



Vantaa

002567 TURVALAAKSONTIE 1

VIINIKKALA



(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002567. Kaavoitus on tullut vireille 19.3.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 41101 kaupunginosassa 41 Viinikkala (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 41101 kaupunginosassa 41 Viinikkala).

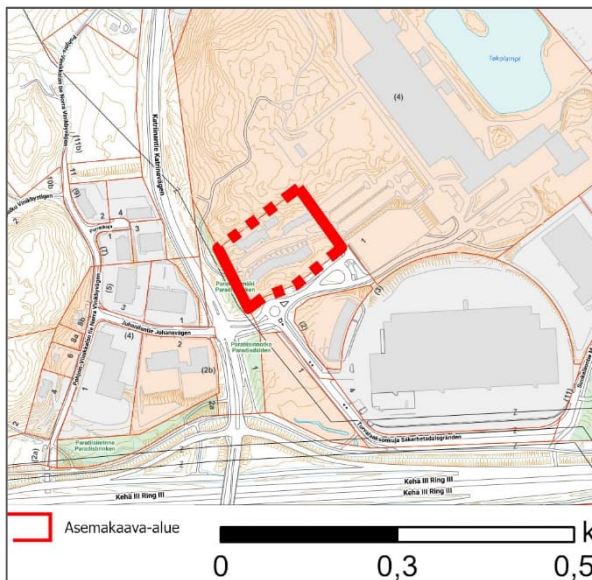
Keskeinen sisältö:

Merkittävän lentomelun alueella oleva kahden rivitalon muodostama asuinrakennusten kortteli-alue muutetaan rakennusoikeudeltaan 7 000 k-m²:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m².

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä (kaavasuunnittelija), Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9283

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalueena on Suomen Pankin asuinkiinteistö osoitteessa Turvalaaksontie 1. Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:een tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Suomen Pankin kiinteistöön, etelässä Turvalaaksontiehen ja lännessä Paratiisinmäen suojaviheralueeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 21.12.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 19.3.2024 ja sai numeron 002567.
- Mielenpito osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavoituksen lähtökohdista yms. pyydettiin 29.4.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.6 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Turvalaaksontie 1:n liikenteellinen toimivuustarkastelu 28.8.2024 (WSP Finland Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

Suomen Pankki on jättänyt 21.12.2022 hakemuksen Turvalaaksontie 1 asuinkiinteistön asemakaavan muuttamiseksi teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Asuinkiinteistö sijaitsee logistiikka-alueella, jolla myös lentomelu ylittää asumiselle tarkoitetut ohjearvot. Alue onkin yleiskaavassa asumisen sijaan osoitettu tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joille on ko. alueella myös kysyntää. Asemakaava halutaan muuttaa yleiskaavan mukaiseksi.

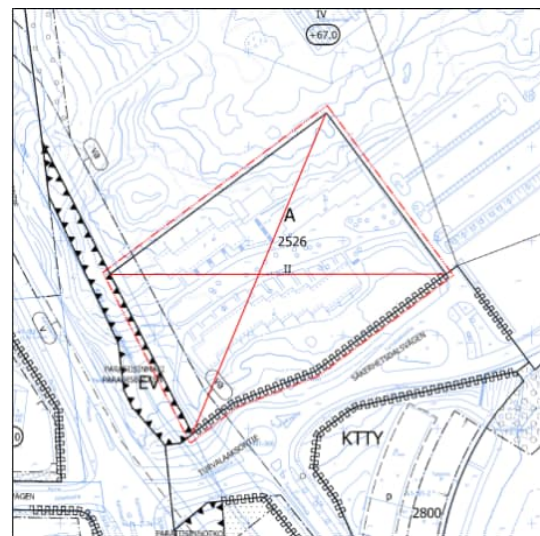
Asuinrakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettu, kahdesta vuonna 1976 rakennetusta asuinriivitalosta muodostuva kiinteistö muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Kiinteistölle järjestetään ajoneuvoliittymä Turvalaaksontien itäosasta. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaava-muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Asemakaavamuutosalueen muodostavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT pinta-ala on n. 1,55 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,45$. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 526 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,16$. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille. Liiketilojen määrä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Vantaan kaupungin laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä kaavamuutosalueen maanomistajan sekä heidän konsulttiansa Varte Oy:n, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n sekä WSP Finland Oy:n kanssa.



Asemakaavamuutoksen 002567 kartta



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:een tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä Viinikkalassa. Viinikkala on yritysalueita. Merkittävän lentomelun takia alueelle ei voi sijoittua asumista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ulottuvan kallio- ja moreeniylängön eteläreunaan. Kaavamuutosalue on kalliorinteeseen väljästi rakennettu kahden asuinrivitalon puustoinen tontti. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja eikä inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on kallioinen rakennettu tontti, jolla on puustoa, kaksi asuinrivitaloa ja asfaltoituja ajoväyliä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin vesistö on Vantaanjoki, jonka valuma-alueeseen kaavamuutosalue kuuluu.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen pohjois- ja länsiosan maaperä on maalajikartan perusteella kalliota. Asuinrivitalojen, autotallirakennuksen sekä pihan ajoväylien rakennetut alueet ovat täytemaata. Alueen eteläisin osa on kalliota, moreenia, moreenia/hiekkaa sekä moreenia/silttiä. Tontin ajoliittymän länsireunassa on savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on pohjoisosan kalliolla korkeimmillaan korkeusasemalla +55. Pohjoisemman rivitalon sisäänajoväylä on pääosin korkeusasemalla +46,5 ja eteläisemmän rivitalon sisäänajoväylä korkeusasemalla +42,6. Tontin eteläosan rinne on alimmillaan korkeusasemalla +39,4. Alueen maasto viettää etelään.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.



— Asemakaava-alue

0 100 200 m

POHJAMAALAJI, PINTAMAALA	PINTAMAALAJI
Hiekka, Savi	Tuntematon
Hiekka, Siltti	Hiekka
Hiekka, Sora	Kallioinen alue
Hiekka, Turve	Lieju
Lieju, Turve	Moreeni
Moreeni, Hiekka	Savi
Moreeni, Savi	Siltti
Moreeni, Siltti	Sora
Moreeni, Sora	Turve
Moreeni, Turve	Täytemaa
Savi, Hiekka	Vesi
Savi, Lieju	
Savi, Siltti	
Savi, Turve	
Siltti, Hiekka	
Siltti, Savi	
Siltti, Turve	
Sora, Siltti	

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:een, Katriinantiehen ja Tikkurilantiehen tukeutuva Viinikkala on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2024 alussa 67 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kulu-neen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla.

Asuminen

Kaavamuutosalueella on kaksi asuinrivitaloa, joissa on yhteensä 17 asuntoa (5 kpl 122 m², 12 kpl 79 m²).

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluviyhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Se ylittää asumiselle asetetut melun ohjearvot ja alue onkin yleiskaa-vassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Vuonna 1976 valmistuneiden asuinrivitalojen ääneneristävyys ei vastaa nykyisiä vaatimuksia, mikä lisää melun haitallisia vaikutuksia. Alueen lentomelu muodostaa asumiselle sellaista häiriötä, jonka voidaan todeta hei-kentävän alueella asuvien ihmisten hyvinvointia, vähentävän asuinkiinteistön asumisviihtyisyyttä ja alentavan asuntojen arvoa.

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli 127 410 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Työpaikat lisääntyivät vajaalla 500:lla, mikä vastasi 0,4 prosentin kasvua. Kasvu oli vaatimatonta verrattuna ennätysvuosiin 2021–2022, jolloin Vantaan työpaikkojen määrä kasvoi vuosittain noin 8 000 työpaikalla. Näinä vuosina työpaikat lisääntyivät suhteellisesti 7,1 prosenttia. Vuonna 2020 oltiin toisessa ääripäässä, kun työpaikat vähenivät koronan takia enemmän kuin 1990-luvun la-man vaikeimpina vuosina. Vantaalla oli v. 2023 lopussa 5,3 % kaikista Suomen työpaikoista ja Van-taan työpaikkaomavaraisuus oli 108,3 %.

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli eniten työpaikkoja tukku- ja vähittäiskaupassa (18 %) sekä kul-jetuksessa ja varastoinnissa (15 %). Hallinto- ja tukipalvelutoiminta oli kolmanneksi suurin toimiala (11,1 %), mutta neljänneksi noussut teollisuus ei jäänyt kauaksi siitä (10,9 %). Aiemmin neljän-neksi suurin toimiala oli rakentaminen mutta vuonna 2023 sekä teollisuus että terveys- ja sosiaali-palvelut menivät sen ohi.

Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa, joka on osa Aviapoliksen suuraluetta. Vuonna 2023 Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja sijaitsi Aviapoliksessa, 42 300, mikä oli kol-mannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksessa työpaikkoja oli eniten kuljetuksen ja varas-toiminnan toimialalla (30 %). Aviapoliksessa sijaitsi kaikista Vantaan kuljetus- ja varastointialan työ-paikoista 64 prosenttia ja majoitus- ja ravitsemistoiminnan työpaikoista 56 prosenttia.

Vuoden 2023 lopussa Viinikkalassa oli 6 418 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2013 verrattuna oli 40,4 prosenttia.

Kaavamuutosalue muodostuu kahdesta asuinrivitalosta eikä asemakaavassa ole osoitettu tiloja palveluille ja työpaikoille.

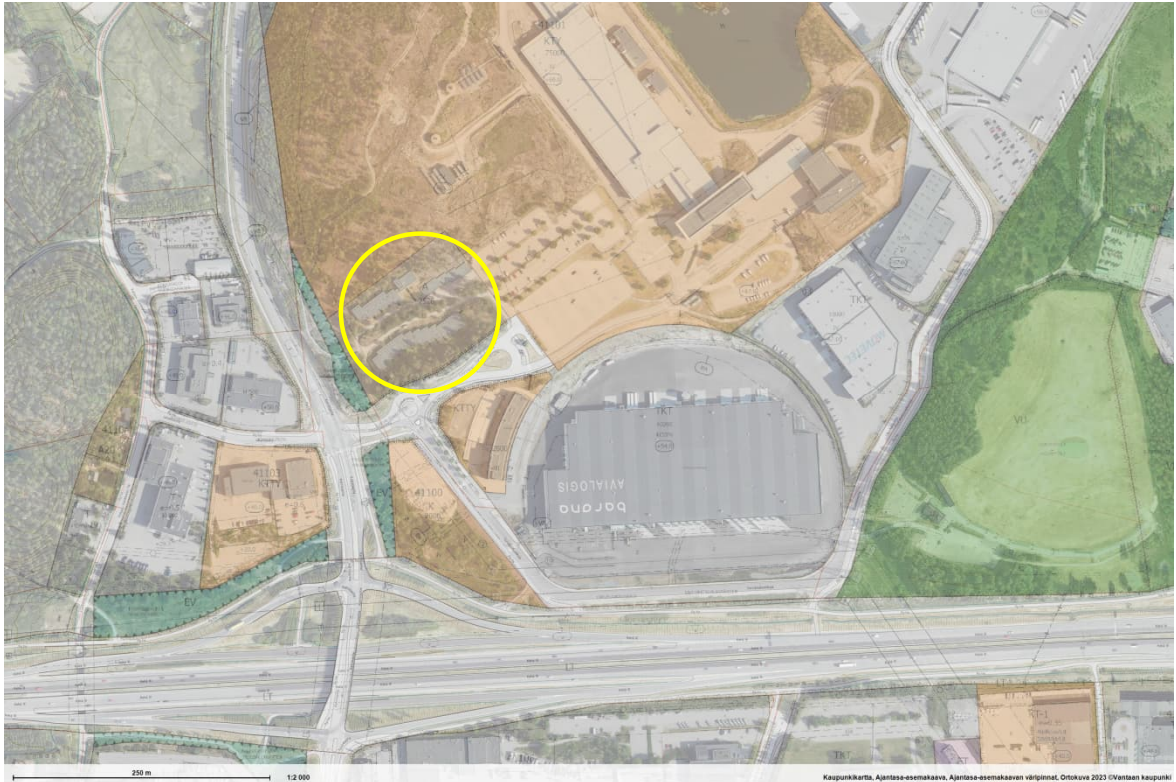
Yhdyskuntarakenne sekä kaupan sijoittuminen

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Turvalaaksontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:een tukeutuvaa työpaikka-aluetta.

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa ja idässä Suomen Pankki. Kaavamuutosalueen kaakkois-puolella Turvalaaksontien ja Kehä III:n välissä korttelissa 41101 on Baronan v. 2022 valmistunut suuri logistiikkakiinteistö Avialogis, jolle on mahdollista toteuttaa korttelialueen pääkäyttötarkoi-tukseen liittyviä liiketiloja enintään 500 k-m². Turvalaaksonkujalle Katriinantien ja Kehä III:n väliin on kortteliin 41100 asemakaavoitettu yhteensä 2 000 k-m² liike- ja toimistorakennuksille ja paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle. Avialogiksen ja korttelin 41100 liiketilat eivät saa olla päivit-täisvarakaupan tiloja.

Kaavamuutosalueen ja Katriinantien länsipuolelle Juhanilantien alueelle on asemakaavoitettu teollisuus- ja varastorakennuksia. Juhanilantien ja Katriinantien liittymään Kehä III:n kainaloon on asemakaavoitettu toimistorakennusten korttelialue. Juhanilantien kortteleissa (41102, 41103) asemakaava sallii rakennusoikeudesta yhteensä 1 700 k-m² toteutettavan liiketilana, jonka sisältöä ei ole rajoitettu.

Kaavamuutosalueen länsireunaa Katriinantien vieressä halkoo Fingridin 400 kV voimajohto. Turvalaaksonkujan ja Kehä III:n sekä Katriinantien välissä on sähköön 400 kV (2 kpl) ja 110 kV voimajohdolinjat. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia. Kaavamuutosalueen luoteisosassa on muuntamorakennus. Muilta osin kaavamuutosalue on rakentamaton.



Ajantasa-alueen asemakaava yhdistettynä ortoilmakuvaan Kehä III:n ja Katriinantien eritasoliittymän pohjoispuolella (kaavamuutosalue osoitettu ympyrällä)

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa leimaavat Kehä III, Katriinantie, sähköön voimajohdolinjat pylväineen ja isot logistiikkakiinteistöt, kuten esim. v. 2022 valmistunut Baronan logistiikkakeskus Avialogis (Turvalaaksonkuja 4) laajoine liikennöintipihoineen. Kaavamuutosalue on puustoisella kalliorinteellä sijaitseva rivitalokiinteistö.



Viistoilmakuva v. 2022 etelästä pohjoiseen Kehä III:n ja Katriinantien eritasoliittymän alueelta (kaavamuutosalue osoitettu ympyrällä)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi v. 1976 rinteeseen rakennettua matalaa tasakattoista rivitaloa ja autotallirakennus. Rakennukset on rakennettu Suomen Pankin työntekijöiden asuintaloiksi. Vuoden 1974 piirustukset on tehnyt Arkkitehtitoimisto Aarne Ehojoki ja kumppanit ky. Rakennukset ovat olleet mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Eskola, 2002), jossa ne saivat luokitustunnuksen B. Myöhemmässä päivitysinventoinnissa (2018) rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on todettu vaatimattomiksi. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole rakennusten osalta suojelutavoitteita.

Virkistys

Kaavamuutosalueesta n. 400 m itään Suokalliontien itäpuolella on osa Vasamagolf-nimistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä Vasamapuiston lähivirkistysalue. Runsaan 500 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta länteen on Vantaanjoki, jonka molemmille reunoille on yleiskaavassa osoitettu varaukset lähivirkistysalueille. Kaavamuutosalueella ei ole kaavoitettuja eikä toteutettuja ulkoilureittejä.

Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy Turvalaaksontien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Katriinantiehen, jolla on liikennevalo-ohjattu eritasoliittymä Kehä III:lle. Katriinantieltä on yhteys myös Tikkurilantiehen, joka on Vantaan länsi- ja itäosat yhdistävä merkittävä pääkatu. Turvalaaksontieltä itään jatkuva Turvalaaksonkuja on Katriinantien ja Suokalliontien välinen yhdyskatu. Suokalliontieltä on yhteys pääkatuverkostoon Tikkurilantielle.

WSP Finland Oy on 28.8.2024 laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen. Katriinantien ja Turvalaaksontien/Juhanilantien sekä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liittymien liikennemäärätiedot perustuvat tiistaina 20.11.2018 klo 7:30–8:30 ja 15:00–16:00 suoritettuun liikennelaskentaan sekä Kehä III:n ramppien ilmaisintietojen kolmen arkipäivän keskiarvoon (ke-pe 22.-24.9.2021). Katriinantien ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen on raskasta liikennettä noin 25 % kokonaisliikennemäärästä. Lisäksi vertailutietona ovat em. ramppien ilmaisintiedot vuoden 2024 elokuulta.

Selvityksen mukaan nykytilanteessa iltahuipputuntina ilman Turvalaaksontie 1 tulevaa liikennetuotosta huomattavimmat säännölliset jonot muodostuvat Kehä III:lta lännestä Katriinantielle

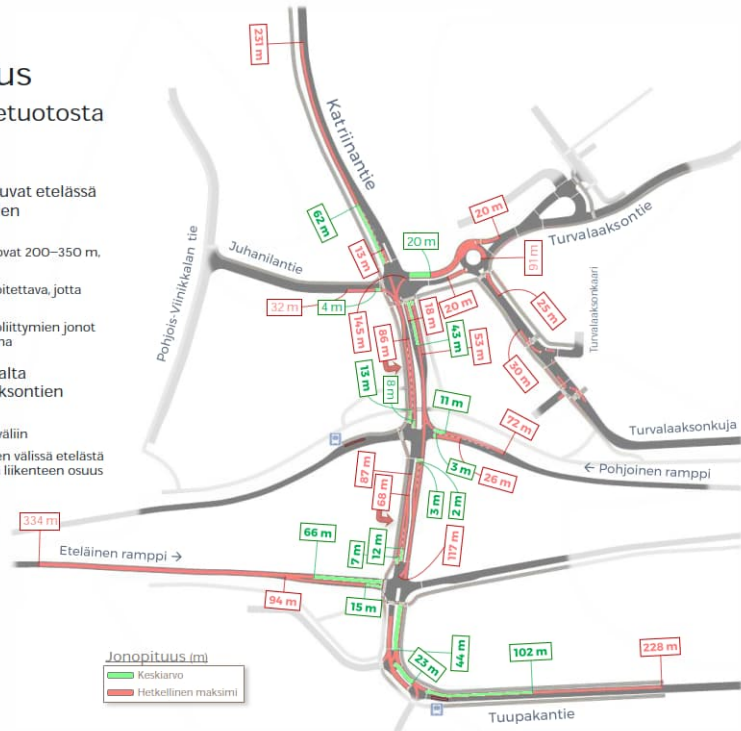
nousevalle rampille sekä rampin eteläpuolelle Tuupakantielle idän suunnasta. Tuupakantien välityskyky on lähellä ylärajaa mutta ei ylitä. Liikenteen palvelutaso on iltahuipputuntina kaikilla tulosuunnilla pääosin välttävä.

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Ilman Turvalaaksontie 1:n liikennetuotosta

Jonopituudet

- Huomattavimmat säännölliset jonot muodostuvat etelässä lännen tulosuunnan rampille sekä Tuupakantien tulosuunnalle
 - Tulosuuntien hetkelliset maksimijonopituudet ovat 200–350 m, keskimääräinen jonopituus 50–100 m
 - Tuupakantien tulosuunnalla vihreän aikaa on rajoitettava, jotta rampin tulosuunnan välityskyky on riittävä
 - Tuupakantien tulosuuntaa lukuun ottamatta valoliittymien jonot purkautuvat pääosin yhden vihreän vaiheen aikana
- Katriinantie jonoutuu hetkittäin pitkältä matkalta ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen Turvalaaksontien liittymän kohdalla
 - Jonon häntä ylittää hetkellisesti rampiliittymien väliin
 - Alueen liikennemäärä on suurimmillaan ramppien välissä etelästä pohjoiseen noin 950 ajoneuvoa tunnissa; raskaan liikenteen osuus noin 25 %
- Etelästä pohjoiseen saadaan muodostettua valojen yhteenkytkennällä tasaisesti etenevä ruuhkasuunnan liikennevirta, jonka pysähtymisen tarve on vähäinen
- Länneistä rampilta kääntyvästä liikennevirrasta loppuosaa pysähtyy Turvalaaksontien valoihin
- Liikenteen välityskyky on kaikilla tulosuunnilla riittävä



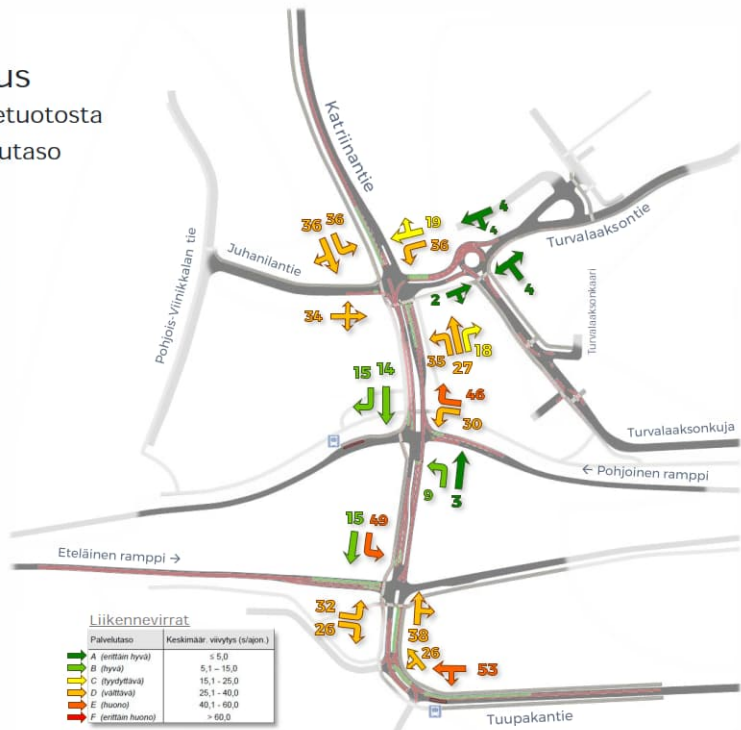
Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus ilman Turvalaaksontie 1 liikennetuotosta, jonopituudet (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Ilman Turvalaaksontie 1:n liikennetuotosta

Keskimääräinen viivytys ja palvelutaso

- Liikenteen palvelutaso on iltahuipputunnilla kaikilla tulosuunnilla pääosin välttävä; alueen keskiosassa valojen yhteenkytkentä estää pysähdyksiä sekä parantaa liikennevirtojen sujuvuutta liittymien väleillä
 - Keskimääräinen viivytys on ramppien tulosuunnilla ja Katriinantien pohjoisen ja etelän tulosuunnilla on 25–50 sekuntia
 - Liittymävalin jonoutuminen hidastaa pohjoiselta rampilta oikealle kääntymistä
 - Muilla liittymävalleilla keskimääräinen viivytys on 3–25 sekuntia
- Merkittävin viivytys on etelässä Tuupakantien tulosuunnalla
 - Etelän ramppi liittymän vihreän aikaa on jaettava lännen ja etelän vilkasliikenteisten tulosuuntien välillä; koska rampin liikennemäärä on etelän tulosuuntaa suurempi ja sen toimivuuden varmistaminen on tärkeää, merkittävin viivytys kohdistuu Tuupakantien tulosuunnalle
 - Tuupakantien välityskyky on lähellä ylärajaa mutta ei ylitä



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus ilman Turvalaaksontie 1 liikennetuotosta, keskimääräinen viivytys ja palvelutaso (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Kehä III:lla on Katriinantien eritasoliittymässä pysäkkiparit sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (583, 583K, 584, 584T). Katriinantien eritasoliittymässä ja Tuupakantiella ovat pysäkit bussilinjalle 575.

Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä Turvalaaksontie, jonka eteläreunassa on kevyen liikenteen väylä. Siltä on yhteys Katriinantien reunoilla kulkeville kevyen liikenteen väylille, joilta pääsee mm. Katriinantien ja Kehä III:n eritasoliittymässä sijaitseville linja-autopysäkeille.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen eteläpuolella ovat v. 2001 rakennetut runkovesijohdot (DN225, DN315).

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

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen eteläpuolella ovat v. 2001 rakennetut jätevesiviemärit (DN200, DN315). Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Voutilan jätevedenpumppaamon kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen eteläpuolella ovat v. 2001 rakennetut hulevesiviemärit (DN315, DN600). Hulevedet johtuvat viemäriin Kehä III:n alitse, josta ne kulkeutuvat lopulta Onkiojaan.

Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kytketty kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Kaavamuutosalueen länsipuolella Katriinantien itäreunassa on Fingridin 400 kV sähkön voimalinja, jonka johtoaluetta käyttöoikeuden supistuksineen ulottuu kaavamuutosalueen länsiosaan. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon maakaapeleita sijaitsee kaavamuutosalueen eteläpuolella ja pienjänniteverkon maakaapeleita ulottuu kaavamuutosalueelle.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluviyhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimisto- ja liiketilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB ja kokoontumistilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 38 dB.

Tulevat rakennukset sijoittuvat alueille, joille kohdistuu Katriinantieltä tieliikennemelua enimmäkseen 60–65 dB. Rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttäisi toimisto- ja liiketilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB ja kokoontumistilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB. Esitetyt melualueet on laskettu yhteispohjoismaisella laskentamallilla Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä. Tunnuslukuina on päivääjän keskiäänitaso L_{Aeq} , klo. 7–22, sekä yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} , klo. 22–7, joita käytetään yleisesti melutasojen arviointiin. Laskennassa on käytetty 2021-vuoden liikennetietoja. Vantaan teistä on huomioitu maantiet ramppeineen sekä pää- ja kokoojakadut.

Kaavamuutosalueen merkittävien ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Rakennusjärjestyksen perusteella se mitoittaa kaavamuutosalueen ääneneristysvaatimukset.

Asemakaavamuutosalueen kaakkoispuolella osoitteessa Turvalaaksonkuja 4 sijaitsee Barona Varastopalvelut Oy:n logistiikkakeskus (Avialogis), joka on vaarallisten kemikaalien määrän ja vaaraluokituksen perusteella Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) mukainen toimintaperiaateasiakirjalaitos. Kohde on Tukesin valvonnassa ja määräaikaistarkastusten piirissä. Barona Varastopalvelut Oy:n vaarallisten kemikaalien varastotilat sijaitseva logistiikkarakennuksen itäpuolella, joista

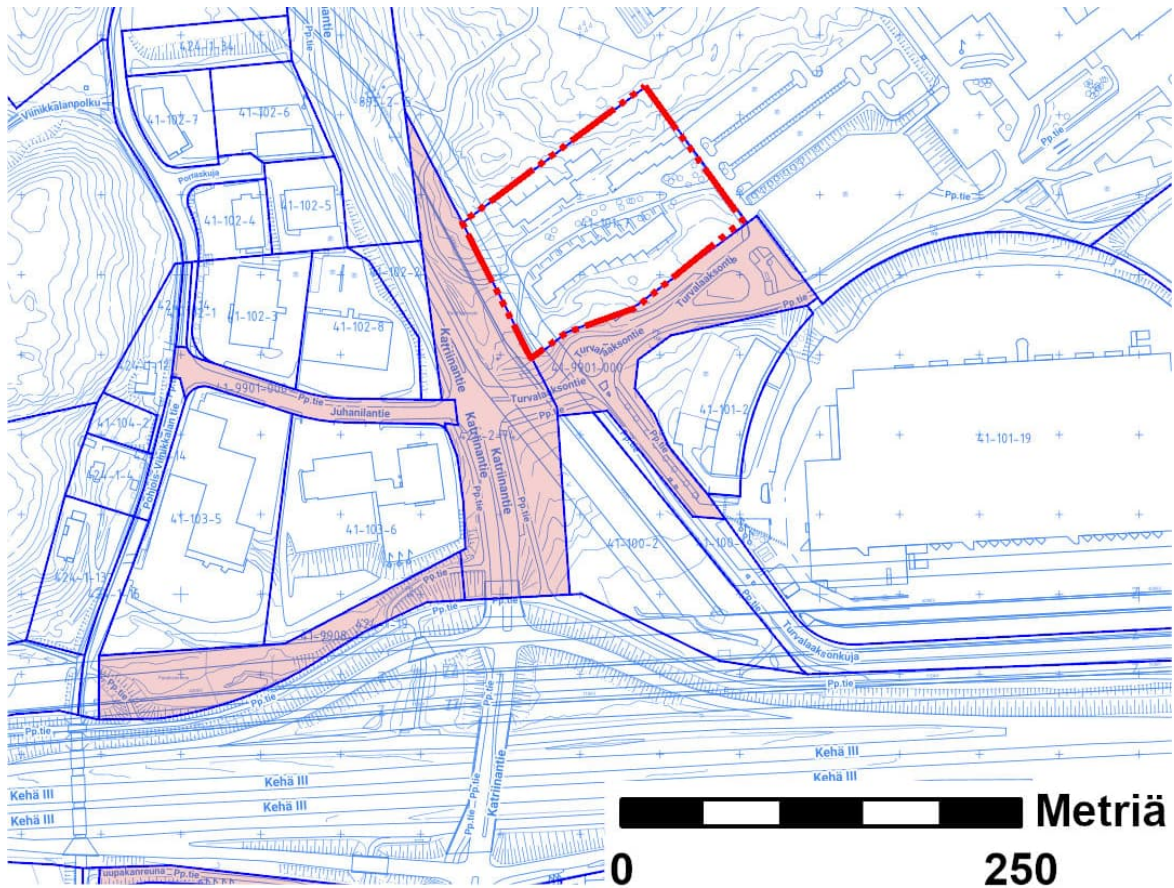
etäisyys kaavamuutosalueelle on yli 150 metriä. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu asemakaavamuutoksen 002567 alueelle.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on sähkön voimajohdon vaara-alueita, jota varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus, ml. rakennusrajoitusalue (kts. 2.1.3 > Sähköverkko).

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen muodostavan kiinteistön 92-41-101-7 omistaa Suomen Pankki.



 Asemakaava-alue

 Kaupungin maanomistus

Kaupungin maanomistus kartalla osoitettuna asemakaavamuutosalueen rajauksella

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

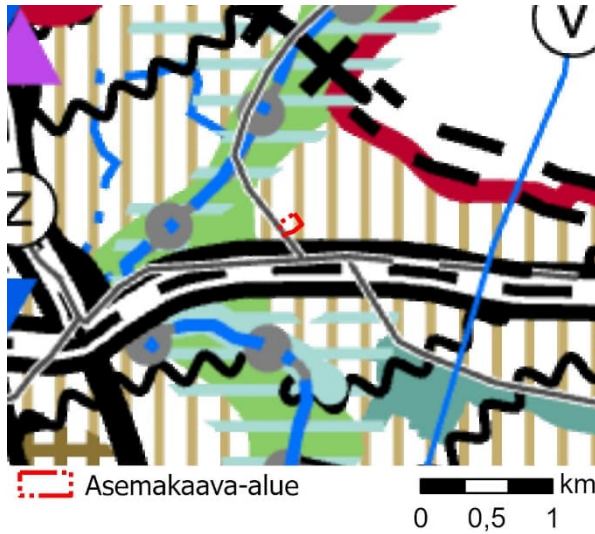
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia sekä luoda edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden

riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

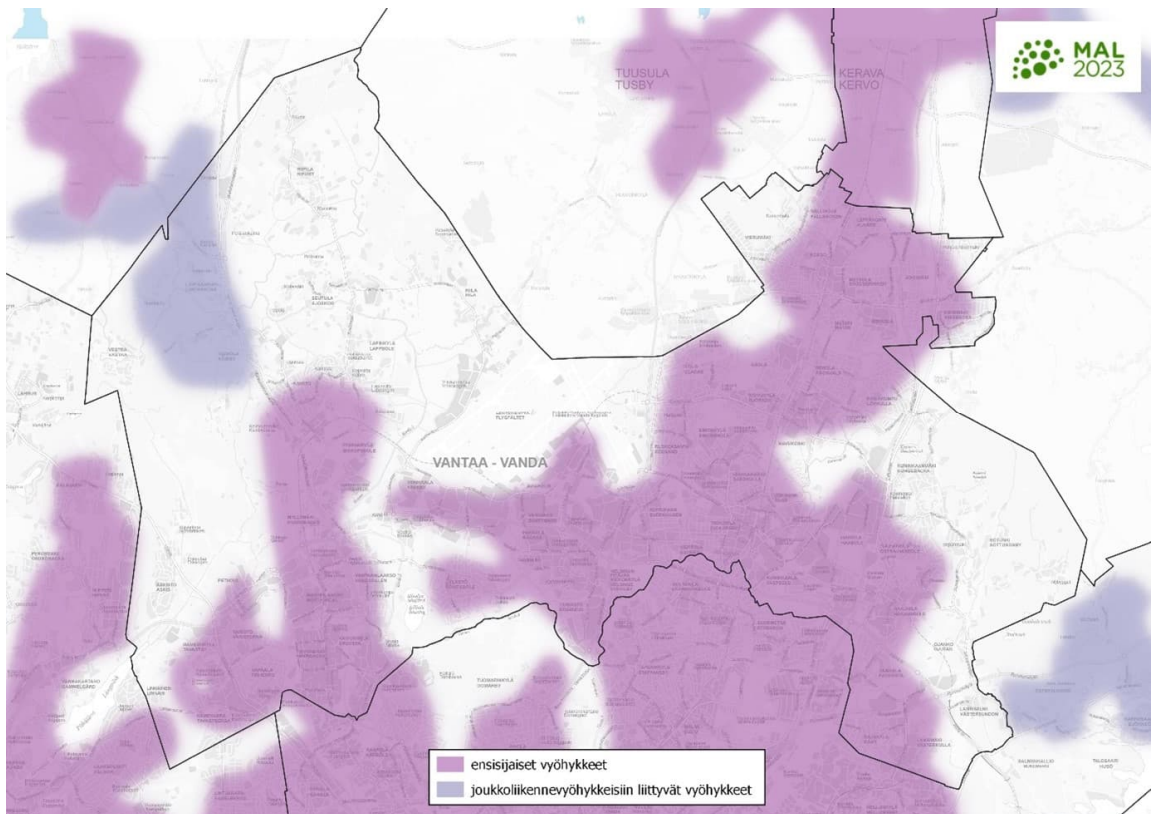
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Asemakaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella (Lden yli 60 dBA) sijaitsevaa taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä. Asemakaavamuutosalueen länsiosassa on Forssa-Tammisto 400 kV voimajohto.

Asemakaavamuutos on Uusimaa-kaava 2050 mukainen.

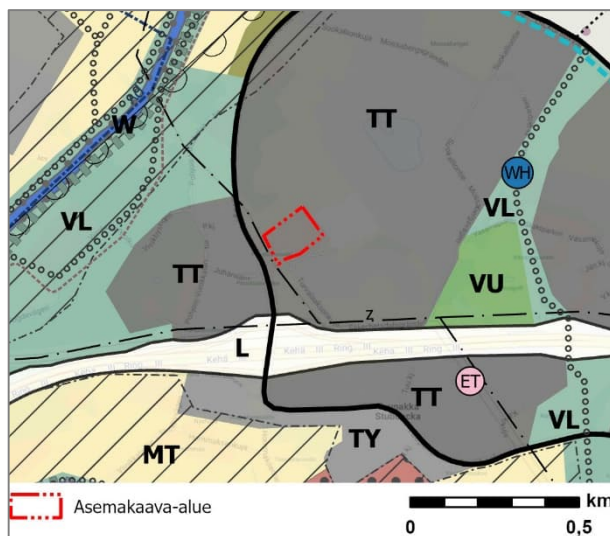
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. 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 tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

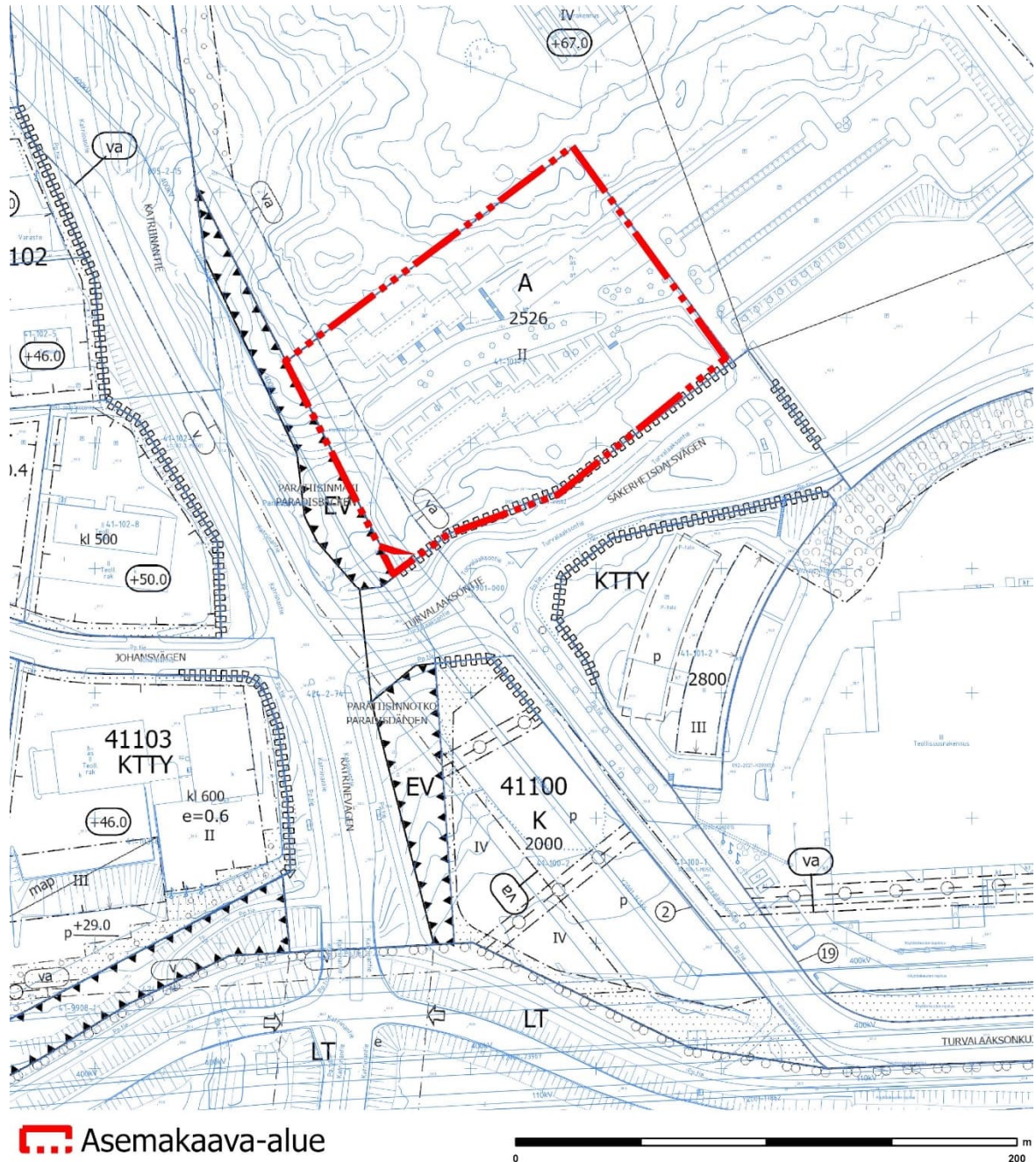
Yleiskaava



Kaavamuutosalue on lentomeluviöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB) sijaitsevaa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT. Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Alueen länsi- ja lounaispuolella on voimajohto (z), jonka johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kaavamuuotosalue on osoitettu asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella 411800 VIINIKKALA 2 (Kv 17.12.2012) asuinrakennusten korttelialueeksi (A), joka on osa korttelia 41101. Olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2526 kerrosalaneliömetriä ($k\cdot m^2$) ja rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia (II).

Korttelialueen itäosa on vaara-alue (va), joka rajoittaa rakentamista. Korttelialueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää (≡≡≡≡≡≡) Turvalaaksontieltä. Ajoneuvoliittymä on järjestetty Turvalaaksontien itäpäästä korttelin 41101 KTY-korttelialueen kautta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA

VIREILLETULO

Suomen Pankin jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.12.2022. Asemakaavamuutos on tullut vireille 19.3.2024 numerolla 002567.

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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin-museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 20.4.2024, kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 19.3.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (19.3.–29.4.2024) yhteydessä saatiin 6 viranomaiskannanottoa sekä 1 asukasmielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu (*→kur-siivilla*).

Caruna Oy ilmoitti, ettei alueella sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkojen tai kaukolämmön maakaapeleita ja putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalueelle tulee mitoittaa tilavaraus VES Oy:n muuntamolle. Muuntamolle esitetään paikka ajoliittymän tuntumaan kiinteistön puolelle. Kaavakartalle olisi hyvä esittää muuntamolle paikka vm-rakennusalamerkinnällä, kun paikka on vahvistunut.

Vantaalla itä-länsisuunnassa tarvitaan uusi 110 kV voimajohtoyhteys mahdollistaen mm. vihreän siirtymisen hankkeet sekä huoltovarmuustekijät. mahdollistaen mm. vihreän siirtymisen hankkeet sekä huoltovarmuustekijät. Uudelle voimajohdolle on Vantaan yleiskaavassa esitetty tarve välillä Keimola-Osumapuisto. Esisuunniteltu voimajohdon reitti risteää asemakaavan muutosalueelle esitettyjä rakenteita. Asemakaavan muutostyössä tulee huomioida voimajohdon sijoittuminen alueelle ja huomioitava voimajohdon tarvittavat turvaetäisyydet.

(*→ Muuntamon sijoittaminen tontin ajoliittymän läheisyyteen on määrätty asemakaavamääräyksellä. Rakennusrajoitusalueen raja huomioi uuden 110 kV:n voimajohdon sijoittumisen alueelle.*)

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Forssa-Tammisto. Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusraajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 56 metriä leveän voimajohtoalueen. Voimajohdon

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

Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia. Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä las-taukseen. Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä. Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johto-alueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa risteämäläusuntopyynnön kautta. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus. Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvu- korkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja toiminnasta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto.

(→ Rakennusrajoitusalue on huomioitu vaara-alueena asemakaavamuutoksessa. Asemakaavamääräyksellä edellytetään, että voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.)

HSY: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi kaavamuutosalueen eteläpuolelle eikä asemakaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

(→ Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon.)

Tukes: Asemakaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Barona Varastopalvelut Oy:n logistiikka-keskus, joka on vaarallisten kemikaalien määrän ja vaaraluokituksen perusteella Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) mukainen toimintaperiaateasiakirjalaitos. Kohde on Tukesin valvonnassa ja määräaikaistarkastusten piirissä. Barona Varastopalvelut Oy:n vaarallisten kemikaalien varastotilat sijaitseva logistiikkarakennuksen itäpuolella, joista etäisyys kaavamuutosalueelle on yli 150 metriä. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

(→ Asemakaavamuutos on Tukesin kannanoton mukainen.)

Vantaan kaupunginmuseo: Suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1976 rakennettua rivitaloa ja autotallirakennus. Rakennukset on rakennettu Suomen Pankin työntekijöiden asuintaloiksi. Vuoden 1974 piirustukset on tehnyt Arkkitehtitoimisto Arne Ehojoki ja kumppanit ky. Rakennukset ovat olleet mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Eskola, 2002), jossa ne saivat luokitustunnuksen B. Myöhemmässä päivitysinventoinnissa (2018) rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on todettu vaatimattomiksi. Museolla ei ole suojelutavoitteita näiden rakennusten osalta. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunnetta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

(→ Asemakaavamuutos ei aiheuta kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.)

Asukasmielipide1: Kaikki alueelle rakennettavat vettä läpäisemättömät pinnat lisäävät äkillisten tulvien riskiä Vantaanjokeen laskevan puron varressa. Olen jo joutunut vahvistamaan Onkiojan penkereitä asuinrakennuksen suojaamiseksi. Otaksuttavasti rajumpien virtausten syynä on ajan-kohtaisen kaavahankkeen viereen rakennettu Baronan uusi logistiikkakeskus ja sen laaja asfalttikenttä. Valmisteltavassa kaavassa pitää huolehtia hulevesien asianmukaisesta viivyttämisestä, jotta äkillisten tulvien riski ei kasvaisi eikä virtaveteen joutuisi lisää haitallisia aineita.

Vaikka suurmaisema Viinikkalan kohdalla onkin muuttunut rajusti, metsäinen kallioharjanne erottuu edelleen lounaasta eli Vantaankoskelta Voudintien suuntaisesti Suomen Pankin alueen yli

kohti koillista. Tekeillä olevassa kaavassa olisi hyvä huomioida tämä niin, että kallio puineen edelleen erottuu maisemassa rakennuksen takaa. Kalliolla on merkitystä myös Vantaanjokilaakson maiseman vaalimisen kannalta Piispankylän suunnalta. Myös tontin lounais- ja luoteisreunoille tulisi jättää puustoa. Havainnekuvin reunoille on istutettu uusia puita, mutta vanhojen säilyttäminen olisi monin verroin parempi ratkaisu.

(→ Asemakaavassa edellytetään kaavamääräyksillä, että hulevedet tulee viivyttää tontilla, rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohmainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella Suomen Pankin kiinteistöllä oleva korkein metsäinen kallioharjanne ei sisälly asemakaavamuutosalueeseen eikä asemakaavamuutos siten poista sitä. Turvalaaksontie 1 rakennusten enimmäiskorkeus on rajoitettu korkeusasemalle +60, joten rakennukset jäävät kalliometsän puuston latvuksia matalammalle.)

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. Mahdollistamme hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritysten- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen, ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

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 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.

- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten alueiden puristukseen jäänyt lento- ja liikennemelun takia asumiseen soveltumaton rivitalokiinteistö yleiskaavan mukaisesti tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1976 ja niissä on isoja korjaustarpeita. Niiden korjaaminen lentomeluvyöhykkeellä, jolle ei saa rakentaa uusia asuntoja, ei ole alueen muut olosuhteet huomioiden taloudellisesti eikä toiminnallisesti järkevää. Asuinrakennusten piha-alueita ei pystytä suojaamaan lentomelulta niin, etteivät niillä ylittyisi melun ohjearvot. Asuinrakennukset halutaan korvata teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksella, jossa vähäisessä määrin sallittaisiin myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen 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:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisamaa.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu kaavamuutoksen hakijan tarpeita vastaava yleiskaavan mukainen ratkaisu, joka mahdollistaa 7 000 k-m² kokoisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue A korttelissa 41101 muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Korttelialueen länsiosan rakentamista rajoittaa sähkön voimajohto. Rakennukset voivat sijoittua voimajohdon johtoalueen itäpuolelle.

Korttelialueelle ajetaan Katriinantieltä Turvalaaksontieltä. Ajoliittymä tontille osoitetaan Turvalaaksontien katualueen itäpäästä. Turvalaaksontietä vasten on istutettava puita ja pensaita.



Asemakaavamuutoksen 002567 kartta

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen muodostavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT pinta-ala on n. 1,55 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,45$. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä 2 526 k-m² vastaa tehokkuuslukua $e=0,16$. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille.

Liiketilojen määrä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot ja liiketilat 1 ap / 70 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 150 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 250 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärien mukaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle TKT on suunniteltu 58 henkilöautopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksen mahdollistamien uusien rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo teollisuus- ja logistiikkakorttelille esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja edistää hulevesien hallintaa. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatu-tason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m². Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille. Korttelialueelle saa teollisuus- varasto- ja toimistorakennusten lisäksi rakentaa autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Korttelialueen länsipuolella on 400 kV:n sähkölinja ja pohjoiskulman pohjoispuolelle mahdollisesti tulevaisuudessa toteutetaan 110 kV:n sähkölinja. Logistiikkarakennus sijoittuu korttelialueen keskelle sähkölinjojen johtoalueiden väliin, mikä on määrittänyt rakennusalueen rajat. Logistiikkapiha on rakennuksen eteläpuolella siten, että sen maanpinnan korkeusasema ei ole merkittävästi korkeammalla kuin Turvalaaksontien itäpää. Tontin ajoliittymän sijoittaminen on rajoitettu siten, että se on toteutettava Turvalaaksontien katualueen itäpäästä. Valtaosa henkilöautopaikoista sijoittuu korttelialueen länsireunaan osin länsiosan johtoalueelle/vaara-alueelle. Auto- ja polkupyöräpaikoille on määrätty vähimmäismäärät.

Korttelialueen länsipuoleinen sähkön 400 kV:n voimajohto rajoittaa rakentamista ja istuttamista korttelialueella. Voimajohdon johtoalue on osoitettu vaara-alueena (va) kumoutuvan asemakaavan mukaisesti johtoalueelle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen mukaiselle 56 m leveälle alueelle siltä osin kuin se ulottuu korttelialueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Johtoalueen sisältämä rakennusrajoitusalue, jolle ei saa rakentaa rakennuksia yms. rakenteita, ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoalueen sisältämä johtoaukea ulottuu 18 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuuden kasvukorkeus ei saa ylittää neljää metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Edellä mainitut voimajohdosta aiheutuvat rajoitukset ja vaatimukset on huomioitu kaavamerkinnöin ja kaavamääräyksin.

Vantaan Energia Oy tarvitsee alueelle varauksen muuntamolle. Se on huomioitu kaavamääräyksissä edellyttämällä, että korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta alueelle keskeisenä katuyhteytenä toimivalle Turvalaaksontielle kiinteistöltä avautuvista näkymistä. Turvalaaksontietä vasten on istutettava puita ja pensaita. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailla enintään 40 paikan yksiköiksi. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä piholla sallita avovarastointia. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +60.0 mahdollistaa suunnitellusta maanpinnan tasosta katsoen enintään noin 18,5 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Teknisiä tiloja ja ilmanvaihdon konehuoneita yms. saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus vastaa lähialueen asemakaavoja ja on matalampi kuin korttelialueen koillis- ja pohjoispuolen ylärinteiden puuston latvukset. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Rakennuksien toimisto-, liike- ja kokoontumistilojen ulkokuorille on määrätty tarvittavat ääneristävyysvaatimukset lento- ja liikennemelua vastaan.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakentamislupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Edellyttämällä moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoimintojen sekä niihin liittyvän kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sijoittamista rakennuksiin, edistetään ympäristön tilan säilymistä hyvänä. Korttelialue muodostaa yhden tontin. Mikäli se halutaan jakaa useaksi tontiksi, saavat hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena.

Ilmastomuutosta hillitään edellyttämällä rakentamiselta hiilineutraaliutta ja tontinkäytöltä vihertehokkuutta. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa 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 rakentamisluvan yhteydessä. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täydyissä ja kumpareissa. Vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6, mikä noudattaa Vantaan työpaikka-alueiden tavoitelukuja. Vaaditun vihertehokkuuden saavuttamiseen on vaihtoehtoisia toteutustapoja. Keskeisimpiä keinoja ovat vettä läpäisevien piharakenteiden sekä kasvillisuuden käyttö, tarvittaessa myös kasvillisuuskatot. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukko liikenteen pysäkkien suuntaan ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Kaikkiin autopaikkoihin tulee toteuttaa latauspistevalmius ja paikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Em. kaavamääräykset edistävät mm. Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle ja rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Mikäli alueen asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Asuminen lento- ja tieliikennemelulla merkittävästi rasitetun logistiikka-alueen keskelle rakennetuissa asuinrivitaloissa jatkuisi.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavamuutoksella muutetaan kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Nykyiset asuinrivitalot, joissa on yhteensä 17 asuntoa, puretaan ja asuminen kaavamuutosalueella päättyy. Asukkaat joutuvat muuttamaan pois alueelta ja etsimään uudet kodit muualta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa, joka on voimakkaan lentomelun aluetta ja siten yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2024 alussa 67 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla ja asemakaavamuutos lisää tätä kehitystä. Viinikkalan muuttuminen asumisesta työpaikkatoiminnoille, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille eikä niille asumista, on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Koko Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

Yhdyskuntarakenne sekä kaupan sijoittuminen

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

Asemakaavamuutos sallii enintään 7 % rakennusoikeudesta toteutettavan korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvinä liiketiloina, jotka eivät saa olla päivittäistavarakaupan eikä keskustahäiröiden erikoiskaupan tiloja.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, joka voi perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m². Asemakaavamuutoksen sallima liiketilojen rakennusoikeuden määrä on enintään 490 k-m², mikä ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan myös useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle Turvalaaksontien ja Kehä III:n välisiin kortteleihin 41100 ja 41101 on asemakaavassa sallittu liiketiloja yhteensä 2 500 k-m² eivätkä liiketilat saa olla päivittäistavarakaupan tiloja. Kaavamuutosalueen ja Katriinantien länsipuolelle Juhanilantien alueelle on kortteleihin 41102, 41103 asemakaavoitettu liiketilaa yhteensä 1 700 k-m², joiden sisältöä ei ole rajoitettu. Lähialueen asemaavoitetuista liiketiloista ei asemakaavamuutoksen liiketilojen (490 k-m²) kanssa muodostu vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää.

Kaavamuutosalueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Asemakaavamuutoksella ei ole haitallista vaikutusta päivittäistavarakauppaan eikä keskustahakuisen erikoistavaran kauppaan, keskusta-alueiden toiminta- tai kehittymisedellytyksiin, kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä kestäväan liikkumiseen.

Kaupunkikuva

Kumoutuvan asemakaavan kalliorinteeseen puustoiselle tontille rakennetut kaksi enintään kaksi-kerroksista asuinrivitaloa puretaan. Niiden tilalle rakennetaan logistiikalle sopiva isohko rakennus, mikä edellyttää rinnemaaston tasaamista louhimalla yms. ja nykyisen puuston kaatamista. Muutos viereisten kortteleiden ja alueiden rakennuskantaan ja niitä ympäröiviin laajoihin liikennöintipihoihin verrattuna ei ole suuri.

Asemakaavamuutos määrää, että korttelialue rakennetaan korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen ja että Turvalaaksontietä vasten on istutettava puita pensaita. Asemakaavamuutos ei ulotu Turvalaaksontien katualueelle eikä siten edellytä katualueen pohjoisreunan nykyisen puuston poistoa.



Havainnekuva Turvalaaksontien kaavamuutosalueesta lounaan suunnasta. (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

Asuminen

Asemakaavamuutoksella muutetaan kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Nykyiset asuinrivitalot, joissa on yhteensä 17 asuntoa, puretaan ja asuminen kaavamuutosalueella päättyy. Asukkaat joutuvat muuttamaan pois alueelta ja etsimään uudet kodit muualta.

Logistiikkavaltaisen alueen ympäröimälle kaavamuutosalueelle kohdistuu merkittävästi lento- ja tieliikennemelua, joten asumisen päättymiseen alueella sisältyy asumisterveyden kannalta myös positiivisia vaikutuksia.

Palvelut ja työpaikat

Kumoutuva asemakaavassa alue on asuinrakennusten korttelialue, joka ei sisällä rakennuksia eikä tiloja palveluille ja työpaikoille. Asemakaavamuutos mahdollistaa teollisuus-, toimisto-, varasto- ja vähäisessä määrin myös liiketilojen rakentamisen sekä niihin liittyvien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Kumoutuva asemakaavan verrattuna asemakaavamuutos lisää alueen palveluiden ja työpaikkojen määrää.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden,

yhdyshankintarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungin järjestämisvelvollisuuteen sisältyvälle yleiselle vesihuololle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jonka mukaan kaavamuutosalueen maanomistaja Suomen Pankki joutuu maksamaan asemakaavamuutoksen mukaisesta rakennusoikeuden määrän lisäämisestä ja korttelialueen käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamasta arvonnoususta Vantaan kaupungille korvauksen, kun uusi kaava tulee voimaan. Kumoutuvan asemakaavan asuinrivitalojen purkamisesta aiheutuu asemakaavamuutoksen maanomistajalle kustannuksia.

Hanke on taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutos poistaa kumoutuvan asemakaavan mukaisesti rakennetun asumisen merkittävän lentomelun alueella sijaitsevalla kaavamuutosalueella ja alue muuttuu ympäröiviä alueita vastaavaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Virkistys

Asemakaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon ja sen saavutettavuuteen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen liikennemääriin vaikuttavat korttelialueen uusi käyttötarkoitus sekä tulevaisuudessa rakennuksissa työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä. Kumoutuvassa asemakaavassa alue on asuinrakennusten korttelialuetta, jolle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 2 526 k-m². Asemakaavamuutoksessa sen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja logistiikkakiinteistöksi ja kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä 7 000 k-m² on 4 474 k-m² enemmän kuin nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa.

Kumoutuvan asemakaavan rivitalokorttelialueella on yhteensä 17 asuntoa, joille on pitänyt toteuttaa vähintään 1 autopaikka/asunto. Asemakaavamuutoksen mukaiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on alustavasti suunniteltu yhteensä 58 henkilöautopaikkaa, mikä on 41 autopaikkaa enemmän kuin kumoutuvassa asemakaavassa.

WSP Finland Oy on laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen 28.8.2024. Asemakaavamuutoksen mukaiselle Turvalaaksontie 1 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle arvioidaan liikenneselvityksen perusteella kohdistuvan vuorokaudessa yhteensä (yksi käynti sisältää saapuvan ja poistuvan matkan, iltahuipputunti klo 16–17):

- 130 kuorma-autokäyntiä, joista iltahuipputunnilla 9 käyntiä
- 30 pakettiautokäyntiä, joista iltahuipputunnilla 6 käyntiä
- 85 henkilöautokäyntiä, joista iltahuipputunnilla 1 saapuva ja 20 poistuvaa henkilöautoa
- Turvalaaksontie 1:n 58 autopaikasta tyhjenee iltahuipputunnin aikana 34 % (20 ap).

Laskennallisen liikennetuotoksen suuntajakaumaksi on arvioitu:

- 15 % Katriinantie (pohjoisesta/Kehä III:lta pohjoiseen)
- 5 % Tuupakantie (etelästä/etelään)
- 40 % Kehä III (länestä/länteen)
- 40 % Kehä III (idästä/itään)

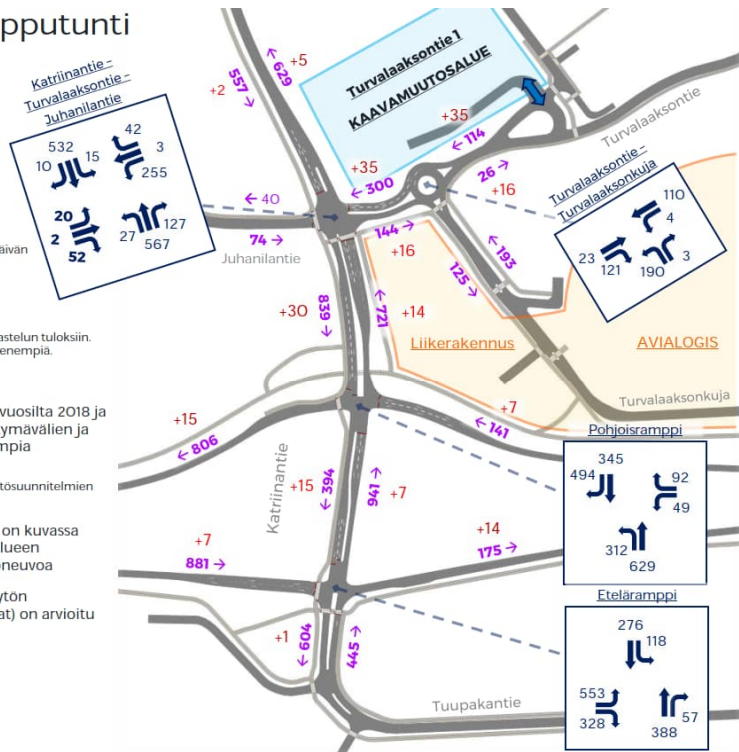
Liikennemäärätiedot: iltahuipputunti

Lahtotiedot

- Liikennelaskentatiedot Katriinantien, Turvalaaksontien, Juhanilantien ja Turvalaaksontien liittymistä iltahuipputunnilta 20.11.2018
 - Merkittävä raskaan liikenteen osuus: Turvalaaksontien liittymän kohdalla Katriinantien ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen raskaasta liikennestä on noin 25 % kokonaisliikennemäärästä
- Ilmaisintiedot Kehä III:n rampeilta syyskuulta 2021
 - Simulointimallissa on käytetty ilmaisintietojen kolmen arkipäivän keskiarvoa (ke-pe 22.-24.9.2021)
 - Ei tietoja raskaan liikenteen osuuksista
- Lisäksi vertailutietona ilmaisintiedot elokuulta 2024
 - Uusimpia elokuun liikennemääriä on verrattu toimivuustarkastelun tuloksiin. Ei simuloitu, koska liikennemäärät ovat muita lahtotietoja pienempiä.

Simulointimalli

- Liikennelaskennan ja ilmaisimien liikennemäärätiedot vuosilta 2018 ja 2021 on yhdistetty lähtö- ja määräpaikkamatriisiksi; liittymävalien ja yksittäisten liikennevirtojen määrissä on käytetty suurimpia lahtotietojen vertailulukujä
 - Liikennemäärätiedot sisältävät Turvalaaksontien maankäyttösuunnitelmien (Liikerakennus ja Avialogis) laskennallisen liikennetuotoksen
- Turvalaaksontie 1:n kaavamuutosalueen liikennetuotos on kuvassa punaisella merkittynä liittymävalleittain, kaavamuutosalueen lisäliikennettä yhteensä 16 saapuvaa ja 35 poistuvaa ajoneuvoa
- Turvalaaksontien ja Turvalaaksontien uuden maankäytön liikennetuotoksen suuntajakauka (saapuvat ja poistuvat) on arvioitu seuraavasti:
 - 15 % Katriinantie, pohjoisesta / pohjoiseen
 - 5 % Tuupakantie, etelästä / etelään
 - 40 % Kehä III, lännestä / länteen
 - 40 % Kehä III, idästä / itään



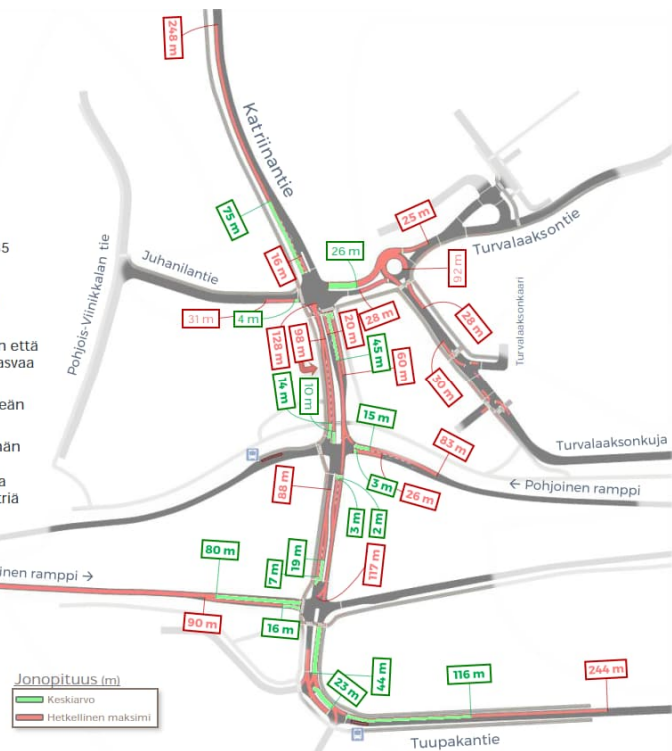
Liikennemäärätiedot: iltahuipputunti (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella

Jonopituudet

- Turvalaaksontie 1:n liikennetuotos kulkee pääosin ruuhkasuuntaa vastaan
 - Turvalaaksontie 1:n lisäliikenteenä 16 tontille saapuvaa ja 35 sieltä poistuvaa ajoneuvoa; raskaan liikenteen osuus 35 %
- Lisäliikenne vaikuttaa jonopituuksissa eniten herkästi ruuhkautuviin lännen ja etelän tulosuuntiin
 - Jonot ovat entistä säännöllisempiä; sekä eteläisellä rampin että Tuupakantien tulosuunnilla keskimääräinen jonopituus kasvaa 14 metriä
 - Maksimijonopituudet eivät kasva merkittävästi, koska vihreän aikaa on riittävästi jonon purkuun
 - Katriinantien etelän tulosuunta tarvitsee hieman pidemmän vihreän ajan, mikä pidentää keskimääräisiä jonoja Turvalaaksontien pohjoisen tulosuunnalla sekä pohjoisesta vasemmalle Kehä III:lle kääntyvien kaistalla noin 5–15 metriä
- Turvalaaksontien tulosuunnalla keskimääräinen jonopituus kasvaa 20 metristä 26 metriin; lisäliikenne ei kasvata merkittävästi Turvalaaksontien sivusuunnan tai kiertoliittymän jonoutumista
 - Turvalaaksontien melko vähäinen jonopituuden kasvu mahdollistaa tarvittaessa vihreän ajan jakamisen Katriinantien pääsuunnalle siten, että pohjoisen rampin ja Turvalaaksontien liittymäväli ei jonoudu koko matkalta, mikä helpottaa rampilta idästä oikealle kääntymistä



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella, jonopituudet (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella
Keskimääräinen viivytys ja palvelutaso

- Turvalaaksontie 1:n lisäliikenne kasvattaa hieman keskimääräisiä viivytyksiä
- Suurin vaikutus on etelässä Tuupakantien tulosuunnalla, jossa keskimääräinen viivytys liittymäväleillä kasvaa 1–5 sekuntia
- Eteläisellä rampilla ja Katriinantien ruuhkasuunnalla vaikutus on pieni, koska vihreän aikaa on tulosuunnalla riittävästi; liikenteen keskimääräinen viivytys kasvaa 1 sekunnin verran
- Sivusuunnilla suurin viivytyksen kasvu on suurimmillaan Katriinantieltä pohjoiseen itään kääntyvillä 14 sekuntia ja idästä pohjoiseen kääntyvillä 9 sekuntia
 - Syinä ruuhkasuunnan tarvitsema pitkä vihreän aika sekä pohjoisrampin pohjoispuolella koko liittymävalin entistä säännöllisempi jonoutuminen
- Lisäliikenne ei pidennä keskimääräisiä viivytyksiä Turvalaaksontien tulosuunnalla tai Turvalaaksontien pohjoispuolella; eteläpuolella ruuhkan vastasuunnan viivytys kasvaa suoraan kulkevilla 1–3 sekuntia
- Valojen yhteenkytkentä toimii hyvin myös lisäliikenteellä



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella, keskimääräinen viivytys ja palvelutaso (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Liikenneselvityksen yhteenveto ja johtopäätökset:

Asemakaavamuutos lisää henkilö ja kuorma-autoliikenteen määrää alueella (ml. Turvalaaksontie, Katriinantie, Kehä III) kumoutuvaan asemakaavan verrattuna. Asemakaavamuutoksen mukaisen Turvalaaksontie 1:n kiinteistön lisäliikennetuotos ei vaikuta merkittävästi alueen liikennevirtojen toimivuuteen. Iltahuipputunnin lisäliikenne on alle 1 % Katriinantien ruuhkasuunnan kokonaisliikennemäärästä. Katriinantien liikennevirta kasvaa eniten ruuhkan vastasuunnalla Kehä III/Katriinantien pohjoisrampin pohjoispuolella noin 30 ajoneuvoa tunnissa; ruuhkasuunnalla kasvu on noin 14 ajoneuvoa tunnissa. Lisäliikenteen suurin vaikutus on etelässä Tuupakantiellä: tulosuunnan välityskyky on lisäliikenteellä riittävä eikä palvelutasossa tapahdu nykytilanteeseen verrattuna muutosta.

Viimeisimpien vuoden 2024 laskentatietojen mukaan alueen iltahuipputunnin kokonaisliikennemäärä ei ole kasvanut vuosien 2018 ja 2021 laskentojen jälkeen liikennejärjestelyjä eniten kuormittavalla ruuhkasuunnalla lännestä ja etelästä pohjoiseen.

Katriinantien ruuhkasuunnan toimivuutta voidaan tarvittaessa parantaa rajoittamalla Turvalaaksontien sivusuunnan liikennevalojen vihreän aikaa. Turvalaaksontien tulosuunnalla jonot ja viivytykset ovat lyhyitä; lisäliikenne ei kasvata keskimääräistä viivytystä. Turvalaaksontien suunnalta olisi mahdollista siirtää liikennevalojen vihreän aikaa ruuhkasuunnalle, mikä estäisi eteläpuolen liittymävalin jonoutumisen; Katriinantien jonon purku parantaisi erityisesti Kehä III:lta pohjoisrampilta idästä oikealle pohjoiseen Katriinantielle kääntyvää liikennevirtaa.

Katriinantien liikennevirtojen ruuhka-ajan toimivuuteen voidaan vaikuttaa erityisesti Kehä III:n eteläisen rampin liittymän sekä Turvalaaksontien liittymän valo-ohjelmien kautta. Tuupakantien ja Turvalaaksontien tulosuunnilta voidaan siirtää liikennevalojen vihreiden aikaa vilkkaimmille ja herkimmin ruuhkautuville Katriinantien/Kehä III:n länsirampin tulosuunnille.

Vesihuolto

Asemakaavamuutos ei sisällä eikä muuta kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevia vesihuoltoverkostoja, jotka ovat osa laajan alueen yleistä vesihuolto-, viemäri- ja hulevesijärjestelmää.

Kaavamuutosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (tekniinen lautakunta 21.1.2014). Em. toimintamallin mukaan hulevesien

hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa.

Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tonttien ulkopuolelle lisäännä eikä äärevöidy nykytilanteesta. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Lento- ja tieliikennemelutilanteen ja Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on tässä asemakaavamuutoksessa mitoitettava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä. Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja kokoontumistiloissa vähintään 38 dB.

Asemakaavamuutos lisää kumoutuvan asemakaavan asumiseen verrattuna liikenteestä sekä teollisuus- ja logistiikkatoiminnoista aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutosaluetta ympäröivä maankäyttö on vastaavaa kuin asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan. Siten alueen ympäristöhäiriöiden tilanne ei muutu merkittävästi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on rakennettu asuinrivialokiinteistöksi, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Asemakaavamuutoksella ei siten ole vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Asemakaavamuutos nykyisen puuston poistoinen ei merkittävästi muuta alueellista viherrakennetta eikä ekologista verkostoa. Viherrakenteen kehityskuva VIVA:n mukainen viheralueverkosto ja ekologinen verkosto sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella eikä asemakaavamuutoksella ole niihin vaikutusta. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin rakennettu asuinrivialokiinteistöksi eikä se ole luonnontilainen. Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä ja kiinteistö on rakennettu v. 1976 silloisin vaatimuksin ja käytännöin, jotka eivät vastaa nykyvaatimuksia. Asemakaavamuutos lisää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna vettä läpäisemätöntä pintaa mutta kaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät vihertehokkuutta sekä hulevesien viivytämistä ja hallintaa tontilla hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamuutosalueella ja sen lähistöllä ei ole vesistökohteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna ne lisääntyvät.

Logistiikka-alueen keskellä sijaitsevan ja merkittävälle lento- ja tieliikenteen ympäristöhäiriöille altistuvan asuinrivialokiinteistön purkaminen ja muuttuminen sitä ympäröivän alueen maankäytön ja yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavan tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi on kuitenkin joka tapauksessa todennäköisin vaihtoehto ennemmin tai myöhemmin. Alueen lentomelu ylittää asumiselle asetetut melun ohjearvot. Vuonna 1976 valmistuneiden rivitalojen ääneneristävyys ei ole lento- ja liikennemelun kannalta riittävä. Rivitalojen piha-alueiden melun saaminen ohjearvoihin on käytännössä mahdotonta. Huomattava lentomelu alentaa asuinrivialojen arvoa, jolloin rakennusten merkittävä peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Kumoutuvan asemakaavan rivitalojen purkuosien ja materiaalien uudelleenkäyttö asemakaavamuutoksen mukaisessa teollisuus- ja varistorakennusten toteuttamisessa ei ole realistinen vaihtoehto. Asemakaavamuutos kuitenkin edellyttää, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiili-neutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa. Asemakaavamuutos vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Asemakaavamuutos velvoittaa toteuttamaan latauspistevalmiuden kaikkiin autopaikkoihin, joista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Velvoite on tiukempi kuin mitä laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä edellyttää. Vaatimus hillitsee liikenteestä aiheutuvien päästöjen kasvua logistiikkakäyttöön muuttuvalla alueella. Liikenteen päästöjen kasvua hillitään myös edellyttämällä laadukkaasta polkupyöräpysäköintiä sekä vaatimuksella järjestää rakennuksesta luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Kaavamuutosalueella edellytetään vihertehokkuuden tavoitteluvun 0,6 saavuttamista, mikä tukee ilmastomuutokseen sopeutumista. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekilmiötä siinä määrin kuin se logistiikkakiinteistöllä voi olla mahdollista. Vaaditun vihertehokkuuden saavuttamiseen on vaihtoehtoisia toteutustapoja. Keskeisimpiä keinoja ovat vettä läpäisevien piharakenteiden sekä kasvillisuuden käyttö, tarvittaessa myös kasvillisuuskatot. Valtaosa kaavamuutosalueen nykyisestä puustosta joudutaan kaatamaan, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa.

Asemakaavamuutos mahdollistaa jo rakennetun ja nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentamisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Asemakaavamuutos ei poista, muuta eikä lisää alueen nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet asemakaavamuutoksen. Se perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n viitesuunnitelmaan.

Suomen Pankki sekä konsultit:

Suomen Pankki:

Varte Oy:

Paavo Perttu

Mikko Sirviö

Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:		Tommi Tuokkola
WSP Finland Oy:		Juho Kero
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Merja Häsänen	aluearkkitehti vs.
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Vuokko Rova	suunn.tekn.koordinaattori
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Kiint.hall./asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 8. päivänä huhtikuuta 2025

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Merja Häsänen
aluearkkitehti, vs.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	17.3.2025
Kaavan nimi	002567 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002567
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5542	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5542

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	1,5542	100,00	7000	0,45	0,0000	4474
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5542	-2526
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,5542	100,0	7000	0,45	1,5542	7000
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

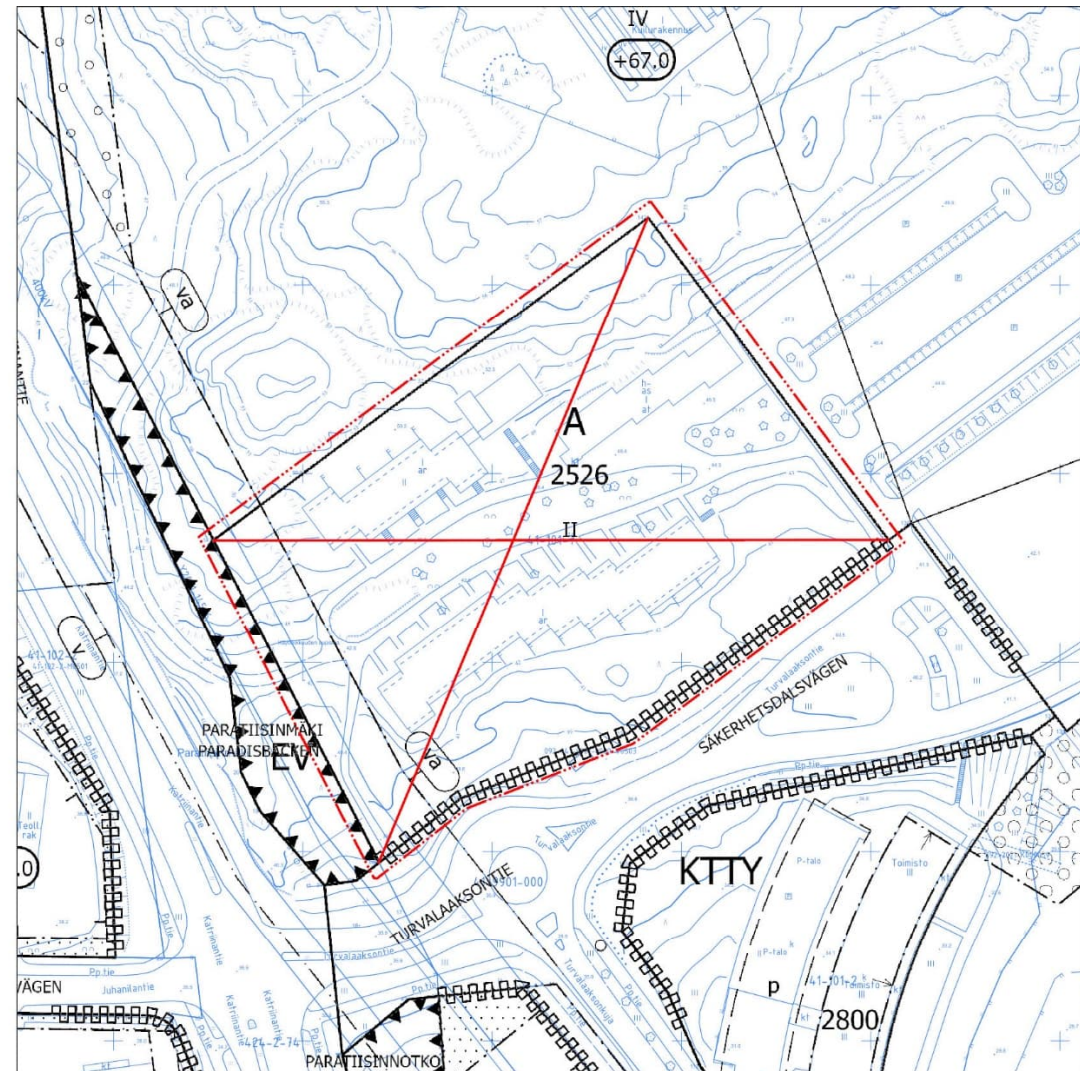
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5542	100,00	7000	0,45	0,0000	4474
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5542	-2526
A	0,0000	0,0	0		-1,5542	-2526
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,5542	100,0	7000	0,45	1,5542	7000
TKT	1,5542	100,0	7000	0,45	1,5542	7000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

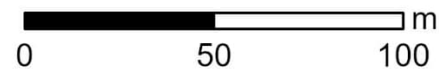


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:2000



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002567	Päiväys Datum 8.4.2025
Vantaan kaupunki TURVALAAKSONTIE 1 Kaupunginosa 41, Viinikkala Asemakaavamuutos Osa korttelia 41101. 1:2000	 Vanda stad SÄKERHETSDALSVÄGEN 1 Stadsdel 41, Vinikby Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 41101. 1:2000
— · — · — · — TKT ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue. Yleistä Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 7 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi. Muuntamon voi sijoittaa istutettavalle alueelle. Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoestelden korkeusrajoituspintoja. Voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskiliinjan kummallekin puolelle. Johtoaukea ulottuu 18 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskiliinjan kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Turvalaaksontien suunnasta. DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader. Allmänt I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets-, kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa. Högst 7 % av den byggda våningsytan får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsämålet. Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området. Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. I kvartersområdet ska det i närheten av in- och utfarten reserveras utrymme för en transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan. Transformatorn kan placeras i området som ska planteras. Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader. Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertak. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation. Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde (va) ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Ledningsgatan ligger på 18 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Växtligheten i ledningsgatan ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter. Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Säkerhetsdalsvägen ska tas i beaktande.	

Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pilhasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energia- tehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa 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 ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä.

Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivi- louhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Melu ja ilmanlaatu

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔL_A lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kokoonmistilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔL_A lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot ja liiketilat	1 ap / 70 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap / 150 k-m ²
Varastot ja muut	1 ap / 250 k-m ²

Kaikkiin autopaikkoihin tulee toteuttaa latauspistevalmius. Paikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl.

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

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soppummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitets- kalkyl.

Byggnaderna ska vara hållbara ur ett livcykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, långlivade och lätta att underhålla samt återvinningsbara. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar och kullar på gården.

Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning.

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

Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

Dagvatten

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

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

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

Buller och luftkvalitet

Ljudnivåskillnaden ΔL_A i kontors- och affärslokalers ytterhöjdet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Ljudnivåskillnaden ΔL_A i samlingslokalers ytterhöjdet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 38 dB.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Kontor och affärslokaler	1 bp / 70 m ² -vy
Produktionslokaler	1bp / 150 m ² -vy
Lager och övrigt	1 bp / 250 m ² -vy

Alla bilplatser ska förses med beredskap för laddnings- punkter. Minst 5 % av platserna ska utrustas med omedelbart tillgängliga laddningspunkter för elbilar.

Minst 20 cykelplatser ska byggas.

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

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41101	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Vaara-alue.	Faroområde.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering		Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.
{Allekirjoitus aluearkkitehti}		{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Allekirjoitettu sähköisesti

Tuloskortti

Päivämäärä5.8.2024

Osoite ja kaupunginosaTurvalaaksontie 1, Viinikkala

Kaavan numero ja kortteli002567 _Turvalaaksontie 1 /41101 TKT

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	0,6
Tavoiteluku	0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	8	36

Hulevesimäärä m³

84,1

Valuma kerroin C

0,8

Viivytystilavuustarve m³

84,1

Jää viivyttämättä m³

0,0

Esitettyjen hulevesiratkaisujen
viivytystilavuus m³

84,2

Läpäisemättömän pinnan osuus

34 %

Osuus painotetusta
kokonaispinta-alasta, %

Elementti	Osuus, %
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	0,0 %
Istutettava kasvillisuus	16,5 %
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	21,3 %
Pinnoitteet	62,2 %
Hulevesien hallinta	0,0 %

Eri osa-alueiden painoarvo
vihertehokkuudessa, %

Osa-alue	Painoarvo, %
Ekologisuus	18,4 %
Toiminnallisuus	19,6 %
Maisema-arvo	19,9 %
Kunnossapitomäärä	24,7 %
Hulevesien hallinta	17,3 %

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE

○ RAKENNUSLUPAVAIHE