty myös suomenkielisenä kouluna ennen kuin Vantaankosken koulu valmistui. Rakennuksessa on toiminut myös sivukirjasto ja sitä on käytetty Marttojen kokoontumistilana ja asuntona.

Vuonna 1977 koulurakennus muutettiin kurssikeskukseksi. 2000-luvun puolella siinä alkoi toimia ravinto- ja kongressikeskus. Käyttötarkoitusten muuttuessa rakennus on kokenut useita muutoksia. Rakennuksen itäpäätyyn on rakennettu suurikokoinen laajennus, jossa on sisääntulokuisti ja pääsy vinttitilaan rakennettuihin saunatiloihin. Kuistin päällä on raskastekoinen parveke. Saunatiloihin valoa tuomaan on katolle rakennettu ikkunalyhydyt. Viimeisin laajennus, keittiön lastauslaituri, on toteutettu rakennuksen pohjoissivulle. Vanhan eteläisivulla olevan sisäänkäyntikuistin eteen on rakennettu raskas betoninen portaikko rautakaitein. Rakennuksen vanha savitiilikate on korvattu betonitiilikatteella.

Koulurakennus edustaa 1800-luvun lopun arkkitehtuuri-ihanteita. Se on massoitteeltaan pitkä ja syvärunkoinen. Pituuden puolesta se poikkeaa tyyppipiirrosten mallista. Rakennuksen poikkeuksellinen pituus selittyyneen 1900-luvun alun laajennuksella. Rakennusajankohdalle tyypilliseen tapaan ulkovoivouksen laudoituksen suunta vaihtelee. Ullakkokerros on pystypaneloitu ja keskiosa leveämpää vaakalautaa. Ikkunoiden alapuolinen pystypanelointi päättyy leveään helmalautaan. Rakennuksen länsipäädyssä on muita ikkunoita suuremmat luokkasalin ikkunat. Ikkunat ovat

vanhoja, mahdollisesti alkuperäisiä. Niistä löytyy 1800-luvun lopun kulmarautoja. Rakennuksen koristeelliset osat keskittyvät lähinnä kapeassa poikkipäädyssä olevan umpikuistin ja länsipäädyn ullakon ikkunoihin. Kookkaista kiviharkoista tehty perusta ja vaalea väritys ovat rakennusajankohdan tyypillisiä piirteitä.

Kiinteistöä vastapäätä sijaitsee toinen vanha koulurakennus, entinen Vantaankosken ruotsinkielinen alakoulu. Rakennukset muodostavat Kuninkaantien varrelle, kosken rannalle arvokkaan koulukeskittymän, joka on aikanaan palvellut alueelle kehittyneen teollisuuden palveluksessa olevan työväestön lapsia.

Vantaankosken kansakoulun ympäristöä on muokattu suurten korkeuserojen vuoksi. Sitä ympäröiviä maanmuotoja on pengerrytetty ja rajattu pyöreillä kivillä. Pihan ilmettä etelään päin leimaavat suuret lautarakenteiset terrasserakennelmat ja saunarakennus, josta on tehty grillikeittiö. Sauna on mahdollisesti alkuperäinen ja tyyppipiirustuksiin perustuva.

Muutoksista huolimatta, Vantaankosken kansakoulun hahmo on hyvin säilynyt ja kertoo edelleen sen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta kouluna. Rakennus on Vantaan kaupungin merkittävä rakennusperintökohde ja se on suojeltu asemakaavassa.

Virkistys

Kaavoitusalueen vieressä on Vantaanjoki ja Vantaankoski, jotka ovat Natura-alueita. Vantaankoski on suosittu kalastuspaikka. Vantaanjokea ympäröivät metsä-, pelto- ja niittyalueet pitkälle jatkuvine joenrannan kävelyreitteineen tarjoavat mahdollisuuden virkistytymiseen alueella.

Liikenne

Autoliikenne

Voudintiellä ei ole tehty liikennelaskentoja, mutta liikennemäärät ovat todennäköisesti varsin vähäiset huomioiden kadun varressa olevan maankäytön määrän. Voudintien liikennemäärä on arviolta noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuninkaantien liikennemääräksi on laskettu 530 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2021. Kuninkaantie on ollut tuolloin ja on edelleen suljettu sortuman vuoksi Ylästöntien päästä. Sortunut osuus on suunniteltu korjattavaksi arviolta vuonna 2030. Vantaankoskentiellä on vuonna 2020 laskettu 7300 ajon./vrk, Kehä III:lla vuonna 2021 84900 ajon./vrk ja Hämeenlinnanväylällä 44400 ajon./vrk.

Suunnittelualueen liikenne kulkee Voudintien ja Kuninkaantien kautta. Nopein reitti suunnittelualueelle on Vantaankoskientien suunnalta, johon on yhteys sekä Kehä III:lta, että Hämeenlinnanväylältä.

Julkinen liikenne

Lähin bussipysäkki on Vantaankoskentiellä noin 350 m päässä suunnittelualueesta. Pysäkillä kulkee busseja moneen suuntaan. Matka bussilla lähimmälle Martinlaakson juna-asemalle kestää noin 5 min ja sieltä voi jatkaa matkaa helposti junalla kehärataa pitkin. Matka Aviapolikseen kestää bussilla noin 12 min, Eläintarhalle noin 35 min, Kalajärvelle noin 33 min, Kivistöön noin 10 min, Mellunmäkeen noin 42 min ja Perusmäkeen noin 32 min.

Kävely ja pyöräily

Lähin pääpyörä- ja kävelyreitti kulkee Vantaankoskientietä pitkin 350 m päässä suunnittelualueesta. Lähin muu pyöräily- ja kävelyreitti alkaa Kuninkaantien ja Vantaanjoen toiselta puolelta ja seurailee Vantaanjoen rantaa itään ja etelään.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemärointi

Alue kuuluu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja rakennus on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole yleistä hulevesiviemärointiä. Alueen hulevedet johdetaan ojaverkostoa pitkin Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Voudintien ja Kuninkaantien katualueilla.

Sähköverkko

Suunnittelualueella ja Voudintiellä on Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Melu ja ilmanlaatu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 1, Lden yli 60 dB. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Kokoustilojen äänitasoeron Δ LA lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB sekä ravintola-, tapahtuma- ja toimistotiloissa ja muissa vastaavissa tiloissa vähintään Δ LA 35 dB.

HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin vuosikeskiarvo on kiinteistön alueella noin 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida KEHÄ III:n ilmanlaatuvaikutukset.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole raportoitu pilaantuneita maita.

Seveso-laitokset

Suunnittelualueella ei ole Tukesin valvomia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia) eivätkä niiden konsultointivyöhykkeet ulotu alueelle.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Y-alueen ja tontin numero 41-202-1 Voudintien varressa omistaa Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)	
kaavamuutoksen hakija	4775,1	
	4775,1	

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

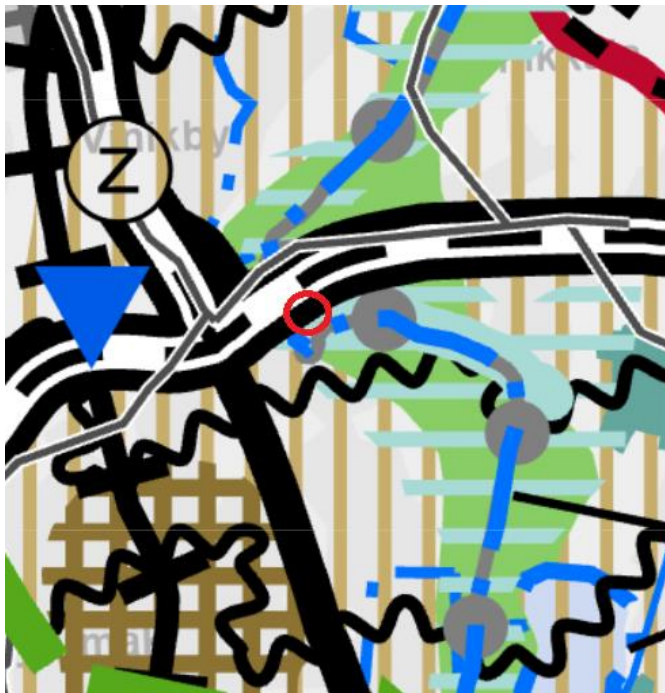
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



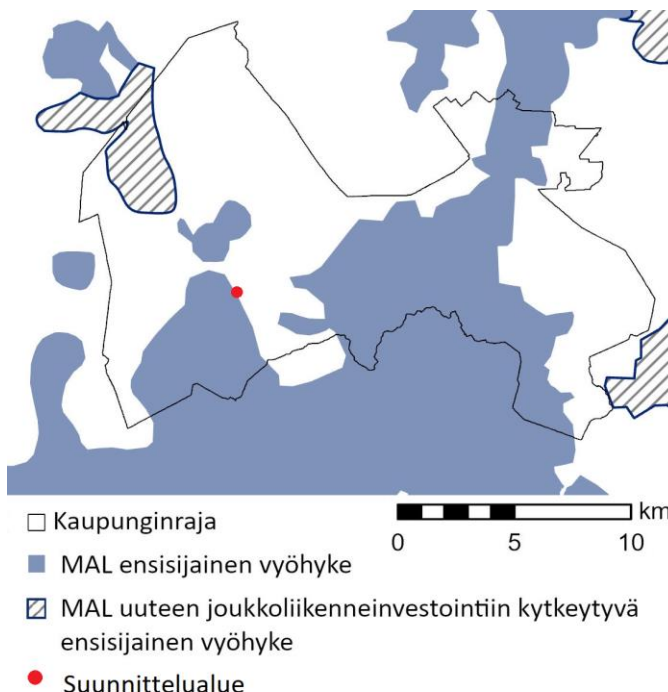
Kuva 15. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävän tien reuna-alueelle. Suunnittelualueen vieressä on kulttuuriympäristön/maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, jonka läpi kulkee arvokas pintavesi.

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
- Maakunnallisesti merkittävä tie
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Virkistysalue
- Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue

MAL 2019 -suunnitelma

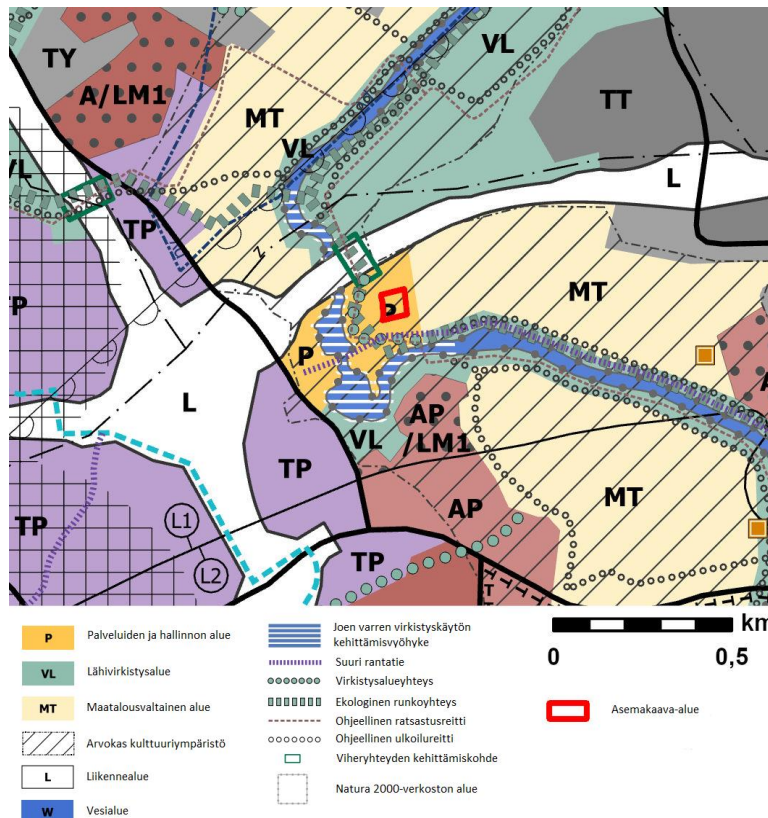


Kuva 16. Ote MAL-2019 suunnitelmasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pallolla.

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden

2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Asemakaavamuutosalue sijoittuu ensisijaisen MAL-vyöhykkeen ulkopuolelle.

Yleiskaava



Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021 (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021). Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi 28.6.2022 päätöksen myötä useimmat yleiskaavasta annetut valitukset. Vantaan yleiskaava tuli virallisesti voimaan 11.1.2023, mutta voimaantulo ei koske hallinto-oikeuden kumoamia merkintöjä ja määräyksiä eikä Länsisalmen aluetta, koska alue rajattiin aiemmin pois hyväksyttävästä yleiskaavasta. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Kuva 17. Ote yleiskaavasta.

Alue on yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta, joka varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen alueella tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alue on yleiskaavassa myös osa arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Alueen etelä- ja länsipuolella, kulkee virkistysalueyhteys ja ekologinen runkoyhteys, sekä eteläpuolella Suuri rantatie. Alueen läheinen jokialue kuuluu joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen lähellä itäpuolella on maatalousvaltaista aluetta. Alueen pohjoispuolella on liikennealue ja sen ylittävä viheryhteyden kehittämiskohde.

Asemakaava



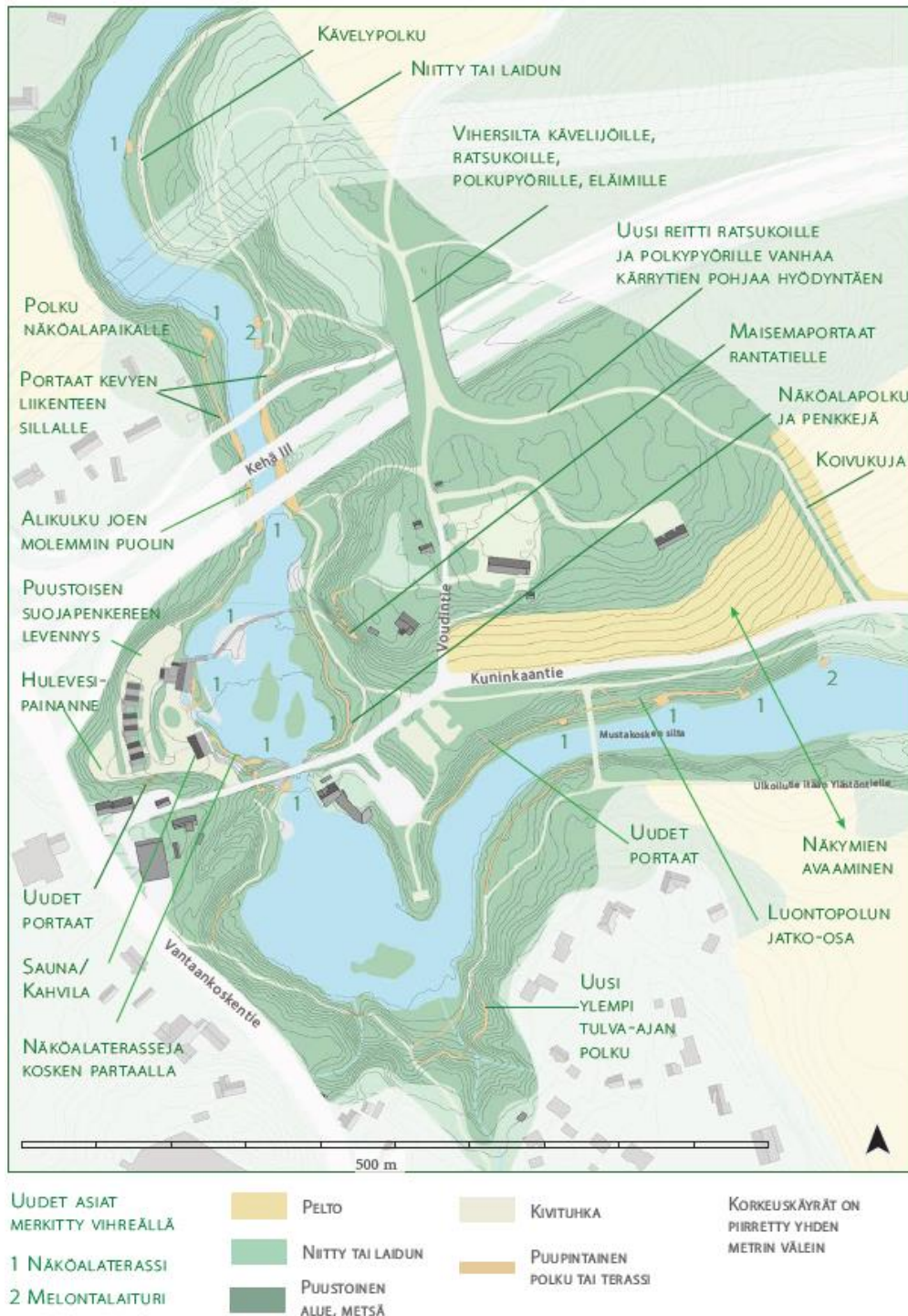
Kuva 18. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Kortteli 41202 on voimassa olevassa Vantaankosken vuoden 1989 asemakaavassa nro 180500 yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Korttelin eteläosassa on istutettava alueen osa. Keskellä korttelia on, vuonna 1891 valmistunut kaksikerroksinen rakennus, joka on nykyään suojeltu. Rakennuksen sivuilla ja takana olevalla alueella on voimassa olevassa kaavassa 700 k-m² lisärakennusoikeutta yksikerroksisille rakennuksille.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaankosken yleissuunnitelma 2022

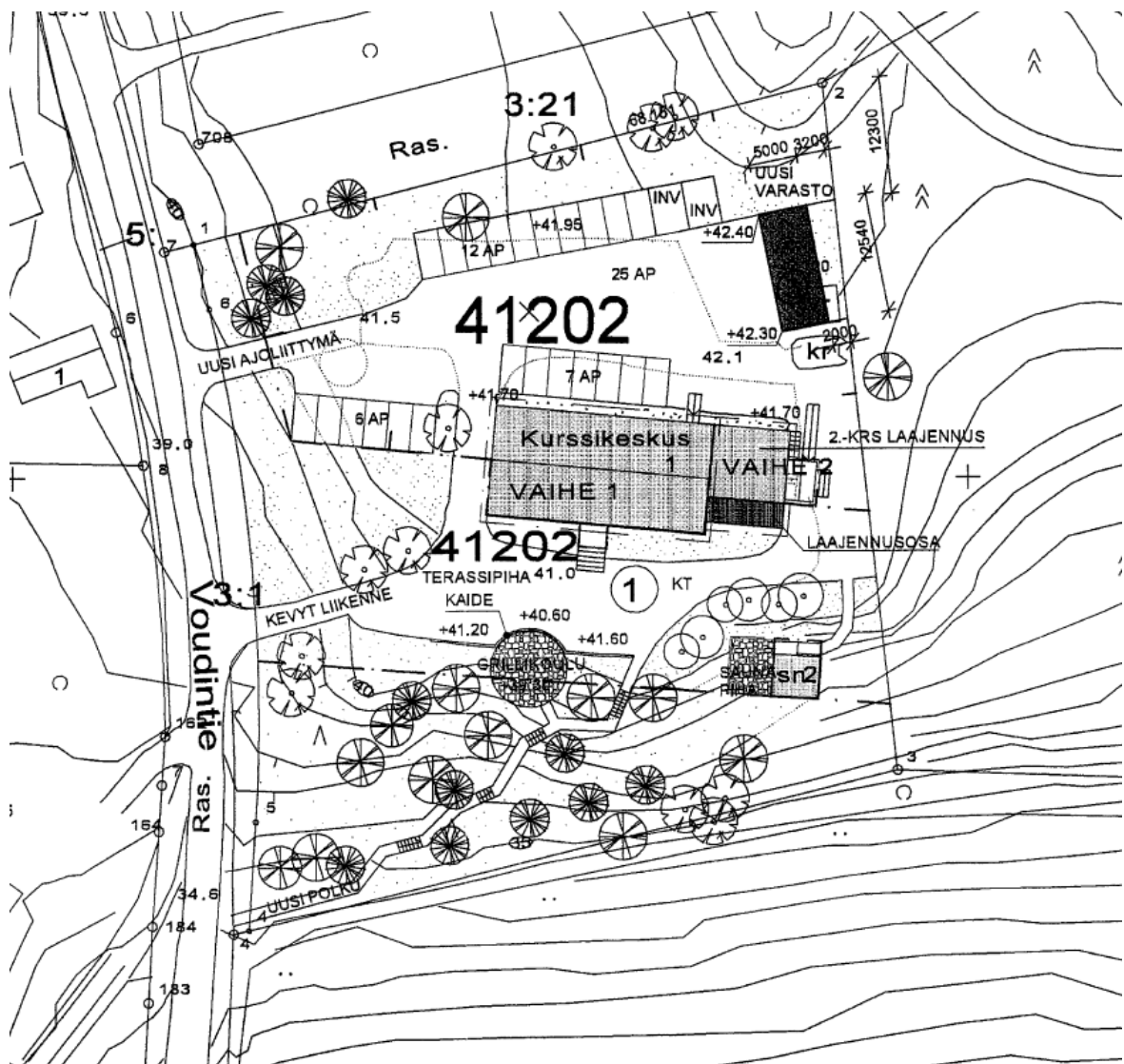
Vuonna 2022 tehdyllä Vantaankosken yleissuunnitelmalla pyritään kehittämään Vantaankosken alueen virkistyskäyttöä. Kaavoitusalueen suhteen ei ole tulossa muutoksia nykytilaan.



Kuva 19. Yleissuunnitelma, Vaihtoehto 1. Kosken partaalla: Vantaankosken historian ja nykytilanteen selvitys ja yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, yleiskaavoitus, diplomityö, Mirja Vallinoja, 18.1.2022, s. 94.

Korttelin muutostyöt vuoden 2006 poikkeamispäätöksellä

Alkuperäiseen koulurakennukseen on tehty laajennusosa idän puolelle 1960-luvulla. Laajennusosa on korvattu poikkeamispäätöksellä (41-21-06-POP 16.2.2006) uudella kaksikerroksisella laajennusosalla. Samalla päätöksellä rakennukseen on tehty muitakin muutoksia, kuten kattolyhydyt ja myös pihalle on tehty uusia kulkureittejä ja piharakennelmia. Poikkeusluvassa ei erityisesti mainittu tarvetta huomioida alueella olevaa kiinteää muinaisjäännöstä (Viinikkala-2, 92010023), joten muutostöissä osa eteläosan kulkureiteistä ja portaakoista rakennettiin alueelle, jossa oli muinaismuistolain mukaan suojeltava kiinteä muinaisjäännös. Muutokset tehtiin pihan osalta osin esitetystä asemapiirroksesta poikkeaviksi, esimerkiksi polku on leveämpi ja kulkee eri kohdassa kuin asemapiirroksessa on esitetty. Osalle muutoksista, kuten eteläisimmän rinteen kiviaidalle, haettiin lupa vasta jälkikäteen. Vuoden 2006 asemapiirros on esitetty kuvassa 20.



Kuva 20. Vuoden 2006 poikkeamispäätökseen liitetty asemapiirustus.

Kaavamuutosehdotus vuosina 2008–2011 numerolla 411700

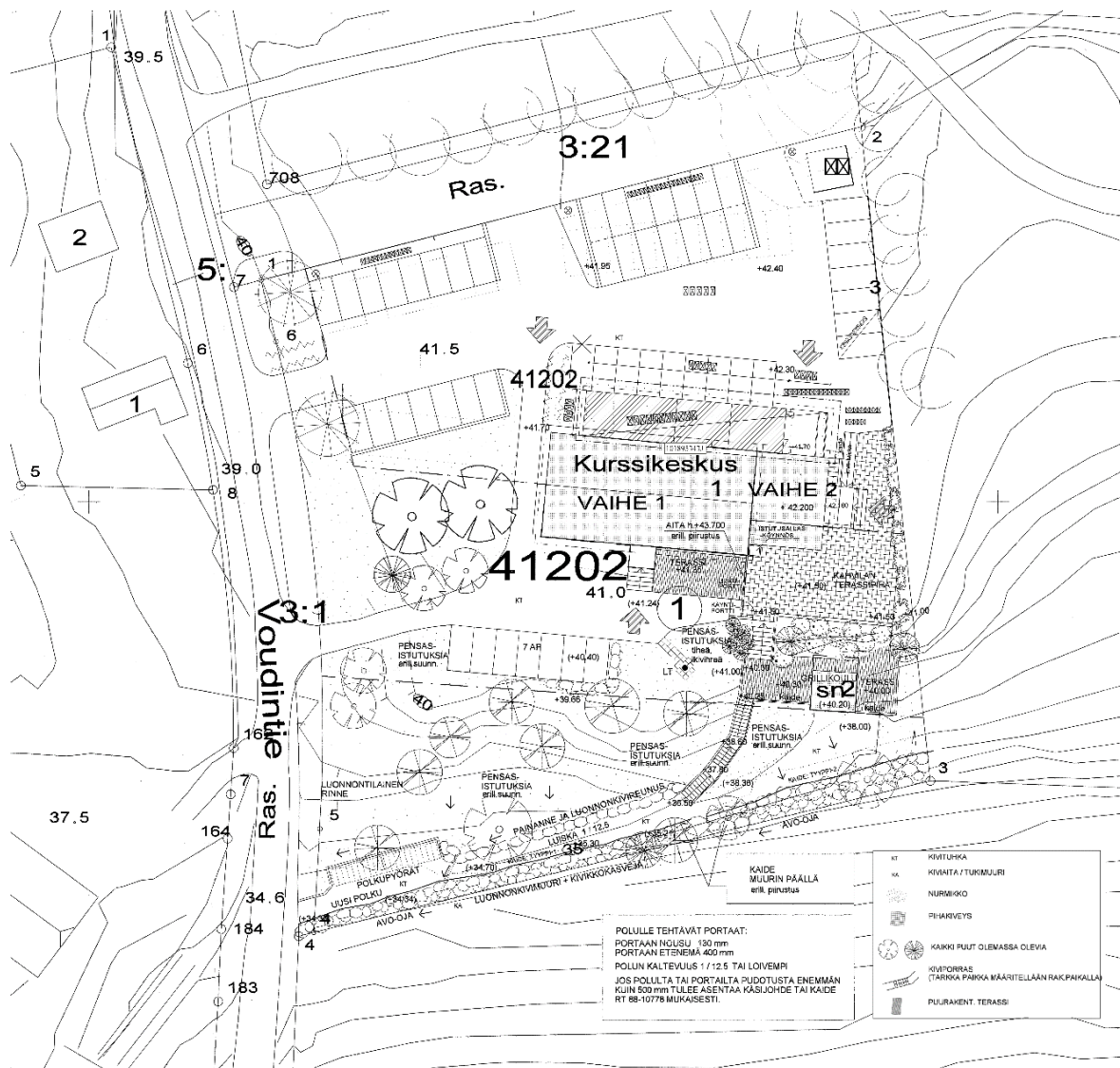
Kaava-alueelle ja viereiselle laajennusalueelle haettiin 3.10.2008 kaavamuutosta, jolla sallittaisiin yhteensä 4150 k-m² lisärakentaminen ja hotellin toteutus. Hakijan suunnittelijana toimi arkkitehti-toimisto Forma-Futura Oy. Kaavatyö oli kaupunkisuunnitteluyksikön suunnitteluohjelmassa syksystä 2009. Kaavatyö alkoi numerolla 002054. Kaavatyö ulottui myös asemakaavoittamattomalle alueelle, joten kaavanumero muutettiin 25.1.2011 numeroksi 411700 samalla kun laadittiin uusi OAS ja postitettiin se osallisille. Kaava oli menossa mielipiteiden jätön ja niiden kommentoinnin jälkeen käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2011 kokoukseen, mutta kaavan valmistelu jäädytettiin kaupungin puolelta ennen kokousta, eikä kaavaa ole sen jälkeen edistetty.



Kuva 21. Asemapiirros kaavan 411700 viitesuunnitelmasta vuodelta 2010 (Forma-Futura Oy).

Korttelin muutostyöt vuoden 2017 jälkeen

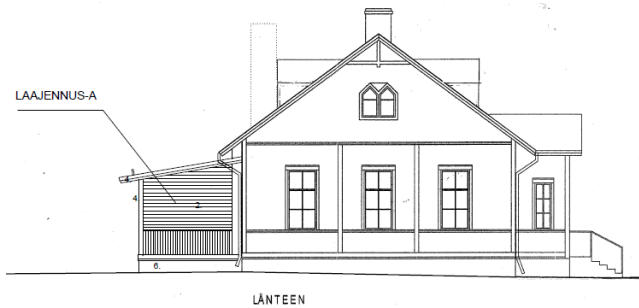
Kurssikeskuksen pohjoispuolelle rakennettiin rakennusluvalla 41-0222-18-B (26.3.2018) yksikerroksinen laajennusosa. Samalla tehtiin tilamuutoksia ja parannuksia vanhoihin rakennuksiin. Asemapiirroksen pihasuunnitelmassa esitettiin jo aikaisemmin tehty polku rappusineen oikealla paikallaan sekä ehdotettiin joitain muutoksia ja uusia istutuksia. Rakennusluvassa kuitenkin määritettiin, että pihasuunnitelman toteuttaminen edellyttää edeltävää arkeologin kanssa tehtävää kohdekäyntiä, jotta kaupunginmuseo voi arvioida onko hankkeella vaikutusta etelärinteessä olevaan muinaismuistolaila suojeltuun alueeseen. Tällaista käyntiä ei ole tehty, eikä pihasuunnitelmaa uusien istutusten osalta ole toteutettu. Vuoden 2017 asemapiirros ja parhaiten alkuperäisessä muodossaan säilyneet etelän ja lännen puolen julkisivut on esitetty kuvissa 22–24.



Kuva 22. Asemapiirros vuoden 2017 suunnitelmista (lupapiste).



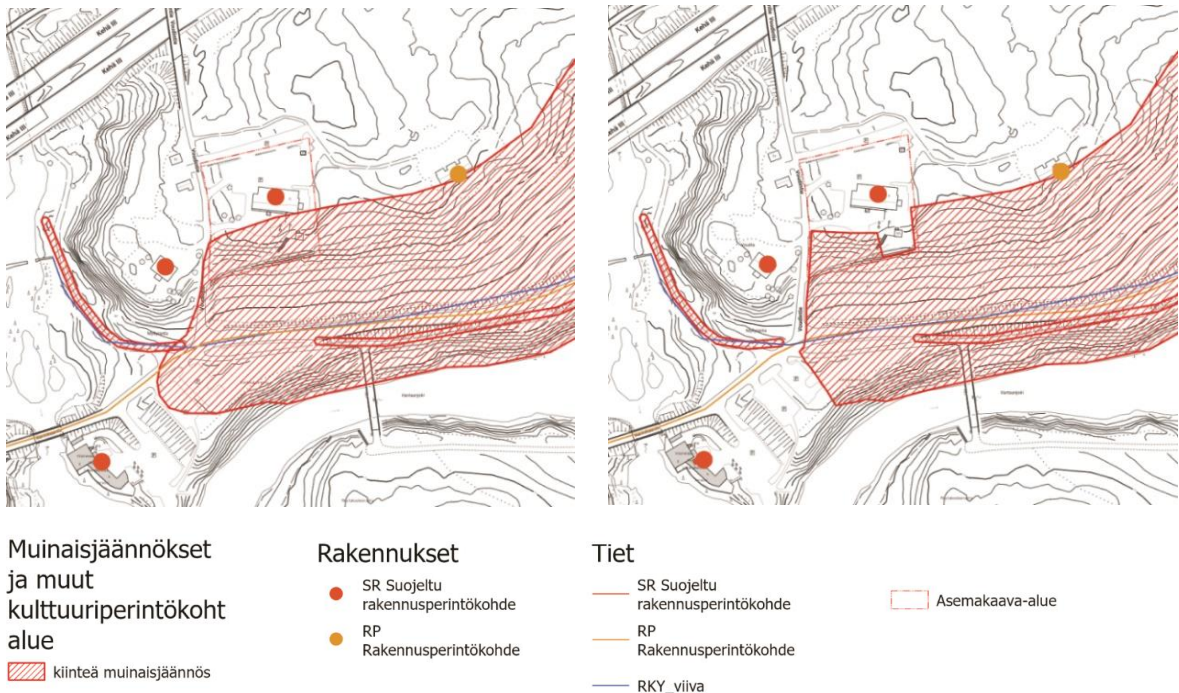
Kuva 23. Julkisivu etelään vuoden 2017 suunnitelmista (lupapiste).



Kuva 24. Julkisivu länteen vuoden 2017 suunnitelmista (lupapiste).

Muinaismuistoalueen rajauksen muutos 2024

Vantaan kaupunginmuseon edustaja tarkasteli maaliskuussa 2024 piha-alueen muinaismuistoalueen rajausta uudelleen, koska pihalla on tehty vuoden 2006 poikkeusluvalla muutostöitä, jotka ovat heikentäneet suojeluarvoja. Muinaismuistoalueen rajausta muutettiin siten että osa piha-alueesta rajattiin pois suojelusta, koska jo turmeltuja alueita ei ole enää syytä suojella (kuva 25). Rajausta pienennettiin samalla läheisen alueen toteutuneen pysäköintialueen osalta, jossa tehtiin tarvittavat arkeologiset tutkimukset ennen pysäköintialueen rakentamista.



Kuva 25. Muinaismuistoalueen aikaisempi rajaus (vasemmalla) ja tarkennettu rajaus (oikealla).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n (ent. Kiinteistö Oy Kuninkaantien Viilatehdas) jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 01.03.2019. Kaavamuutos hyväksyttiin vuoden 2020 työohjelmaan (kh 10.2.2020) ja sai numeron 002054. Kaavoitus tuli vireille 2.4.2020.

Asemakaavamuutokseen ei liity sopimuksia.

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 asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

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. Kaavoitus tuli vireille 2.4.2020. Asukastilaisuuksia ei järjestetty. Asemakaavaehdotuksen (nro 002054) vireilletulo vaiheessa mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 8.5.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista saadut mielipiteet (tiivistettynä) alla:

- Caruna Oy: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
- Fingrid Oyj: Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.
- Vantaan energia Oy ja Vantaan energia sähköverkot Oy:
 - o *Sähköverkko: Ei huomauttamista. 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.*
 - o *Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

- Vantaan kaupunginmuseo: Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta:
 - o Kaavamuutosalueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Viinikkala 2 (mj. rek. tunnus 92010023). Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka. Kohde on laaja ja siitä on havaittu useita löytökeskittymiä. Asuinpaikalta on löytynyt kivikirveitä, talttoja, esineen teelmiä, kvartsiittiesineitä ja -iskoksia. Muinaisjäännösalueelle ei osoiteta kaavamuutoksen yhteydessä maankäyttöä. Muinaisjäännösalue tulee merkitä kaavaan sm-merkinällä siltä osin, kun se rajautuu kaava-alueelle.
 - o Suunnitelualueella sijaitseva entinen ruotsinkielinen Vantaankosken kansakoulu on yksi vantaalaisista uusrenessanssi-puukouluista. Rakennusten pohjakaava ja julkisivut perustuvat tyyppipiirustuksiin, jotka on julkaistu vuonna 1892 tyyppipiirustussarjassa Normalritningar till folkskolebyggnader på landet. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat hyvin säilyneet siihen kohdistuneista muutoksista huolimatta. Koulurakennus on muutettu kurssikeskukseksi vuonna 1977 ja ravintolaksi 2006. Rakennuksen itäpäätyyn on rakennettu suurikokoinen laajennus, josta on pääsy vintille rakennettuihin saunatiloihin. Ravintolan viimeisin muutos- ja laajennushanke on toteutettu vuonna 2018. Koulun takana oleva piha ja pieni urheilukenttä on nyt autopaikotusalueena. Rakennuksen ympäristöä on muokattu suurten korkeuserojen vuoksi. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla mäen päällä Suuren Rantatien varrella (RKY 2009). Sitä ympäröiviä maanmuotoja on pengerrytetty ja rajattu pyöreillä kivillä. Pihan ilmettä etelään päin leimaavat suuret lautarakenteiset terassirakennelmat ja vanha saunarakennus, josta on tehty grillikeittiö. Entinen koulurakennus on suojeltu asemakaavalla vuonna 1989 (kv 29.5.1989, nro 180500, Vantaankoski). Suojelumääräykset tulee päivittää kaavatyön yhteydessä huomioiden tehdyt muutos- ja laajennustyöt. Rakennus on inventoitu Vantaan kouluinventoinnissa (Elina Riksmann, Vantaan kaupunki 2017). Tehty selvitys toimii hyvänä lähtökohtana arvioitaessa kaavan vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä suojelutarpeiden arvioinnissa ja -määräysten laadinnassa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

002054 Voudintie 1 asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 19.6.-19.8.2024. Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydettiin 18 lausuntoa ja niitä saatiin 5 kpl. Lausunnon antoivat Fingrid Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) sekä Vantaan kaupunginmuseo.

Asemakaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot (tiivistettynä) alla ja niiden huomioiminen:

- Fingrid Oy: Fingrid ei lausu asemakaavasta 002054 Voudintie 1. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.
- Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:
 - o Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Voudintien suuntaisesti sijoittuva pienjänniteilmojohto on suunniteltu kaapeloitavaksi arviolta vuoden kuluessa. Ilmojohto on esitetty liitteen 2 kuvassa pistekatkoviivalla. 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.

- *Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Kaavalla ei vaikutusta kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten kaukolämpöputkien sijainti. Kiinteistöllä on liityntäjohto, joka alkaa Kuninkaantieltä ja menee päärakennuksen pohjoispuolelle. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*
- Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy vastineen huomiointi:
 - *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.*
 - *Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY):

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan entisen ruotsinkielisen koulun suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisella suojelumääräyksellä. Alueelle esitetty uudisrakentaminen on esitetty verraten laajalla rakennusalalla, minkä vuoksi sen vaikutusta tontin historiallisiin ominaispiirteisiin on vaikea arvioida. Tontille on esitetty erialaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, mutta ne eivät ole sitovia. Sinällään P-korttelin määräyksillä täydennysrakentaminen on määrätty sovitettavaksi alueen ominaispiirteisiin kattavin määräysin, mikä vaikuttaa turvaavan alueen arvot.
- Vantaan kaupunginmuseo:

Museo on lausunut mielipiteensä (Dnro VKM/066/2020) kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.5.2020 päivätystä lausunnossaan. Mielipiteessä todettiin, että kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) suojelema kivikautinen asuinpaikka Viinikala 2 (mj. rek. tunnus 92010023), joka pitää merkitä kaavaan sm-merkinnällä. Lisäksi mielipiteessä todettiin, että suunnittelualueella sijaitsee entinen ruotsinkielinen Vantaankosken kansakoulu, joka on suojeltu asemakaavalla vuonna 1989 (kv 29.5.1989, nro 180500, Vantaankoski). Rakennus on yksi vantaalaisista uusrenessanssi-puukouluista. Rakennusten pohjakaava ja julkisivut perustuvat tyyppiirustuksiin, jotka on julkaistu vuonna 1892 tyyppiirustussarjassa "Normalritningar till folkskolebyggnader på landet". Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat hyvin säilyneet siihen kohdistuneista muutoksista huolimatta. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla mäen päällä Suuren Rantatien varrella (RKY 2009). Museo esitti mielipiteessään, että rakennuksen suojelumääräykset tulee päivittää kaavatöön yhteydessä huomioiden rakennuksessa tehdyt muutokset ja laajennustyöt. Kaavaehdotuksessa suojellun koulurakennukseen liittyvä suojelumääräys on päivitetty vastaamaan entistä paremmin rakennuksen suojelutavoitteita. Suojelumääräys on laadittu museon kanssa yhteistyössä. Muinaisjäännös on merkitty kaavaan asianmukaisin sm-merkinnöin sekä siihen kuuluvine selostuksin.

Selostuksen sivulla 10 oleva vuoden 2005 kartta suunnittelualueen ja sen lähiseutujen kulttuuriympäristökohteista on rakennusperinnön osalta vanhentunut. Museo suosittelee käyttämään selostuksessa ajantasaista karttaa, esimerkiksi Vantaan karttapalvelun karttaa.

Lausunnon huomioiminen: Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa toivottiin ajantasaista karttaa rakennusperintökohteista. Kaavaselostuksessa on ollut vuoden 2005 kartan lisäksi ajantasainen kartta, jossa on ollut mukana myös lähialueen rakennusperintökohteet (kuva 5). Kaavaselostuksen tekstiä ja kuvan 5 kuvatekstiä on muokattu asian selkeyttämiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävilläolon jälkeen ei tehty muutoksia kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittämisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Neljä kärkihanketta rakentaa tulevaisuutta pidemmälle: ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle, Myyrmäen kulttuuritalo nostaa kulttuurin merkitystä, Kuusijärvi parantaa matkailua ja luonnon virkistyskäyttöä, ja Oppimiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle
- ja liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018):

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettiset valtuustokauden 2018–2021 strategiat. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
 - Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
 - Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
 - Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
 - Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
 - Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt maanomistajan tavoitteet

- Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (ent. Kiinteistö Oy Kuninkaantien Viilatehdas) on jättänyt 1.3.2019 hakemuksen Voudintie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön asemakaavan muuttamiseksi. Voudintie 1:ssä sijaitseva kortteli 41202 halutaan muuttaa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) kiinteistön nykyisen ravintolatoiminnan (Kuninkaan Kartano) mukaiseksi liikerakennusten tms. korttelialueeksi. Korttelin rajat ja nykyinen asemakaavoitettu kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan.
- Korttelissa sijaitseva ja asemakaavalla suojeltu vanha rakennus on muutettu v. 2006 ravintolaksi ja rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Rakennus on sitä ennen ollut Vantaan kaupungin ruotsinkielisenä kansakouluna ja sittemmin kaupungin kurssikeskuksena. Ravintolan viimeisin muutos- ja laajennushanke on toteutettu v. 2018. Rakennuksen käyttötarkoitus

ei vastaa nykyistä asemakaavaa, mikä hankaloittaa kiinteistön nykyisen toiminnan kehittämistä.

Kaupungin tavoitteet

- Alueen käyttötarkoitus halutaan muuttaa paremmin alueen nykyistä käyttöä palvelevaksi. Samalla halutaan kuitenkin säilyttää suojeltu rakennus ja muinaismuistoalue, sekä alueen maisemakuvan kannalta tärkeä kasvillisuus.

Vihertehokkuus

- Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso, joka on tässä 0,8. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

- Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:
 - o Varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristö-kokonaisuudet säilyvät.
 - o Selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Kuva 26. Suojeltu rakennus ja sen itäinen laajennusosa.



Kuva 27. Suojeltu rakennus ja sen pohjoinen laajennusosa.

Asemakaavassa muutetaan lähinnä vain alueen käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. Alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltu rakennus on tarkoitus säilyttää entisellään. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Rakennuksen laajennusten ja täydennysten tulee soveltua koulurakennuksen arkkitehtuuriin. Myös alueella sijaitseva kiinteä muinaismuistoalue tulee säilyttää.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska asemakaavassa muutetaan lähinnä vain alueen käyttötarkoitus, eikä uusia suunnitelmia alueelle ole tiedossa, niin asemakaavaratkaisulle ei ole tehty erillistä vaihtoehtojen tarkastelua. Kuitenkin, koska rakennusalueella on jäljellä vielä 338 k-m² rakennusoikeutta, tehtiin tarkastelu siitä,

miten jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan sijoitella tontille joko yksi tai kaksikerroksisena sen varmistamiseksi, että kokonaisuudesta on mahdollista saada eheä ja yhtenäinen.



Kuva 28. Jäljellä olevaa rakennusoikeutta vastaavan yksikerroksisen (vasemmalla) ja kaksikerroksisen rakennuksen (oikealla) esimerkkisijoittelu rakennusalalle. Uudisrakennusosa on esitetty punaisella. Täyden rakennusoikeuden vaatimat 24 pysäköintipaikkaa autoille ja pyörille on esitetty mustina suorakulmioina.

Tarkastelun perusteella vaikuttaa siltä, että uudisrakennusosien sijoittaminen tontille on mahdollista niin että kokonaisuudesta saa eheän ja yhtenäisen. Myös vaaditut pysäköintipaikat mahtuvat hyvin pihalle. Mahdolliset uudisosat tulevat sijoittumaan alueen takaosaan, eivätkä tule olemaan maisemakuvassa hallitsevasti näkyvillä. Kaavamääräykset varmistavat sen, että alueella tapahtuva rakentaminen sopeutetaan alueen maisema- ja kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) palvelurakennusten (P) korttelialueeksi. Korttelin rajat, numero ja kokonaisrakennusoikeus säilyvät ennallaan.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kuva 29. Ote kaavakartasta.

Asemakaavamuutoksella sallitaan voimassa olevan asemakaavan yksikerroksisen rakentamisen lisäksi myös kaksikerroksinen rakentaminen, joka on jo osittain toteutettu poikkeusluvalla. Uudisrakennuksen tai -rakennusosan katon harja ei kuitenkaan saa kohota maisemakuvassa suojellun rakennuksen katon harjan yli.

Asemakaavamuutoksella muutetaan rakennusalan rajausta siten, että alun perin poikkeusluvalla osin rakennusalan ulkopuolelle rakennettu itäinen lisäosa rajautuu jatkossa rakennusalan sisälle. Lisäksi rakennusala pienenee suojellun rakennuksen länsipäädyn kohdalta. Näin suojellun rakennuksen parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneet etelä- ja länsijulkisivu säilyvät jatkossakin. Suojeltavan rakennuksen ala (sr) säilyy asemakaavassa ennallaan. Lisäksi suojellaan uutena muinaismuistoalue (sm) niiltä osin kuin sen päälle ei ole rakennettu kulkureittejä. Istutettavat alueen osat esitetään kaavakartassa tarkemmin nykytilaa vastaavina. Nykyiset istutusalueet ja maisemakuvan kannalta tärkeät puut on merkitty kaavamääräyksillä säilytettäväksi.

4.1.1 Mitoitus

Palvelurakennusten korttelialueen (P) koko on yhteensä noin 0,48 hehtaaria (4774 m²). Suojeltavan rakennuksen kerrosala on noin 500 k-m² ja lisärakennusoikeus 1640 m² rakennusallalla noin 700 k-m², josta on käytetty 362 k-m². Lisärakennusoikeudesta on käyttämättä 338 k-m². Tehokkuusluku on noin e=0,25.

Kortteliin on määrätty toteutettavaksi vähintään 1 autopaikka/ 50 k-m² kohti ja vähintään 1 pyöräpaikka/50 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- ja kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja materiaaleja koskevia määräyksiä, jotka suosivat puurakentamista ja historiallisen miljöönn kunnioittamista. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostoimenpiteistä on pyydetty lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Alueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Alustavien arvioiden mukaan se toteutuu ja ylittyykin tällä hetkellä. Koska vain alueen käyttötarkoitus muuttuu, eikä alueelle ei ole tulossa uudisrakentamista, vihertehokkuuslaskelmaa ei ole vaadittu kaavamuutoksen yhteydessä. Mahdollisen myöhemmän uudisrakentamisen yhteydessä vihertehokkuuslaskelma on kuitenkin esitettävä. Mahdollisista pihamuutoksista, kuten uusista aidoista, kaiteista, poluista ja portaista tulee myös tehdä etukäteen yksityiskohtainen selostus museolle kommentoitavaksi historialliseen ympäristöön sopivuuden kannalta. Piha-alueella olevat puut ovat maisemallisesti merkittäviä ja ne on säilytettävä. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita, pensaita ja perennoja, pääosin perinne- ja luonnonkasveja. Jo perustettu nurmikko on sallittu.

Alueella ei ole yleistä hulevesiviemärintiä. Alueen hulevedet johdetaan ojaverkostoa pitkin Vantaanjokeen. Hulevedet imeytyvät osittain maahan, koska alueella on säilytettäviä kasvillisuusalueita ja lisäksi on määrätty käytettäväksi vettä läpäiseviä pintoja ja kielletty alueen asfaltointi. Koska vain alueen käyttötarkoitus muuttuu, erillistä hulevesisuunnitelmaa ei kaavamuutoksen yhteydessä vaadittu. Mahdollisen lisärakentamisen yhteydessä tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaisuudessaan palvelurakennusten (P) korttelialuetta. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain, sanallisesti kaavan sisältö, sekä merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.

4.3.1 Korttelialueet

P, palvelurakennusten korttelialue

Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten toiminta- tai tapahtumatiloja, koulutus-, ravintola-, sauna- ja muita liike- ja palvelutiloja sekä lyhytaikaista majoitusta, ei kuitenkaan asuntoja, palveluasuntoja, hoitolaitoksia, muita melulle herkkiä toimintoja, eikä päivittäistavarakauppaa. Koska suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 1, Lden yli 60 dB, alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Majoitus- ja kokoustiloissa äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB sekä ravintola-, tapahtuma- ja toimistotiloissa ja muissa vastaavissa tiloissa vähintään ΔLA 35 dB. HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin vuosikeskiarvo on kiinteistön alueella noin $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida KEHÄ III:n ilmanlaatuvaikutukset ja rakennukset tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella tuloilman suodatuksella.

Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- ja kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusoikeus uudisrakennuksille- ja -rakennusosille on 700 kerrosneliömetriä. Uudisrakennuksen tai -rakennusosan katon harja ei saa kohota maisemakuvassa suojellun rakennuksen katon harjan yli.

Alueella on suojeltu vanha koulurakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Rakennuksessa tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäisiä vastaavia materiaaleja. Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia ja erityisesti alkuperäiset ikkunat tulee säilyttää. Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöiden toimenpiteistä on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Vantaan kaupunginmuseon lausunto.

Mahdollisista pihamuutoksista, kuten uusista aidoista, kaiteista, poluista ja portaista tulee tehdä etukäteen yksityiskohtainen selostus museolle kommentoitavaksi historialliseen ympäristöön sopivuuden kannalta. Maisemallisesti merkittävät puut on säilytettävä. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita, pääosin perinne- ja luonnonkasveja. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia. Pihan pinnoitteena tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Rakennusmateriaalina tulee käyttää pääosin puuta. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiili-neutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikkaa/ 50 k-m² kohti ja vähintään 1 pyöräpaikkaa/50 k-m².

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 hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei vaikuta väestön rakenteeseen tai kehitykseen alueella tai sen ympäristössä.

Yhdyskuntarakenne



Kuva 30. Rakeisuuskartta alueen rakennuskannasta. Kaava-alueen rakennukset on esitetty punaisella.

Alue sijoittuu Viinikkalan kaupungin-osaan Kehä III:n ja Kuninkaantien väliin, Vantaankosken ja entisen viilantehtaan lähelle vanhaan harvaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Voudintie liittyy alueen Kuninkaantien välityksellä Vantaankoskentiehen sekä Ylästöntiehen, jotka ovat osa Vantaan pääkatuverkkoa. Kuninkaantie on osa Suuri Rantatie -nimistä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen lähelle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei muuta kaupunkikuvaa olennaisesti, vaan turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti tärkeän kaupunkikuvan säilymisen jatkossakin. Hanketta voidaan pitää näiltä osin VAT:n mukaisena.

Asuminen

Kaava-alueelle ei tule asumista.

Työpaikat ja palvelut

Alueella säilyy palveluna Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n ravintolatiloina toimiva rakennus ja sen tarjoamat työpaikat. Kiinteistö soveltuu parhaiten nykyisenkaltaiseen tilausravintola- ja koustoimintaan. Päivittäistavarakauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä ei sallita, koska paikka ei sijainniltaan ja liikenteellisesti ole sopiva kaupan liikepaikaksi. Suurin osa alueen rakennusoikeudesta on käytetty, joten ainoastaan nykyisen toiminnan maltillinen laajennus on mahdollinen. Uusia työpaikkoja ei todennäköisesti synny tai niitä tulee vain vähän.

Muutoksen vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon eivät tule olemaan merkittävät. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti heikentäviä vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Alueen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä asukkaista, joten hanketta voidaan pitää näiltä osin VAT:n mukaisena. Kaavamuutoksella myös luodaan VAT:n mukaisesti edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi kaava-alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat hyvin vähäiset. Kaavamuutos ei edellytä kunnallistekniikan rakentamista eikä rakennusoikeus nouse. Käyttötarkoituksen muutos nostaa jonkin verran tontin arvoa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos ei vaikuta sosiaalista ympäristöä muuttavasti.

Virkistys

Kaavamuutos turvaa alueen nykyisen käyttötarkoituksen, eikä vaikuta virkistysalueiden käyttöä lisäävästi. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Vantaankoskientien joukkoliikenteen pysäkeistä, joista on hyvät joukkoliikenneyhteydet moneen suuntaan, Martinlaakson aseman kautta myös kehäradan varrelle. Kaava-alueelta on myös hyvät ajoneuvoyhteydet Kehä III:lle ja Hämeenlinnanväylälle. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia, koska liikennemäärät eivät asemakaavamuutoksen myötä oleellisesti muutu kumoutuvaan asemakaavan ja kiinteistön nykyiseen käyttöön verrattuna.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 1, Lden yli 60 dB. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Majoitus- ja kokoustilojen äänita-soeron Δ LA lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB sekä ravintola-, tapahtuma- ja toimistotiloissa ja muissa vastaavissa tiloissa vähintään Δ LA 35 dB. HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin vuosikeskiarvo on kiinteistön alueella noin 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida Kehä III:n ilmanlaatuvaikutukset ja rakennukset tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella tuloilman suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava muuttaa alueen käyttötarkoituksen nykytilaa vastaavaksi. Mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle tai nykyisin pysäköintialueena olevalle hiekkakentälle, eikä sillä täten ole huonontavaa vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää jo olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Alueella nykyisellään olevat istutusalueet ja puut, jotka ovat maisemakuvallisesti merkittäviä, merkitään kaavassa säilytettäväksi. Näin varmistetaan, että ne säilyvät jatkossakin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen hulevedet johdetaan nykytilanteessa ojaverkostoa pitkin Vantaanjokeen. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Alueen vettä imevät hiekkakentät ja kasvillisuus säilytetään kaavassa. Lisärakentamisen osalta tulee esittää uusi hulevesisuunnitelma.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaava muuttaa alueen käyttötarkoituksen nykytilaa vastaavaksi ja säilyttää ennallaan jo suurimaksi osaksi käytetyn rakennusoikeuden. Tällä hetkellä alueelle ei ole suunnitteilla lisärakentamista, joten hiilineutraalisuusselvitystä ei ole vaadittu. Jäljellä olevan rakennusoikeuden (338 km²) mahdollinen myöhempi käyttö ja lisärakentaminen tulee olemaan vaikutukseltaan ilmastonmuutokseen vähäistä. Uudisrakentamiselle rakennuslupaa haettaessa tulee kuitenkin esittää hiilijalanjälkilaskelma ja on huomioitava kaavamääräykset hiilineutraalisuudesta.

Kaava-alueelle on muotoiltu hiilineutraalisuutta lisääviä kaavamääräyksiä tarkastelemalla vastaavanlaisia kohteita hiilineutraalisuuteen pyrkimisen osalta. Kaavamääräyksissä on puurakentamiseen kannustavia määräyksiä. Rakentamisen tulee myös olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuuteen. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Osana hiilineutraalisuustavoitteita on hiilinielujen ja -varastojen säilyttäminen ja kasvattaminen. Kaavassa on määritetty nykytilanteen mukaiset istutusalueet istutettaviksi alueen osiksi, sekä määrätty säilyttämään piha-alueella olevat puut. Tämä edistää hiilinielujen säilyttämistä ja kasvatamista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ilmanlaatu, pienhiukkaset sekä liikenne- ja lentomelu on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kuninkaan Lohet Oy:

Timo Kauppinen
Mika Turunen
Jarmo Tuomala

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Johanna Rajala
Merja Häsänen

aluearkkitehti (21.8.2023 asti)
vs. aluearkkitehti (21.8.2023
alkaen)

Anne Polvi
Jukka Köykkä
Agon Shala
Mikko Järvi
Vuokko Rova
Anna-Liisa Vanhala

asemakaava-arkkitehti
kaavasuunnittelija
asemakaava-arkkitehti
kaavoitusinsinööri, kaavatalous
suunnitteluavustaja
kaavoitusteknikko

Kaupunkiympäristö:
Kadut ja puistot:

Heino Pitkänen
Paula Luomala
Harri Keinänen
Taina Toivanen
Juuso Kauppinen
Jarmo Pajunen

lakimies
suunnitteluinsinööri, vesihuolto
suunnitteluinsinööri, vesihuolto
liikenteen alueinsinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri

Kiinteistöhallinta ja asuminen:
Museopalvelut:

Teemu Jääskeläinen
Andreas Koivisto
Anne Silanto

maankäyttöinsinööri
arkeologi
rakennustutkija

Rakennusvalvonta:

Timo Tamminen

lupa-arkkitehti

Yleiskaavoitus:

Elina Ekroos

maisema-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Ari Pietilä

ympäristösuunnittelija

Jouni Ahtiainen

ympäristösuunnittelija

Sinikka Rantalainen

ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä kesäkuuta 2024. Tarkistettu 17. päivänä syyskuuta 2024.

Anne Polvi
asemakaava-arkkitehti

Merja Häsänen
vs. aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

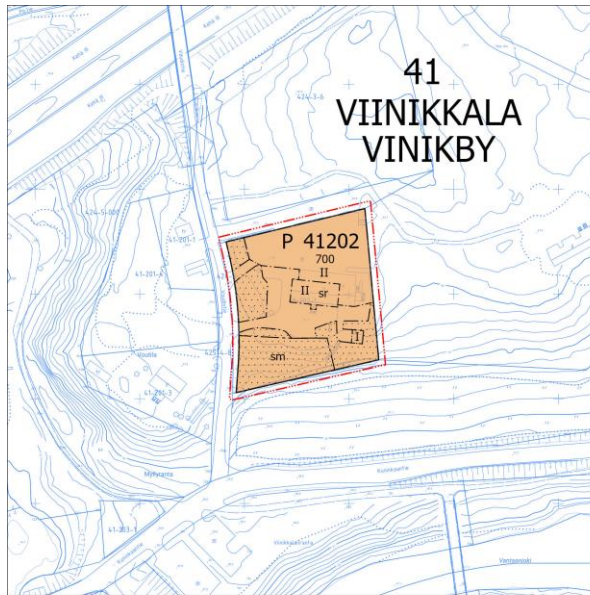
Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.05.2024
Kaavan nimi	002054 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4774	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4774
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4774	100,0	700	0,15	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä	0,4774	100,0	700	0,15	0,4774	700
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4774	-700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]		Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset			Suojeltujen rakennusten muutos		
	[lkm]	[k-m²]		[lkm +/-]	[k-m² +/-]	
Yhteensä	1					

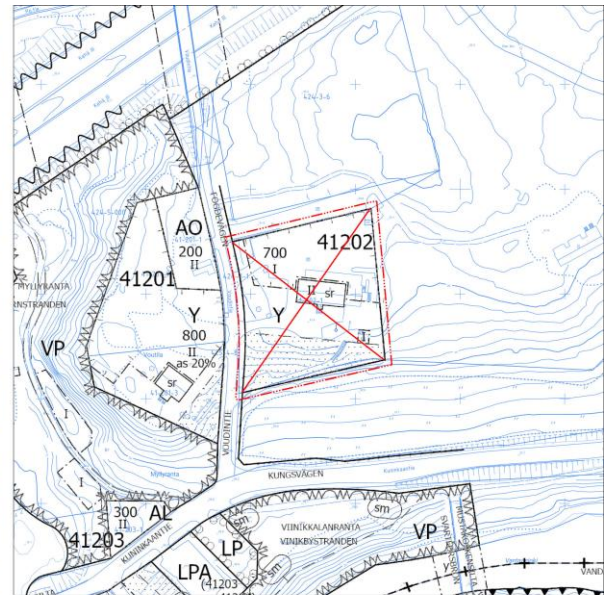
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4774	100,0	700	0,15	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä	0,4774	100,0	700	0,15	0,4774	700
P	0,4774	100,0	700	0,15	0,4774	700
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4774	-700
Y	0,0000		0		-0,4774	-700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]		[k-m² +/-]	
Yhteensä	1					
Asemakaava	1					
Ei-asemakaava						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002054	Päiväys Datum 4.6.2024
Vantaan kaupunki VOUDINTIE 1 Kaupunginosa 41, Viinikkala Asemakaavamuutos Kortteli 41202. 1:2000	 Vanda stad FOGDEVÄGEN 1 Stadsdel 41, Vinikby Ändring av detaljplanen Kvarteret 41202. 1:2000
P ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Palvelurakennusten korttelialue. Yleistä Alueelle saa sijoittaa seuraavia julkisia ja yksityisiä palveluja: toiminta- tai tapahtumatiloja, koulutus-, ravintola-, sauna- ja muita liike- ja palvelutiloja sekä lyhytaikaista majoitusta. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, hoitolaitoksia, muita melulle herkkiä toimintoja, eikä päivittäistavara kaupaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- ja kyläkuvaan, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella tapahtuvasta rakentamisesta, korjaus- ja muutostöidenpiteistä, ympäristörakentamisesta ja ympäristönhoidosta on pyydettävä etukäteen lausunto paikalliselta museoviranomaiselta. Ulkokonsertteja ei saa järjestää. Rakennukset Uudisrakentamisen tulee soveltua suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin. Katot Uudisrakennuksen tai -rakennusosan katon harja ei saa kohota maisemakuvassa suojellun rakennuksen katon harjan yli. Piha Mahdollisista pihamuutoksista, kuten uusista aidoista, pysäköintipaikoista, kaiteista, poluista ja portaista, tulee tehdä etukäteen yksityiskohtainen selvitys museolle kommentoitavaksi historialliseen ympäristöön sopivuuden kannalta. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita, pensaita ja perennoja, pääosin perinne- ja luonnonkasveja. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för servicebyggnader. Allmänt Följande offentliga och privata tjänster får placeras i området: aktivitets- eller evenemangshoteller, utbildnings-, restaurang-, bastu- och andra affärs- och servicelokaler samt kortvarig inkvartering. I området får man dock inte placera bostäder, servicebostäder, vårdinrättningar, andra bullerkänsliga funktioner och inte heller dagligvarubutiker eller stora detaljhandelsenheter. Byggnade, miljöbyggande och miljövård i området ska anpassas till områdets landskaps- och bybildsmässiga, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Då man bygger i området eller gör ändringar i befintliga byggnader ska man se till att byggandet av både byggnader och miljö till dimensioner, stil och material anpassas sig till omgivningen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid det öppna landskapsrummets kanter. Man ska i förväg be om ett utlåtande av den lokala museimyndigheten om byggande, reparations- och ändringsåtgärder, miljöbyggande och miljövård i området. Utomhuskonserter får inte anordnas. Byggnader Nybyggande ska anpassas till den skyddade byggnadens arkitektur. Tak Taknocken i en nybyggnad eller en nybyggnadsdel får inte nå över taknocken i den byggnad som skyddas i landskapsbilden. Gårdsplan En detaljerad redogörelse för eventuella ändringar på gården, som nya staket, parkeringsplatser, räcken, stigar och trappor ska i förväg ges till museet för kommentarer med tanke på hur de passar in i den historiska miljön. I den del av området som planteras ska det finnas träd, buskar och perenner, huvudsakligen traditionella växter och vildväxter. Gröneffektiviteten ska vara minst 0,8. De material, konstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska vara anpassade till miljön.

	Pihan pinnoitteena tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Hulevedet Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Melu ja ilmanlaatu Rakennusten äänitasoeron lento- ja tiemelua vastaan on oltava majoitus- ja kokoustiloissa vähintään ΔL 38 dB sekä ravintola-, tapahtuma-, toimisto- ja liiketiloissa ja muissa vastaavissa tiloissa vähintään ΔL 35 dB. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida Kehä III:n ilmanlaatuvaikutukset ja rakennukset tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella tuloilman suodatuksella. Hiilineutraalisuus Rakennusmateriaalina tulee käyttää pääosin puuta. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energia- tehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälki- laskelma. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympä- ristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä. Pysäköinti Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 50 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 50 k-m².	Vattengenomsläppliga ytor ska föredras som gårdsbelägg- ning. Asfaltbeläggning får inte användas. Dagvatten I kvartersområdet ska dagvatten fördröjas. För bygglovet ska man utarbeta en gemensam dagvattenplan för kvarte- ret samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbe- tet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Buller och luftkvalitet Byggnadernas ljudnivåskillnad mot flyg- och vägbuller ska vara minst ΔL 38 dB i inkvarterings- och möteslokaler samt minst ΔL 35 dB i restaurang-, evenemangs-, kontors- och affärslokaler och andra motsvarande lokaler. I planeringen av byggnaderna ska Ring III:s luftkvalitets- effekter beaktas och byggnaderna ska förses med filtrering av tilluften enligt lokalernas användningsändamål. Klimatneutralitet Trä ska användas som huvudsakligt byggmaterial. Bygandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidav- trycket presenteras. Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för för- nybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa. Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljö- byggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygg- lovet. Parkering Minst 1 bp / 50 m²-vy parkeringsplatser ska byggas. Minst 1cp / 50 m²-vy cykelplatser ska byggas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
41	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41202	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueella olevat puut ovat maisemallisesti merkittäviä ja ne on säilytettävä.	Träden i området är betydelsefulla för landskapet och de ska bevaras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaisia rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.	Del av område där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om forminnen.
	Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoit- taminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetty Vantaan kaupunginmuseon lausunto.	Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra, ta bort eller på annat sätt röra området. Om planer som gäller objektet ska ett utlåtande begäras av Vanda stadsmuseum.

SF	Suojeltava rakennus. Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Rakennuksessa tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäisiä vastaavia materiaaleja. Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia ja erityisesti alkuperäiset ikkunat tulee säilyttää. Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöiden toteutusta on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta. TONTTIIAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Byggnad som skall skyddas. Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens kännetecknande drag ska bevaras i samband med reparations- och ändringsarbeten. Vid reparationer i byggnaden ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Ursprungliga byggnadsdelar ska värnas och i synnerhet ska ursprungliga fönster bevaras. Om det tidigare har gjorts sådana ändringar i byggnaden som strider mot skyddsmålen, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbeten istandsättas på ett sätt som passar ihop med byggnadens ursprungliga stil. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering {Allekirjoitus aluearkkitehti}	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. <table><tr><td>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</td><td>Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</td></tr></table> {Allekirjoitus kaupungingeodeetti}	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.		
Allekirjoitettu sähköisesti			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__		

LIITE: Rakennettavuusluokat



Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

V2_13.4.2021

Rakennettavuusluokat alustavine perustamistapoineen

RAKENNETTAVUUSLUOKKA	RAKENNETTAVUUSLUOKAN ALUSTAVAT OMINAISARVOT	ALUSTAVA PERUSTAMISTAPA
1. Helposti rakennettava	maalaji: - Sr, ohut Hk (alle 5 m), kuiva Mr, kantava maapohja - $p_s = 200 \dots 300$ kPa maasto: - kaltevuus < 10 % - helposti kuivatettava, pohjavesi > 1 m perustamistason alapuolella	talot: - maanvaraan anturoilla, $z = < 1 \dots 2$ m kadut, pihat, yms.: - päällysrakenne maanvaraan putkikaivannot: - putket maanvaraan, mahdollinen tukematon kaivanto, lopputäyttö kaivumailla
2. Normaalisti rakennettava	maalaji: - Si, Sa < 2 m, kantavan maapohjan syv. < 2 m - $p_s = 150 \dots 200$ kPa maasto: - kaltevuus < 10-15 % - helposti kuivatettava, pohjavesi > 1 m perustamistason alapuolella	talot: - maanvaraan anturoilla, $z = < 2$ m kadut, pihat, yms.: - päällysrakenne maanvaraan putkikaivannot: - putket maanvaraan, arina (sora/sepeli), mahdollinen tukematon kaivanto, lopputäyttö soralla
3 a. Vaikeasti rakennettava pehmeikkö	maalaji: - Si, Sa 2-3 m tai Tv < 2 m, kantavan maapohjan syv. > 2 m - $s_u \approx 10$ kPa $p_s = 50$ kPa, $s_{10} < 10$ cm maasto: - lähes tasainen - vaikea kuivatettava	talot: - lyhyet paalut kovaan pohjaan, L = 2-5 m, kantava alapohja kadut, pihat, yms.: - päällysrakenne maanvaraan, mahdollinen massanvaihto putkikaivannot: - putket geotekstiili, murskearina, keskivaikea kaivannon tuenta, mahdollinen täytön kevennys.
3 b. Vaikeasti rakennettava rinnemaasto	maalaji: - Ka, Lo, Mr - $p_s = 200$ kPa maasto: - kaltevuus 15-30 % - helposti kuivatettava	talot: - tasatulle moreenille tai louhitulle kalliopohjalle kadut, pihat, yms.: - tasatulle sivukaltevalle pohjalle (rikkilouhinta) putkikaivannot: - louhittu kaivanto, murskepohjainen asennusalusta,
4. Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö	maalaji: - Sa 3-10 m tai Tv, Lj 2-3 m - $s_u \approx 10$ kPa, s_{10} 10-30 cm maasto: - tasainen - vaikeasti kuivatettava	talot: - paaluperustus, L = 5-12 m, kantava alapohja kadut, pihat, yms.: - mahdollinen pilaristabilointi H = 3-10 m putkikaivannot: - mahdollinen pilaristabilointi H = 3-10 m, murskearina vaikea kaivannon tuenta, runkolinjat paalulaatalle
5 a. Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö	maalaji: - Sa 10-15 m tai Tv, Lj 3-4 m - $s_u \approx 7$ kPa, s_{10} 30-40 cm maasto: - tasainen - vaikeasti kuivatettava	talot: - paaluperustus, L = > 12 m, kantava alapohja kadut, pihat, yms.: - pilaristabilointi H = 10-15 m putkikaivannot: - pilaristabilointi H = 10-15 m, vaikea kaivannon tuenta, runkolinjat paalulaatalle, pohjavedenpinnan alentaminen



Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

V2_13.4.2021

5 b. Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne	maalaji: Ka, (Lo) = 3 MPa maasto: - kaltevuus > 30 % - helposti kuivatettava	- p _s talot: - louhitulle kalliopohjalle, louhintasyvyys 0,5 m alapohjan alapuolelle kadut, pihat, yms.: - louhitulle pohjalle putkikaivannot: - louhittu kaivanto, asennuslusta, lopputäyttö soralla
6. Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue	maalaji: - Sa > 15 m tai Tv, Lj > 4 m - s _u ≈ 7 kPa, s ₁₀ > 40 cm maasto: - tasainen - vaikeasti kuivatettava	talot: - paaluperustus, L = > 24 m, kantava alapohja kadut, pihat, yms.: - alueellinen pohjanvahvistus, kalkkipilaristabilointi H = 15 m tai paalulaatta putkikaivannot: - Paalulaatta, L = > 24 m, erittäin vaikea tuenta, lopputäyttö soralla, pohjavedenpinnan alentaminen
7. Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva erityisalue	maasto: - vesistön luiskavyöhykkeet lähellä jokea tai puroa (<50...100m), jossa savipohjainen maaperä • täyttöalueet - tulva-alue - voimakas liikennetärinä	Maankäyttö- ja rakentamismahdollisuudet on selvitettävä kohdekohtaisesti.

SELITYKSET:	Lj = Lieju	p _s = sallittu geotekninen kantavuus
	Sa = Savi	s _u = saven suljettu leikkauslujuus
	Si = Siltti	s ₁₀ = savipohjan painuma 10 kPa:n kuomalla (≈ 0.5 m penger)
	Hk = Hiekka	
	Mr = Moreeni	
	Lo = Lohkareet	
	Ka = Kallio	
	Tv = Turve	

KARTTAMERKINNÄT:

- Hienoaineskerroksen (savi ja siltti) paksuus (m)
- Kairaamattomat alueet
- Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva erityisalue
- Jokiluiskavyöhyke
- Täyttömäki
- Rakennettavuusluokat
- 1. Helposti rakennettava
- 2. Normaalisti rakennettava
- 3. Vaikeasti rakennettava pehmeikkö
- 4. Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö
- 5a. Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö
- 6. Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue
- Vesistö
- 3b. Vaikeasti rakennettava rinnemaasto
- 5b. Erittäin vaikeasti rakennettava rinnemaasto