Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002567

Päiväys
Datum

8.4.2025

Vantaan kaupunki

# TURVALAAKSONTIE 1

Kaupunginosa 41, Viinikkala

**Asemakaavamuutos**
Osa korttelia 41101.

1:2000

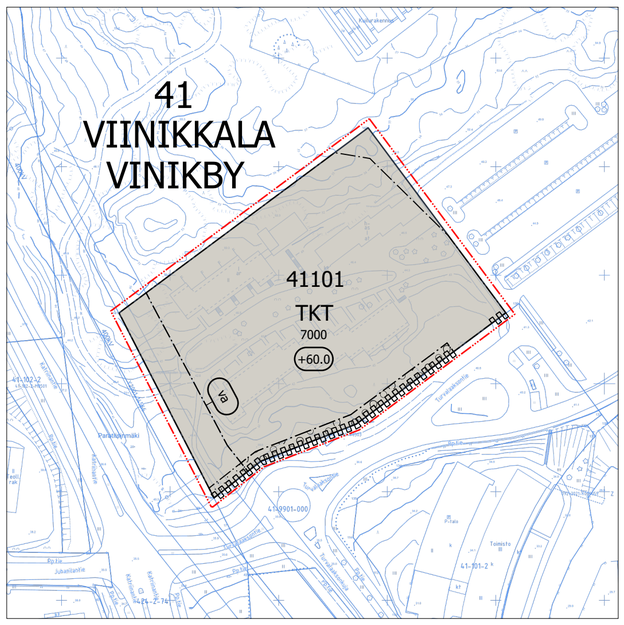
Vanda stad

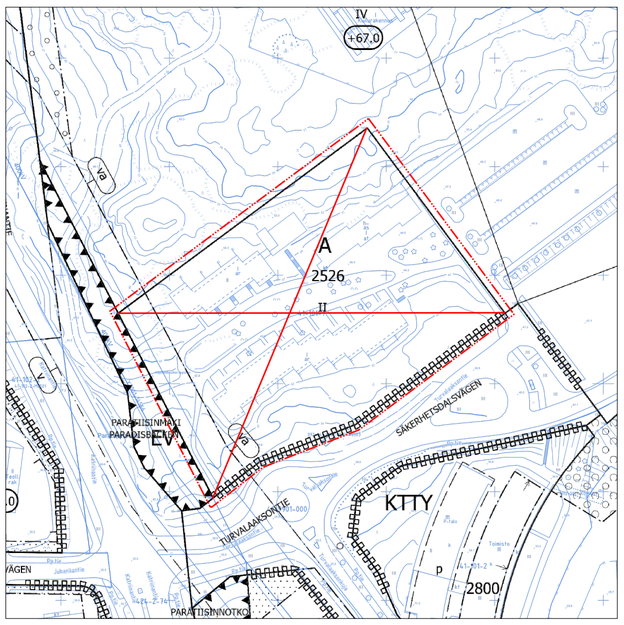
# SÄKERHETSDALSVÄGEN 1

Stadsdel 41, Vinikby

**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteret 41101.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

TKT

**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 keskustahakuisen 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 lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle.

Johtoaukea ulottuu 18 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan 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.

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

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för industri-. lager-och kontorsbygnader.**

**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 användningsänamålet.

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 yttertaket.

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.

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

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

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 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 viivyttää 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 ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kokoontumistilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

**Pysäköinti**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|---|---|
| Toimistot ja liiketilat | 1 ap / 70 k-m² |
| Tuotantotilat | 1 ap / 150 k-m² |
| Varastot ja muut | 1 ap / 250 k-m² |

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 säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

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

Byggandet ska vara hållbart 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 til 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 reklamanläggningar 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 ΔLA i kontors- och affärslokalers ytterhöljet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Ljudnivåskillnaden ΔLA i samlingslokalers ytterhöljet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 38 dB.

**Parkering**

Minimiantalet bilplatser:

| | |
|---|---|
| Kontor och affärslokaler | 1 bp / 70 m²-vy |
| Produktionslokaler | 1bp / 150 m²-vy |
| Lager och övrigt | 1 bp / 250 m²-vy |

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

Minst 20 cykelplatser ska byggas.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna 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.

**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.**

41101 — **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

7000 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** — **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

+60.0 — **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**

va — **Vaara-alue.** — **Faroområde.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Merja Häsänen, Aluearkkitehti, 26.3.2025 9.20

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. | Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__