002616 - VARPUKALLIONTIE

KIILA, LENTOKENTTÄ JA VIINIKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002616. Kaavoitus on tullut vireille 6.10.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Osa katualueesta kaupunginosissa 34 Kiila ja 53 Lentokenttä.

Asemakaavan muutos

Kortteli 34030 kaupunginosassa Kiila ja osa katualueesta kaupunginosissa 34 Kiila, 53 Lentokenttä ja 41 Viinikkala. (kumoutuvan asemakaavan osa kaupunginosassa 34 Kiila ja yleisen tien alue kaupunginosissa 41 Viinikkala ja 53 Lentokenttä).

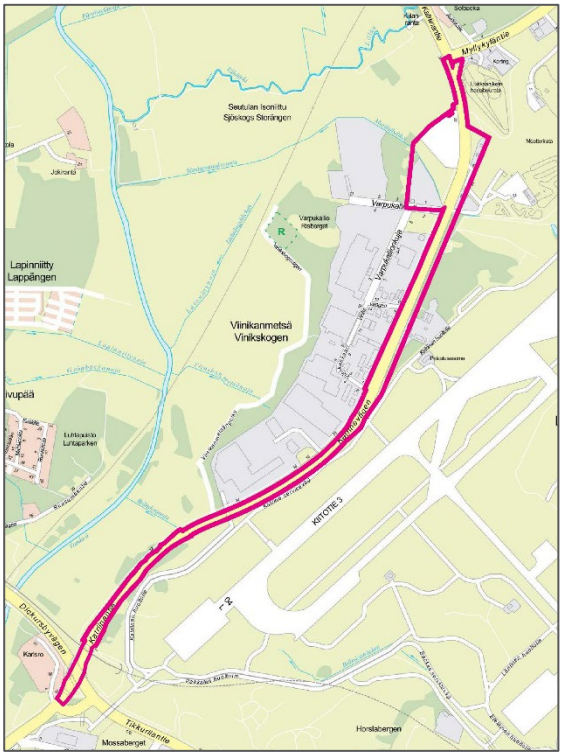
Tonttijako on asemakaavassa ohjeellinen.

Asemakaava mahdollistaa Katriinantien yhteyteen rakentuvan työpaikka-alueen laajentumisen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Katriinantien tiealue muutetaan asemakaavalla katualueeksi. Kaavan laatimisen jälkeen katualueen hallinnan on tarkoitus siirtyä valtiolta kaupungille. Kaava mahdollistaa noin 39 050 k-m^2 työpaikkarakentamista. Kaavaan sisältyy lähivirkistysaluetta (VL), joka liittyy Varpumetsän lähivirkistysalueeseen.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan eli kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaavan laatija: Laak Noora (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 302 9427

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän länsipuolella; Varpukalliontien pohjoispuolisen alueen osalta Kiilan kaupunginosassa ja Katriinantien tiealueen osalta Lentokentän ja Viinikkalan kaupunginosissa. Katriinantie rajautuu idässä kaupungin omistamaan erityistoimintojen korttelialueeseen ja valtion lentokenttäalueeseen. Varpukalliontien pohjoispuoleinen alue rajautuu etelässä ja lounaassa teollisuustontteihin, lännessä puustoiseen lähivirkistysalueeseen sekä luoteessa urheilu- ja virkistysalueeksi kaavoitettuun peltoalueeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 16.9.2025.
- Kaavoitus tuli vireille 6.10.2025 ja sai numeron 002616.
- Mielipiteet pyydettiin 6.11.2025 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin asukastilaisuudessa 12.11.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 24.4.2026, kun kaava-alueeseen lisättiin Katriinantien yleisen tien aluetta Viinikkalan kaupunginosassa. Lisäksi kaava-alueeseen lisättiin

kaava-alueen pohjoisosan korttelialueen viereisten jätevesipumppaamojen alat sekä viereiselle kaava-alueelle osoitetun toteutumattoman ajoyhteyden maa-ala.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 26.9.2026, kun kaava-alueeseen lisättiin Katriinantietä reunustavia alueita: osa VU-aluetta Kiilan kaupunginosassa; kaavoittamatonta sekä osat T-, ET- ja MA-kaava-aluetta Viinikkalan kaupunginosassa.
- - Asemakaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä pp.kk.vvvv

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 10
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 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 20
4. Asemakaavan kuvaus 22
4.1 Kaavan rakenne 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
4.3 Aluevaraukset 25
4.4 Kaavan vaikutukset 26
4.5 Ympäristön häiriötekijät 31
4.6 Nimistö 31
5. Asemakaavan toteutus 31
6. Kaavatyöhön osallistuneet 32
7. Asemakaavan seurantalomake 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutos 002616 Varpukallio (kartta ja määräykset)
- Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)

- Luontotyyppiselvitys Vantaan Varpukalliontien alueella vuonna 2026, Faunatica
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, Vantaan kaupunki 2026

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikenteen yleissuunnitelma, Katriinantie ja Kiviniitynkuja, Vantaan kaupunki 2026
- Kiviniitynkujan alustava katusuunnitelma 2026
- Vantaan hulevesiohjelma 2009

- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Vantaan resurssiviisauden tiekartta
- Vantaan kasvikattoselvitys
- Vantaan puurakentamisen linjaukset
- Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue jakautuu kahteen osaan: Varpukalliontien pohjoispuoleiseen korttelialueeseen ja Katriinantien tiealueeseen.

Varpukalliontien pohjoispuolella sijaitsee noin 9 ha laajuinen yleiseksi pysäköintialueeksi asemakaavoitettu alue, joka on toiminut osittain raskaan liikenteen levähdyspaikkana ja osittain ulkovarastointialueena. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoista teollisuus-, varasto- ja toimitilarakentamista hyvin saavutettavissa olevassa sijainnissa lentokentän läheisyydessä Kehä III:n pohjoispuolella.

Kortteli 34030 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Korttelialueen tehokkuusluku on e=0,5, mikä mahdollistaa noin 39 050 k-m^2 työpaikkarakentamista. Korkein sallittu vesikaton korkeuspiste on +50.0 metriä. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan uusi tonttikatu, Kiviniitynkuja, jolta järjestetään kulkuyhteydet korttelin pohjoisosan tonteille. Tien pohjoispuolelle voidaan toteuttaa jalankulku- ja pyöräilytie. Eteläisimmät tontit voivat sijoittaa ajoliittymänsä Varpukalliontielle.

Korttelin itäosaan varataan lähivirkistysalueen (VL) osa, joka yhdistyy kaavoitettavan alueen länsipuolella olevaan Varpumetsän lähivirkistysalueeseen. Lähivirkistysalue suojaa korttelialueen itäreunalle siirrettävän Mustaputouksenojan uomaa sekä vahvistaa kaava-alueen pohjoisosan tärkeää puustoista liito-oravayhteyttä.

Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain raskaan liikenteen pysäköintitoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi Vantaalla.

Katriinantie on valtion maantie, josta osa on aiemmin toiminut varalaskeutumispaikkana. Katriinantien kaduksi ottamisen mahdollistaa Ilmavoimien 2.9.2020 päätös, jolla se luopui Katriinantien (MT11459) käytöstä nk. nousutienä Viinikanmetsän alueella. Katriinantien tiealue muutetaan asemakaavalla katualueeksi noin neljän kilometrin matkalta ja alueen hallinta siirtyy valtiolta kaupungille. Asemakaavaprosessin yhteydessä on tutkittu Katriinantien jatkokehitystarpeita ja kaavan katualue on mitoitettu näitä tarpeita silmällä pitäen.

Katriinantien katualueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheraluemerkintä (EV) kohtaan, jossa luontoselvityksen (2026) mukaan sijaitsee tuore, keskiravinteinen lehto, jossa esiintyy edustavaa lehtolajistoa, metsälehmuksia, jalopuuta sekä vanhoja järeitä puita. Katriinantien mitoitustarkastelun mukaan estettä metsän säilymiselle ei tien mitoituksen puolesta ole.

Asemakaavoitettava korttelialue 34030 on Vantaan kaupungin omistuksessa sekä vähäiseltä osin yksityisomistuksessa. Katriinantien tiekiinteistö on Suomen valtion omistuksessa. Kaavallinen tiealue ulottuu kuitenkin tiekiinteistöä laajemmalle alueelle tien itäpuolella ja siihen liittyy osia kaupungin ja Finavian omistamista kiinteistöistä. Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän länsipuolella ja koostuu kahdesta osasta: Varpukalliontien pohjoispuolisesta noin 9 ha laajuisesta alueesta Kiilan kaupunginosassa sekä Katriinantien tiealueesta, joka ulottuu Kiilan, Lentokentän ja Viinikkalan kaupunginosiin.

Kaava-alueen ympäristöä leimaavat lentokentän läheisyys, Viinikkalan teollisuuteen ja logistiikkaan painottuva työpaikka-alue sekä maaseutumaiset alueet niiden ympärillä.



Ilmakuva vuodelta 2026. Kaava-alueen rajaus merkitty punaisella viivalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

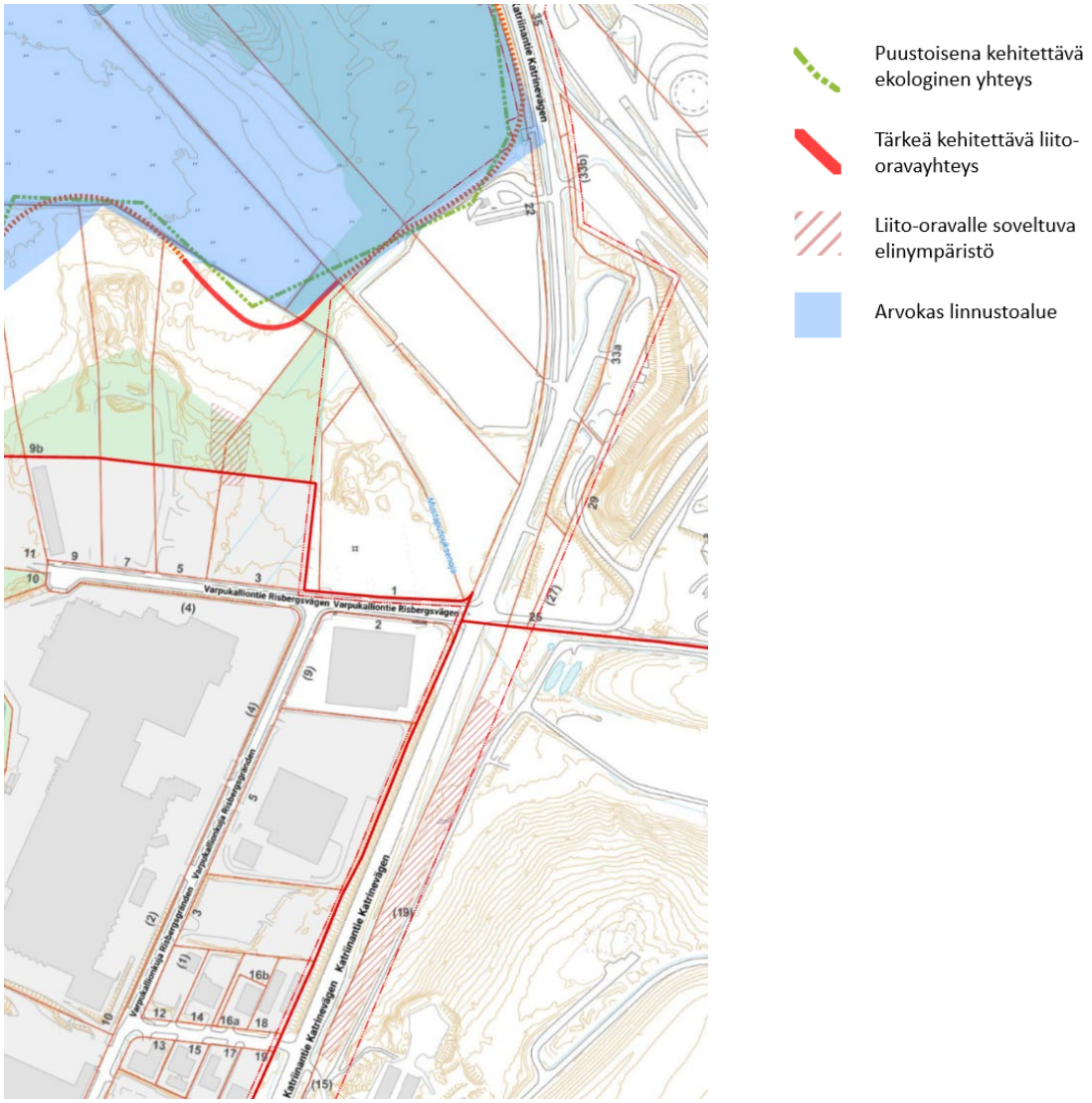
Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ulottuvan kallio- ja moreeniylängön länsiosaan. Kaavamuutosalueen puusto on pääosin kaadettu. Varpukalliontien pohjoispuoleisen korttelialueen läpi virtaa Mustaputouksenoja, joka on jakautunut kahteen uomaan. Kaava-alueen länsi- ja luoteispuolella, osin kaava-alueelle ulottuen, sijaitsee Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka erityisenä ominaispiirteenä on maisemakuvaltaan hyvin säilyneiden laajojen viljelyaukeiden sarja muutoin tiiviissä yhdyskuntarakenteessa.

Luontoarvot

Korttelialue Katriinantien ja Varpukalliontien luoteispuolella on voimakkaasti ihmisen muokkaama ympäristöä, jolla ei esiinny luontaisia luontotyyppejä. Luonnon heikentymättömyyden sekä

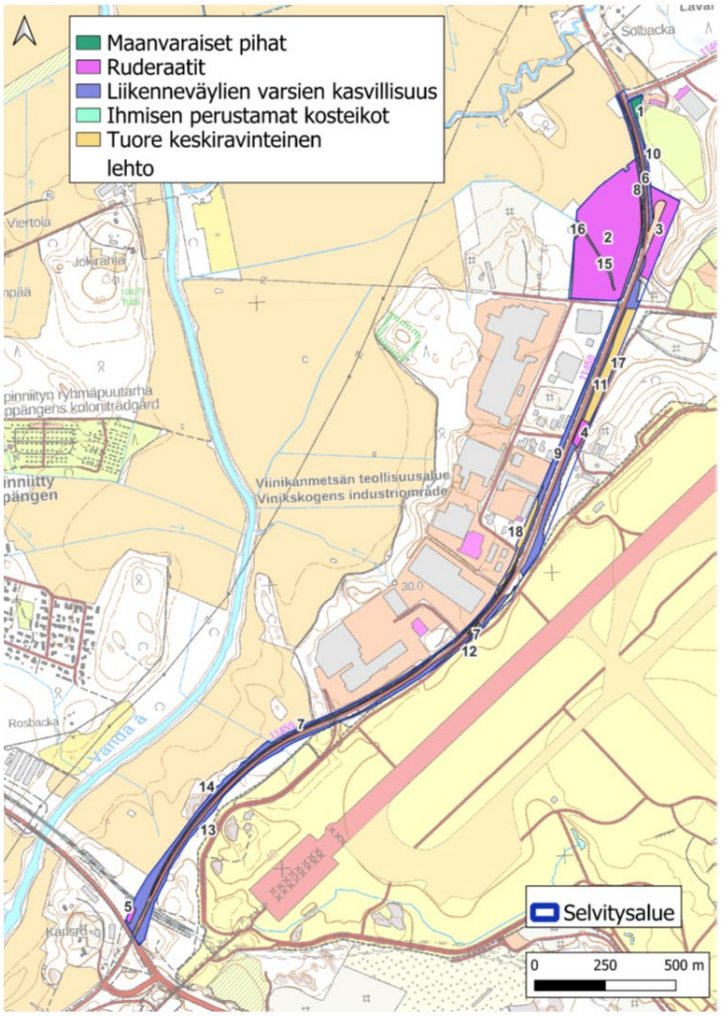
ekologisen kompensaation alaisia luontotyyppejä ei esiinny. Alueen länsiosassa Varpumetsän puustoinen kulmaus ulottuu suunnittelualueelle Mustaputouksenojaan saakka, ja on tyypiltään lähes lehtomaista.

Varpukalliontien pohjoispuolisen alueen luoteispuolelle on merkitty tärkeä, kehitettävä liito-oravayhteys, joka yhdistää Åstugan ja Viinikanmetsän luonnonsuojelualueet. Varpumetsässä sekä Katriinantien itäpuolella on tunnistettu liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä (Ramboll 2016). Viherrakenteen kehityskuvassa (VIVA 2024) liito-oravayhteyden rinnalle on merkitty metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys. Välittömästi kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee laaja maakunnallisesti arvokas linnustoalue (Tringa 2011).



Yhdistelmäkartta tunnetuista luontoarvoista kaava-alueella ja sen lähei-syydessä.

	Luontotyyppi	Ekologisen tilan arvo
1	Maanvaraiset pihat	0,26
2	Ruderaatit	0,8
3	Ruderaatit	0,7
4	Ruderaatit	0,467
5	Ruderaatit	0,567
6	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,4
7	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,4
8	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,467
9	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,467
10	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,467
11	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,267
12	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,5
13	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,167
14	Liikenneväylien varsien kasvillisuus	0,567
15	Ihmisen perustamat kosteikot	0,52
16	Tuore keskiravinteinen lehto	0,3
17	Tuore keskiravinteinen lehto	0,773
18	Tuore keskiravinteinen lehto	0,445



Kaava-alueen luontotyypit (Faunatica 2026).

Koko kaava-alueen käsittäneen luontotyyppiselvityksen (Faunatica 2026) mukaan selvitysalue on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaama. Pinta-alallisesti hallitsevia ovat ruderaatit sekä Katriinantien varsien kasvillisuus. Katriinantien piennaralueiden kasvillisuus vaihtelee intensiivisesti hoidetuista nurmikoista niittymäisiin ja paahteisiin kasvillisuuslaikkuihin. Pientareilla havaitut silmälläpidettävän kelta-apilan esiintymät lisäävät alueiden lajistollista merkitystä. Luonnonmukaisista luontotyypeistä merkittävin on Katriinantien itäpuolella sijaitseva tuore keskiravinteinen lehto (kartalla numero 17), jossa esiintyy edustavaa lehtolajistoa, metsälehmuksia, lahopuuta sekä vanhoja ja järeitä puita. Kohde ei täytä luonnonsuojelulaissa tarkoitetun jalopuumetsikön kriteerejä, mutta se on selvitysalueen rakenteellisesti monipuolisin ja ekologiselta tilaltaan arvokkain luonnonmukainen luontotyyppikohde.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin puoliläpäisevää sorapintaista kenttäaluetta, jonka laidoilla sijaitsee asemakaavan mukainen vettä läpäisevä kasvillisuusvyöhyke.

Alue kuuluu pääosin Latoniitynojan valuma-alueeseen, joka laskee Vantaanjoen vesistöön. Vantaanjoki kuuluu Natura 2000 -verkostoon, ja sen suojeluperusteisiin kuuluvat vuollejokisimpukka ja saukko. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupunginselän kautta Suomenlahteen.

Kaavoitettavan alueen reunoilla sekä alueen halki kulkee useita ojia. Alueella sijaitsee myös Mustaputouksenojan uoma, joka on ojaksi kaivettu norokokoluokan uoma. Uoma ei ole luonnontilainen, ja muuttuneiden virtausolosuhteiden vuoksi uomassa ei nykytilanteessa esiinny virtaamaa, eli kyseessä ei ole vesilain tarkoittama vesistö.

Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Maaperä

Korttelialueeksi kaavoitettavan alueen pohjoispuoli täyttöä. Eteläpuoli on savikkoa. Pohjatutkimusten mukaan päällimmäisenä maakerroksena on täyttöä, jota on paksuimmillaan n. 3,2 metriä. Täytön alla savikerros ulottuu syvimmillään n. 15 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon syvimmillään 23,4 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjaveden pinta on mahdollisesti lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista.

Topografia

Varpukalliontien pohjoispuoleinen korttelialue on pääasiassa läjitettyä täyttömaata ja melko tasainen. Alueen eteläosassa on pieni mäki. Maaston korot vaihtelevat +30,8 ja 38 metrin välillä kuitenkin siten, että pääosa alueesta 31-33 metrin korossa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaavamuutosalue ulottuu kolmen kaupunginosan alueelle, mutta keskittyy Viinikkalaan, joka on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2026 alussa 83 asukasta. Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaava-alueen eteläkärjen läheisyydessä sijaitsee muutaman pientalon ryhmä, samoin pohjoisessa, noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä yli 40 000 työpaikallaan (2023). Viinikkalan kaupunginosaan sijoittuu noin 6400 työpaikkaa, joista noin puolet on kuljetuksen ja varastoinnin alan työpaikkoja. Työpaikkojen määrä Viinikkalassa on lisääntynyt työpaikkarakentamisen myötä: 1990-luvun puolivälissä työpaikkoja oli hieman yli 1000 ja 2020-luvun kynnykselle tultaessa alue saavutti 6000 työpaikan rajapyykin.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaavamuutosalueen korttelialueeksi muuttuva alue sijoittuu Katriinantien varteen rakennetun Viinikanmetsän teollisuus- ja logistiikka-alueen pohjoislaitaan. Idässä kaavamuutosalue rajautuu Vantaan Vauhtikeskukseen ja Helsinki-Vantaan lentoasemaan. Lännessä kaavamuutosalue rajautuu Viinikanmetsän alueen rakentuneisiin työpaikkatontteihin sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Vantaanjokilaakson viljelymaisemaan.

Varpukalliontien ja Katriinantien alla on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia.

Kaupunkikuva

Varpukallion aluetta leimaavat suuret logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen sekä rouhea yritystoiminta, jonka kaupunkikuvallinen laatu ei ole korkeatasoista. Kaavamuutosalueen korttelialueeksi muuttuva alue näkyy merkittävästi itään Katriinantielle ja erityisesti tulevalla tietä reunustavalla rakentamisella on merkittävä kaupunkikuvallinen asema.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katriinantien länsipuolella, kaava-alueen eteläosassa, sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu kivikautinen asuinpaikka Hommas (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010018). Muinaisjäännöksen aluerajaus ei ulotu kaava-alueelle.

Katriinantien historiallinen linjaus päättyy noin 200 metriä kaavamuutosalueen pohjoispuolelle. Katriinantien linjausta tästä etelään on muutettu useassa vaiheessa lentokentän rakentuessa ja laajentuessa alkuperäisen tielinjan kohdalle.

Osa kaava-alueesta sekä Katriinantien eteläpäädyssä lähellä Tikkurilantietä että kaava-alueen pohjoisosassa rajautuu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Alue on huomioitu myös Vantaan yleiskaavassa, jonka oikeusvaikutteisella kulttuuriympäristön liitekartalle on alue merkitty maisemallisesti arvokkaan alueen rasterimerkinnällä.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole yleis- eikä asemakaavoitettuja virkistysalueita. Varpumetsän lähivirkistysalue sijaitsee kaavamuutosalueen länsipuolella ja lännempänä sijaitsevalle Varpukallion lähivirkistysalueelle on yhteys Varpukalliontieltä.

Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu idässä Katriinantiehen, joka on nykyisin valtion hallinnoima maantie (MT 11459). Kaavamuutoksella Katriinantie osoitetaan katualueeksi. Tien osa on aiemmin toiminut varalaskeutumispaikkana. Kaduksi muuttamisen mahdollistaa Ilmavoimien 2.9.2020 tekemä päätös luopua Katriinantien käytöstä niin sanottuna nousutienä Viinikanmetsän alueella. Katriinantien ympäristöön on sijoittunut runsaasti logistiikan ja teollisuuden toimintoja. Kaavamuutosalue soveltuu sijaintinsa puolesta työpaikka- ja yritystoimintaan, sillä se sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman sekä Tikkurilantien ja Kehä III läheisyydessä. Alueen pohjoisosassa sijaitsee raskaan liikenteen levähdysalue.

Katriinantietä liikennöi kolme bussilinjaa 971 (Kerava-Kivistö), 447 (Kivistö-Kesäkylä) ja 576 (Tikkurila-Kivistö). Kaavamuutosalueeksi muuttuvan korttelialueen läheisin pysäkkipari on Viinikanmetsän pysäkkipari, joka sijaitsee Katriinantien ja Viinikankaaren risteyksen tuntumassa. Katriinantien länsireunassa kulkee jalankulun- ja pyöräilynväylä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava tontti rajautuu olemassa olevaan yleiseen vesijohtoverkostoon. Alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Varpukalliontiellä ja Katriinantiellä.

Verkoston painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavoitettava tontti rajautuu olemassa olevaan yleiseen jätevesiviemäriverkostoon. Tontin on mahdollista liittyä yleiseen jätevesiviemäriverkostoon Varpukalliontiellä sekä kaavoitettavan tontin pohjoispuolella.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Varpukalliontiellä. Varpukalliontien yleinen hulevesiviemäri purkaa kaavoitettavan alueen länsirajalla kulkevaan ojaan.

Alueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Tulevia kiinteistöjä voidaan liittää kaukolämpöön Varpukalliontieltä.

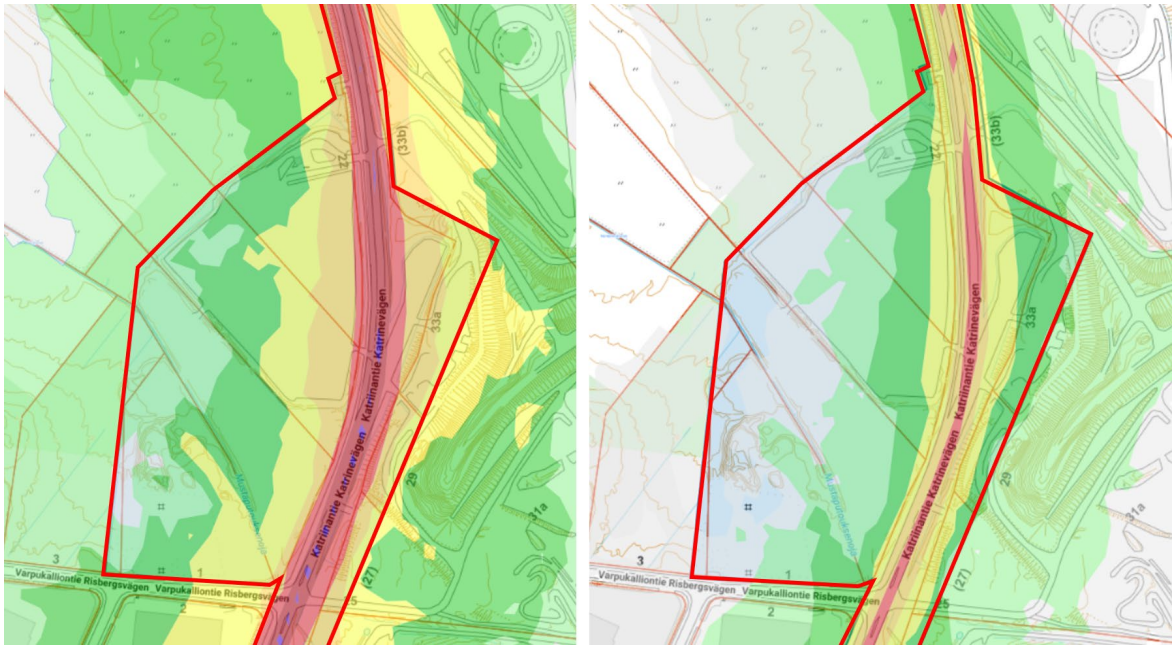
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvaa sähköverkkoa sijaitsee suunnittelualueella Varpukalliontiellä sekä Katriinantiellä.

Ympäristöhäiriöt

Varpukalliontien pohjoispuoleista korttelialuetta rasittavat Katriinantien liikennemelu ja lentoliikenteestä aiheutuva melu. Tieliikenteestä aiheutuvan melu päiväaikaan vaihtelee suunnittelualueella pääosin 45 dB ja 65 dB välillä. Yöllä tiemelu on pääosin alle 55 dB, Katriinantien välittömässä läheisyydessä tiemelu nousee paikoin 60 dB:iin.

Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella 55 dB:stä 60 dB:iin. Alue sijoittuu yleiskaavassa osoitetuille lentomeluvyöhykkeille L2 (LDEN 55-60 dB). Alueen meluolosuhteet eivät mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle.



Tiemelu korttelialueella päivällä klo 7-22 (vas.) ja yöllä (22-7). Esitetyt melualueet on laskettu yhteispohjoismaisella laskentamallilla Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä.

2.1.4 Maanomistus

Varpukalliontien pohjoispuoleisen korttelialueen omistaa Vantaan kaupunki ja vähäiseltä osin yksityinen maanomistaja. Katriinantien tiekiinteistön omistaa valtio. Katriinantien kaava-alueeseen kuuluu myös osia yksityisistä kiinteistöistä, joista osa on Vantaan kaupungin ja osa yksityisessä omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

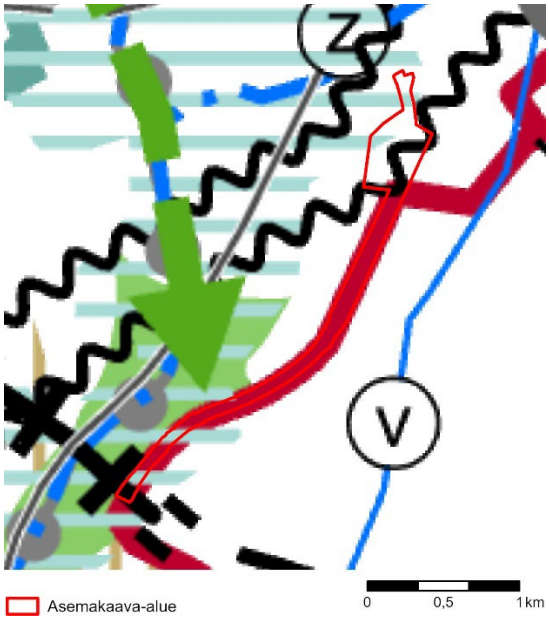
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



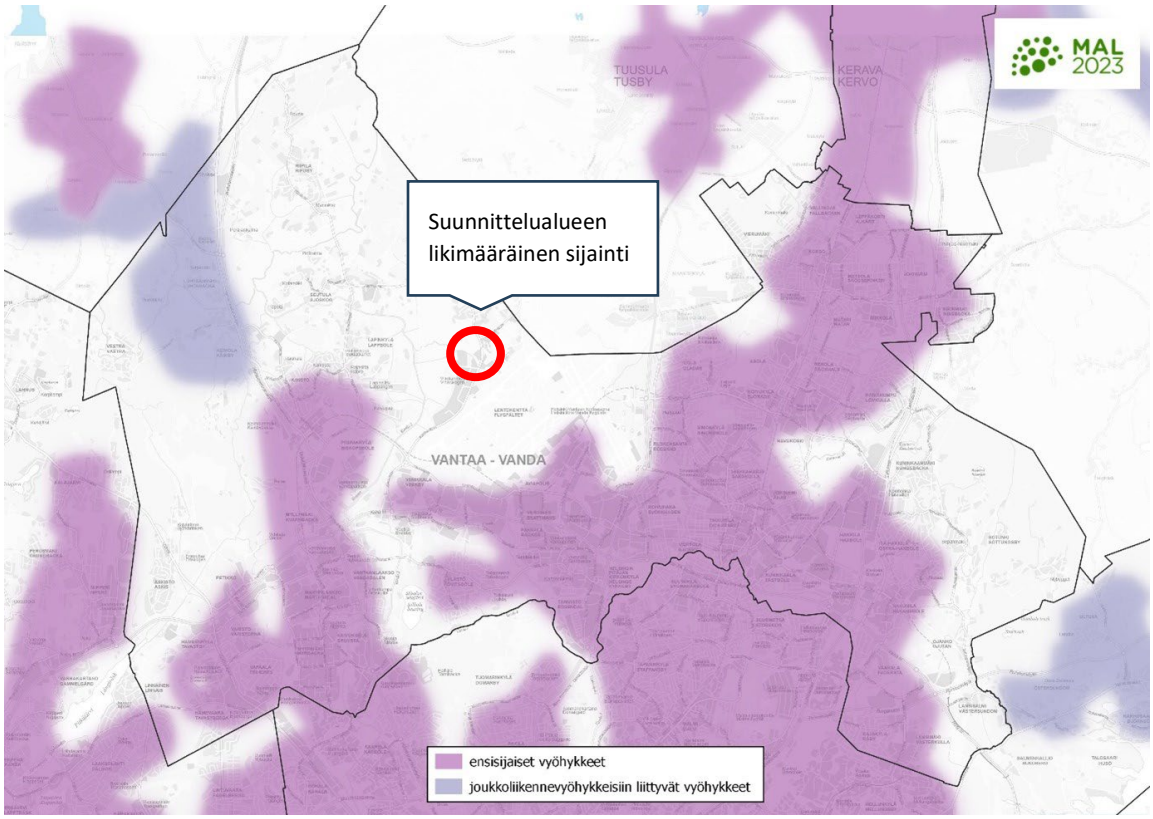
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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

Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alueen pohjoisosa on merkitty lentomelualueeksi (Lden 55 - 60 dBA). Kaava-alue sijaitsee lentoaseman aluerajauksen (punainen viiva) reuna-alueella ja sivuaa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (Vantaanjoen maisema-alue, vaaleansininen viivarasteri). Vihreä nuoli kuvaa viheryhteystarvetta, joka seuraa Vantaanjoen (Natura-alue) uomaa.

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 tavoitetilan 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.

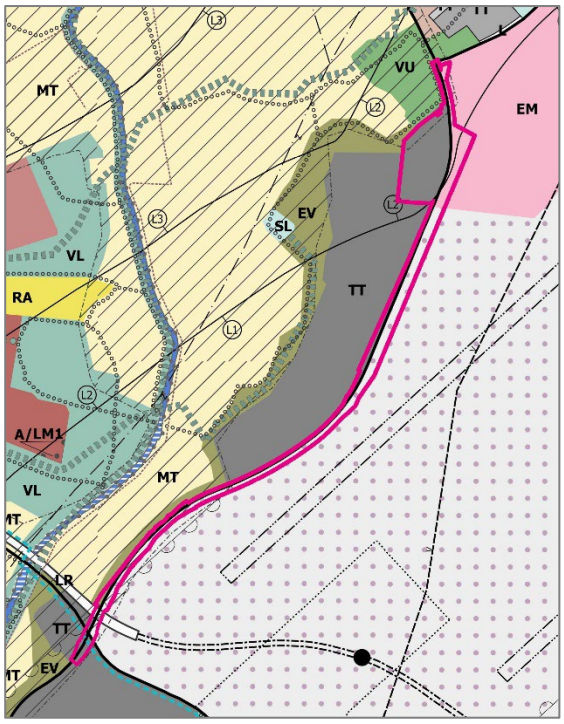


Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista täsmennettiin kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka hyväksyttiin Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024. Tässä sopimuksen päivityksessä sovittiin valtion ja kuntien edistävän liikenteen taukopaikkojen toteutumista elinkeinoelämän tarpeisiin sekä linjattiin valtatie 3 ja maantie 132 eritasoliittymän yhteyteen toteutettavan raskaan liikenteen taukopaikan rakentamisesta ja vastuujaosta Vantaan, Nurmijärven ja Suomen valtion välillä.

Valtatien 3 ja maantien 132 eritasoliittymään suunniteltava raskaan liikenteen palvelualue muodostuu eteläisestä ja pohjoisesta osa-alueesta. Palvelualueesta laaditaan parhaillaan tiesuunnitelmaa ja pohjoisesta osa-alueesta myös asemakaavaa. Palvelualue sijaitsee tulevan Kehä 4:n varrella ja suunnittelussa on varauduttu tulevan Kehä 4:n toteuttamiseen.

Tiesuunnitelma on tarkoitus asettaa nähtäville loppuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että pohjoiselle alueelle laadittava asemakaava on hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2027. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä, kun asemakaava on valtuuston hyväksymä. Kun asemakaava on lainvoimainen, rakentaminen on mahdollista aloittaa, mutta toteutusaikataulu rakentamisen osalta riippuu myös valtion budjetista.

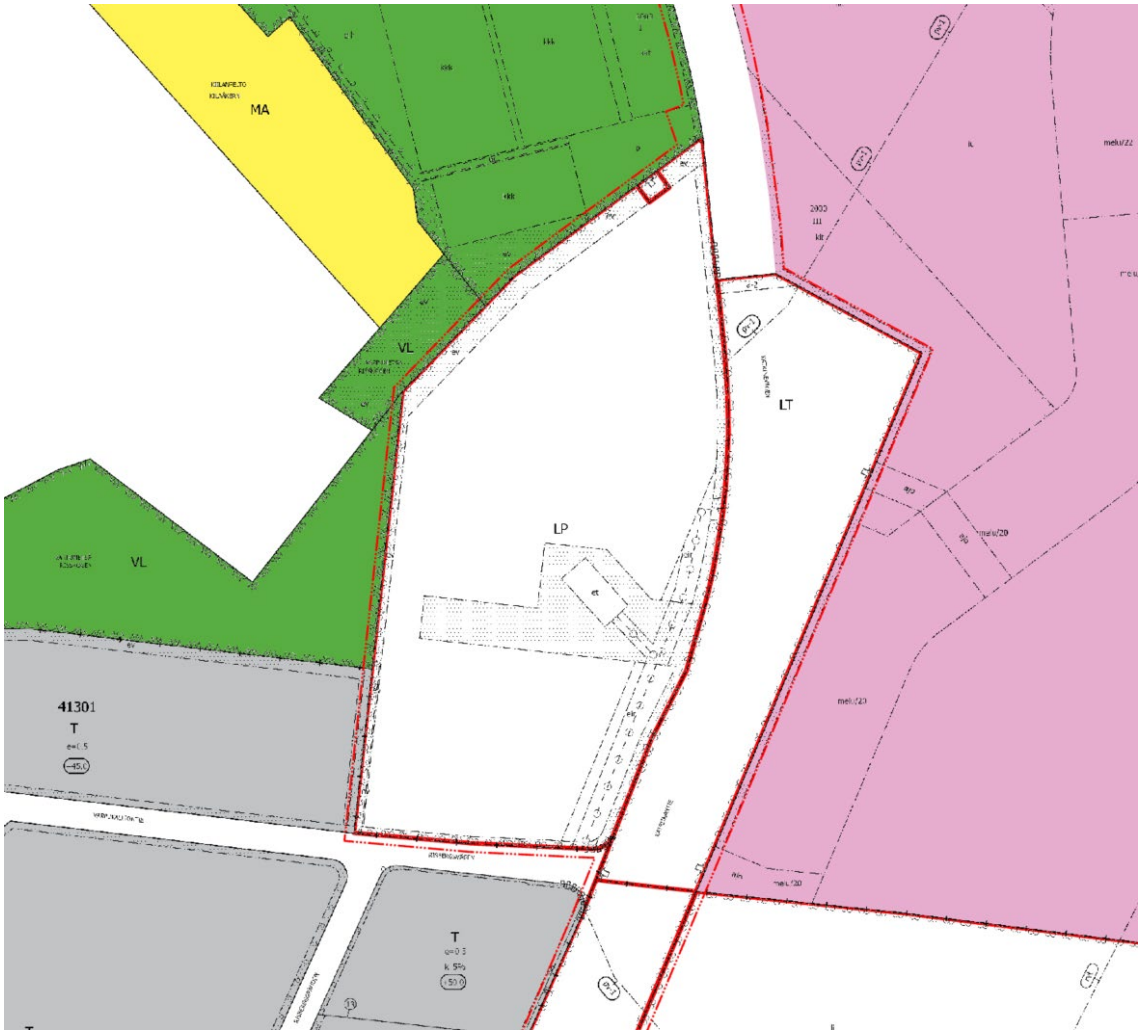
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2020 Varpukalliontien pohjoispuoleinen alue on esitetty TT-merkinnällä tilaa vaativan tuotannon ja varastoinnin alueeksi. Alue on lentomeluvyöhykettä 2 (LDEN yli 55-60 dB). Katriinantie on merkitty liikenneyhteytenä. Alue rajautuu luoteessa arvokkaaseen kulttuuriympäristön, joka on osittain maatalousvaltaista aluetta (MT) ja osittain urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja TT-alueen länsipuolelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Asemakaava



Varpukalliontien pohjoispuoleinen alue on vuonna 2002 voimaan tulleessa Viinikanmetsä 3 -asemakaavassa osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP. Katriinantien tiealue on pääasiassa yleiseksi

tieksi osoitettua aluetta LT. Tiealueella on voimassa eri asemakaavoja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa ja eteläosassa osa Katriinantietä on asemakaavoittamatonta aluetta. Katriinantien länsipuolen eir-merkintä osoittaa alueen osan, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita. Merkintä on sittemmin tullut tarpeettomaksi Ilmavoimien luovuttua Katriinantiestä nk. nousutienä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Viherrakenteen kehityskuva VIVA (Kala 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. Kehityskuvassa kaava-alueen luoteissivulle on osoitettu puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys. Metsäisten ekologisten verkostojen merkitystä kuvataan kehityskuvaraportissa seuraavasti:

”Vantaalla ekologisen verkoston ydinalueita ovat pääasiassa metsäiset suojelu- ja luo-alueet, joita yhdistävät Vantaan yleiskaavan 2020 runkoyhteydet. Runkoyhteydet ovat useimmiten metsäisiä ja virtavesiyhteyksiä. Tunnetuilta luontoarvoiltaan erityisen arvokkaat metsäalueet sijoittuvat useimmiten suojelualueille ja ovat kytkeytyneet runkoyhteyksin. Runkoyhteydet eivät aina toteudu riittävän leveinä, ja niissä on väylien aiheuttamia katkoskohtia.”

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)

Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

Kiilan kiertolan kehityskuva (Vantaan kaupunki & Tuusulan kunta, 2026)

Vantaan ja Tuusulan rajalla sijaitsevalle Kiilan–Ruotsinkylän alueelle (Kiilan Kiertola) laadittavan kuntien yhteisen kehityskuvatyön on määrä valmistua loppuvuodesta 2026. Kehityskuvan tavoitevuosi on 2060. Työssä tarkastellaan Vantaan ja Tuusulan yleiskaavoissa ja osayleiskaavoissa esitettyjen ratkaisujen ajantasaisuutta ja visioidaan uutta maankäyttöä ottaen huomioon nykyisten kaavojen hyväksymisen jälkeen laaditut seudulliset selvitykset.

Kehityskuvatyö on oikeusvaikutukseton, mutta se palvelee alueen jatkosuunnittelua. Työn tavoitteena on luoda edellytyksiä kiertotalouden ja vihreän siirtymän yritystoiminnalle, yhteensovittaa alueen maankäyttöä ja liikennettä sekä huomioida ympäristöhäiriöiden rooli alueen suunnittelussa. Osana kehityskuvatyötä alueelle laaditaan liikenneselvitys, jossa selvitetään alueen kehittämispotentiaalia suhteessa liikenteellisiin reunaehtoihin.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavahanke sisällytettiin kaavoitusohjelmaan 2025. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002616 ja kaavoitus tuli vireille 6.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin kahdessa vaiheessa, 24.4.2026 sekä 26.9.2026 Katriinantien mitoitussuunnitelman pohjalta tarkentuneiden tilavaatimusten vuoksi. Kaava-alueen laajennustarpeet olivat melko vähäisiä ja keskittyivät kaupungin omistamalle maalle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli nähtävillä 6.10.-6.11.2025. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä tuo esiin, että uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus Varpukalliontien pohjoispuolelle tulee tarkastella kaavoituksen yhteydessä.

UAR Finlandin edustaja tuo esiin, että kaava-alue ulottuu osin heidän kaupungilta vuokraamalleen maa-alueelle, jota käytetään elinkeinonharjoittamiseen. Mielipiteen jättäjä toivoo, että kaavamuutos ei tuo muutoksia heidän vuokraamalleen alueelle Katriinantien itäpuolelle.

Vantaan kaupunginmuseo tuo mielipiteessään esiin, että kaava-alue rajautuu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen, joka on huomioitu myös Vantaan

yleiskaavassa ja yleiskaavan määräyksissä. Lisäksi kaupunginmuseo huomauttaa, että muinaismuistolailla suojeltu Hommaksen kivikautinen asuinpaikka sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Vantaan Energia tuo esiin, että alueella sijaitsee kaukolämpöputkia, joihin on mahdollista liittyä Varpukalliontieltä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosalueelle tulee huomioida muuntamotarpeet Katriinantien tieliittymien läheisyyteen ja osoittaa muuntamoille kaavakarttaan tilavaraukset. Tarkennetaan muuntamotarpeita maankäyttösuunnitelmien tarkentuessa.

Helsingin Seudun liikenne -kuntayhtymä tuo esiin, että raskaan liikenteen taukopaikoista on pääkaupunkiseudulla pulaa. He toivovat, että kaava-alue voisi jatkossakin toimia yleiskaavamerkinnän mahdollistamalla tavalla raskaan liikenteen levähdyspaikkana. Lisäksi he tuovat esiin, että alueen läheisyyteen tulee tarkastella bussipysäkkien lisäämistä, jos alueelle tulee uutta työpaikkarakentamista.

Mielipiteiden huomioiminen kaavaehdotuksessa

Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu mielipiteissä esitetyt näkemykset mahdollisuuksien mukaan.

Vesihuollon kehittämistarpeita on tarkasteltu osana kaavaprosessia yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden ja HSY:n kanssa.

Katriinantien katualueen mitoitus perustuu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun tekemään mitoitustarkasteluun. Katualueen esitetty rajaus noudattaa aiempaa liikennealueen rajausta, näin ollen kaavallisesta näkökulmasta UAR Finlandin tilanteeseen ei tule muutosta. Päätöksiä mitoitustarkastelun mukaisesta Katriinantien leventämisestä ei ole tehty, eikä hanke tai sen tarkemman suunnittelun aloittaminen sisälly kaupungin investointisuunnitelmiin.

Kaupunginmuseon huomiot kulttuuriympäristön arvoista on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkkojen esiin nostamat näkökohdat on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain raskaan liikenteen pysäköintitoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi Vantaalla. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset sekä bussipysäkkien lisääminen on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

Hanketta esiteltiin asukastilaisuudessa Aurinkokiven koululla 12.11.2025.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin yhteydessä selvitettiin Mustaputouksenojan statusta yhteistyössä lupa- ja valvontaviraston vesiympäristöyksikön asiantuntijoiden kanssa. Selvitystyön lopputuloksena oli, ettei Mustaputouksenoja ole vesilain tarkoittama puro, vaan norokokoluokan uoma, joka ei ole vesistö. Noro ei ole kaava-alueen kohdalla luonnontilainen, vaan se on kaivettu ojaksi. Näin ollen uoman käsittelyyn ja muutoksiin ei liity luontoarvokysymyksiä, vaan kyse on enemmän hulevesiratkaisuista, jotka kuuluvat kaupungin vastuulle ja päätösvaltaan.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on vastata kaupungin yritystonttitarjontaan mahdollistamalla Viinikanmetsän työpaikka-alueen laajentumisen Vantaan yleiskaava 2020 mukaisesti. Laajennusalue sijaitsee logistisesti keskeisellä paikalla lentokentän, Tikkurilantien ja Kehä III:n läheisyydessä. Alueelle tavoitellaan tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetason saavuttamista sekä hulevesien käsittelyä Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026)

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategian mukaan tulevaisuudessa asukkaat, yritykset ja ideat löytävät kotinsa Vantaalta. Uudet ratkaisut asumisessa, liikkumisessa, kestävässä kehityksessä, oppimisessa ja elinvoiman rakentamisessa ovat parantaneet ihmisten arkea, kaupungin ilmettä ja mainetta. Tulevaisuuden Vantaa on turvallinen, viihtyisä ja jatkuvasti kehittyvä ympäristö elää, opiskella ja tehdä töitä. Strategiassa on määritetty kolme tärkeää päämäärää: Hyvän elämän Vantaa, Vetovoimainen Vantaa ja Tasapainoisen kasvun Vantaa.

Hyvän elämän Vantaan päämäärän osalta tavoitellaan muun muassa sitä, että Vantaa antaa lapsille ja nuorille vahvat eväät elämään. Vetovoimainen Vantaa päämärän osalta strategiassa tavoitellaan muun muassa päiväkotien ja oppilaitosten tarjoavan yhtä hyvät ja turvalliset ympäristöt kasvamiseen ja oppimiseen joka puolella kaupunkia. Tasapainoisen kasvun Vantaa päämäärän tavoitteena on muun muassa alueellisen eriytymisen pysäyttäminen, ekologisen kestävyyden varmistaminen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen varautuminen.

Kaavatyöllä vastataan strategiseen tavoitteeseen työllistävien yritysten määrän kasvusta. Vantaan kaupungin tavoitteena on kaavoittaa uutta työpaikkakerrosalaa yhteensä 200 000 k-m² strategiakaudella 2026-2029. Strategisena tavoitteena on, että lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta. Tavoitetasona vuodelle 2029 on tonttikohtaisen vihertehokkuuden toteutuminen asemakaavoissa 100 %. Olemme luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä. Kaikissa hyväksytyissä asemakaavoissa on luonnon luontotyypeille aiheutetut haitat hyvitetty täysimääräisesti ja luonnon heikentymättömyys on saavutettu.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

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

- Työpaikkarakentamisen edellytysten luominen
- Kaupungin talouden vahvistaminen yhdyskuntarakennetta eheyttäen
- Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
- Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden
- Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
- Hyödynnämme olemassaolevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025)

Vantaan arkkitehtuuriohjelma linjaa suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupunkia, jossa korostuvat paikalliset tilat ja pitkäikäiset talot.
Asemakaavan kannalta keskeisiä arkkitehtuuriohjelman tavoitteita ovat:

- Edistetään kollektiivisten tarinoiden kaupunkia eli vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
    - Arkkitehtuuri sopeutuu paikan kaupunkimaisemaan ja ympäristöön.
- Edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia eli luodaan visuaalista ja toiminnallista vaihtelua.
    - Suunnitelma on sidottu alueen identiteettiin ja olemassa olevaan rakenteeseen selkeällä ja johdonmukaisella tavalla.
    - Suunnitelman rakennukset on mittakaavaltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopivia.
    - Suunnitelmassa on visuaalista ja toiminnallista vaihtelua rakennus- ja korttelitasolla, esimerkiksi massoittelu, julkisivut, värit, toiminnot.
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
    - Alueen kasvillisuutta on säilytetty ja hyödynnetty.
    - Siniviherrakenteelle eli kookkaalle puustolle, kasvulliselle maanpinnalle ja/tai hulevesien viivyttämiselle on varattu tilaa.
    - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden minimiarvot täyttyvät.

- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.
    - Kaava-alueen viheralueet ovat saavutettavia.
    - Luonnon kokonaisheikentymättömyys on huomioitu.
    - Kaavaratkaisu pohjautuu Vihreä ja virtaava Vantaa - viherrakenteen kehityskuva työn kehittämissuunnitelmiin.

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 resurssiviisaus 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 kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- 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.

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Viinikanmetsän työpaikka-alueen laajentuminen jo aiemmin pääasiassa rakentuneelle alueelle ja lisätä yritystonttitarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Lisäksi tavoitteena on:

- Huomioida Vantaan resurssiviisauden tiekartassa (KV 28.2.2022) asetettuja tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.
- Yhteensovittaa alueen luontoarvot ja rakentamisen tarve kokonaisheikentymättömyyden periaatteita noudattaen
- Vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen ja alueen hulevesien käsittely Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Työpaikka-alueen kaavoittaminen edellä kuvattujen reunaehtojen puitteissa Vantaan elinvoiman lisäämiseksi.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Huomioitava olevan sekä alueelle rakennettavan kunnallistekniikan vaatimukset.

Huomioitava raskaan liikenteen pysäköinnin ja levähdyspaikkojen määrä Vantaalla.

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 rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Suunnittelualueella noudatetaan vihertehokkuudesta annettuja kaupunkitasoisia linjauksia.

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

Kulttuuriympäristön ja -maiseman arvot huomioidaan kaava-alueella asemakaavamääräyksin.

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 maisemaa.

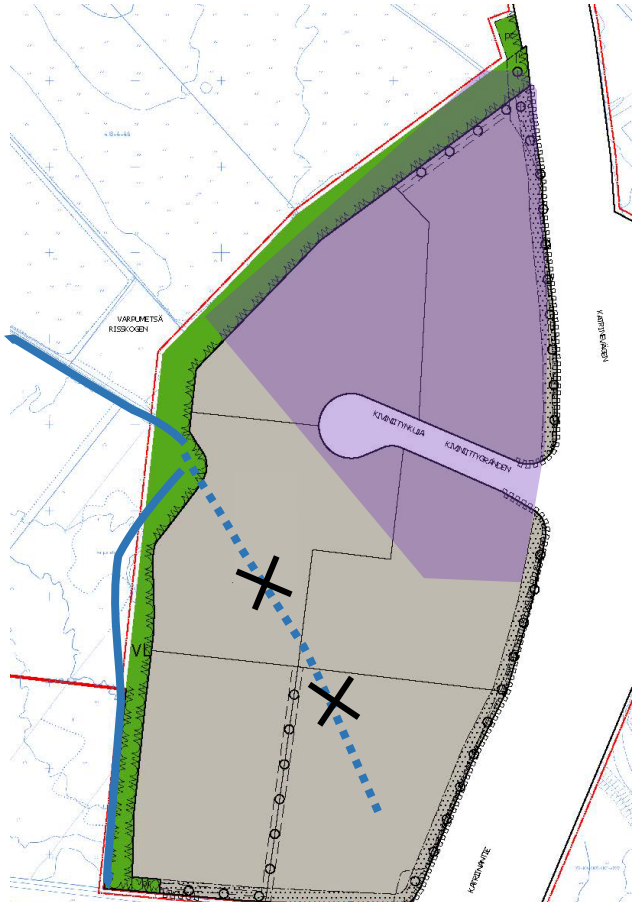
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisusta ei ole laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia, sillä tavoitteena on alusta lähtien ollut joustava, yritysten tarpeisiin mukautuva kaavaratkaisu, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Kaavaratkaisun muotoutumiseen ovat keskeisesti vaikuttaneet seuraavat tekijät:

Mustaputouksenojan uoma
Mustaputouksenojan uoma kulkee nykytilanteessa korttelialueen halki viistosuunnassa. Lähtötietojen mukaan kyseessä oli vesilain mukainen puro. Uoman ja tarvittavien suoja-alueiden säilyttäminen tässä sijainnissa olisi merkittävästi vaikeuttanut korttelialueen maankäyttöä. Uoman tilannetta selvitettiin kaupungin asiantuntijoiden sekä lupa- ja valvontaviraston asiantuntijoiden voimin. Lopputulemana oli, että Mustaputouksenoja ei ollut vesilain tarkoittama puro vaan ihmisen voimakkaasti muokkaama oja, jonka uomaa on edelleen mahdollista muokata. Tämä mahdollisti ratkaisun, jossa Mustaputouksenojan nykyinen, kaava-alueen halkaiseva uoma yhdistetään kaava-alueen rajalla sijaitsevaan rinnakkaisuomaan, mikä vapauttaa korttelialueen maankäyttöä huomattavalla tavalla.

Raskaan liikenteen pysäköinti
Pääkaupunkiseudulla on pulaa raskaan liikenteen taukopaikoista. Uusia palvelualueita on suunnitteilla, Vantaallekin, mutta niiden valmistumista odotellessa on huolehdittava olevien taukopaikkojen toimintaedellytyksistä. Yksi pääkaupunkiseutua palvelevista raskaan liikenteen levähdyspaikoista toimii kaava-alueen pohjoisosassa, noin neljän hehtaarin vuokra-alueella.
Asemakaavan voimaantulo ei estä raskaan liikenteen pysäköintialueen toiminnan jatkumista, jos vuokrasopimuksen jatkolle nähdään tarvetta. Kaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain siten, että toteutus ja tonttien luovutus aloitetaan alueen eteläosasta tonteilta, jotka rajautuvat – ja joiden ajoliikenne tukeutuu - Varpukalliontiehen.



Kaaviokuva kaavaratkaisuun vaikuttaneista tekijöistä. Violetilla varjostuksella esitetty vuokra-alue, jolla raskaan liikenteen pysäköinti toimii. Tämän eteläpuoliset tontit, joiden liikenne järjestetään Varpukalliontien kautta, voidaan toteuttaa ensin.

Tavoiteltu tonttikoko ja ajojärjestelyt
Viinikanmetsän alueella on vaihtelevan kokoisia tontteja noin 3000 m^2 tonteista aina yli 11 hehtaarin tontteihin. Pääosa tarjonnasta asettuu kuitenkin 1,5 – 4 ha kokoluokkaan ja kysyntä keskittyy tällaisiin kookkaampiin yritystontteihin. Korttelin ohjeellinen tonttijako on laadittu siten, että kaava mahdollistaa kuuden, hieman yli 1 ha kokoisen tontin järjestämisen alueelle, mutta tontteja yhdistämällä säilyy mahdollisuus suurempiinkin kokonaisuuksiin. Joustavan ratkaisun mahdollistaa liikennejärjestely, joka tukeutuu sekä pohjoiseen Kiviniitynkujan tonttikatuun että Varpukalliontielle rakennettaviin tonttiliittymiin.

Katriinantien kaavaratkaisu

Katriinantien alueella on voimassa useita eri asemakaavoja ja osa tiestä on asemakaavoittamatonta aluetta. Erityisesti tien Viinikanmetsän työpaikka-alueen viereisellä suoralla sekä tien pohjoisosassa tiealue on ollut kaavassa vanhastaan huomattavasti rakennettua tietä leveämpi ja näin ollen tien kaava-alueeseen on kuulunut osia myös viereisistä kiinteistöistä. Tämä ei kuitenkaan ole vaikuttanut lentokentän tai kaupungin omistaman vauhtikeskuksen toimintaan tai maankäyttöön. Kaavaprosessin aikana laaditun mitoitustarkastelun pohjalta ei voitu sulkea pois mahdollisuutta, että tulevaisuudessa tien rakenteet saattavat vaatia lisätilaa. Tämä selviää vasta, jos Katriinantien leventäminen tulee ajankohtaiseksi ja tarkempia suunnitelmia ryhdytään laatimaan. Näin ollen kaavaratkaisussa esitetään, että Katriinantielle kaavassa tehty aluevaraus säilyy mitoitukseltaan entisellään. Mahdolliset katualueen lunastukset tulevat ajankohtaiseksi vasta tien leventämisen yhteydessä, jos se tulevaisuudessa nähdään tarpeellisena.

Katriinantien muutostarpeiden ajoituksen epävarmuudesta johtuen asemakaava-alueesta päätettiin rajata pois yksityisten kiinteistöjen osat Katriinantien länsireunalla, jotka mitoitustarkasteluun perustuen olisi muuten sisällytetty kaavan katualueeseen. Kaavamuutoksen tarpeellisuutta näiden kiinteistöjen osalta arvioidaan Katriinantien muutostarpeiden tullessa ajankohtaiseksi.



Havainnekuva korttelialueeksi muuttuvasta kaava-alueesta. Rakennusten peittoala esitetty lähellä suurinta mahdollista laajuutta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston 25.1.2021 hyväksymää yleiskaavaa.

Asemakaava-alue jakautuu kahteen osaan: Varpukalliontien pohjoispuoleiseen korttelialueeseen ja Katriinantien tiealueeseen.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Varpukalliontien pohjoispuoleiselle, noin 9 hehtaarin laajuiselle korttelialueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoista teollisuus-, varasto- ja toimitilarakentamista hyvin saavutettavissa olevassa sijainnissa lentokentän läheisyydessä Kehä III:n pohjoispuolella. Kortteli 34030 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), jonne saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan uusi tonttikatu, Kiviniitynkuja, jolta järjestetään kulkuyhteydet korttelin pohjoisosan tonteille. Kadun pohjoispuolelle voidaan toteuttaa jalankulku- ja pyöräilytie. Eteläisimmät tontit voivat sijoittaa ajoliittymänsä Varpukalliontielle.

Korttelin itäosaan varataan lähivirkistysalueen (VL) osa, joka yhdistyy kaavoitettavan alueen länsipuolella olevaan Varpumetsän lähivirkistysalueeseen.

Katriinantien tiealue muutetaan asemakaavalla valtion maantiestä katualueeksi noin neljän kilometrin matkalta ja alueen hallinta siirtyy valtiolta kaupungille. Asemakaavaprosessin yhteydessä on tutkittu Katriinantien jatkokehitystarpeita ja kaavan katualue on mitoitettu näitä tarpeita silmällä pitäen.

Katriinantien katualueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheraluemerkintä (EV) kohtaan, jossa luontoselvityksen (2026) mukaan sijaitsee tuore, keskiravinteinen lehto.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 31,6 ha. Siitä 9,1 hehtaaria lukeutuu kortteliin 34030 sekä Kiviniitynkujan tonttikatuun ja 1 ha suojaviheralueeseen. Loput noin 21,5 ha kaava-alueesta on Katriinantien katualuetta. Kehäradan ylittävän sillan osuudella on rautatiealuetta noin 0,35 ha.

T-korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä on yhteensä 39 050 k-m^2 (e=0,5). Kaava mahdollistaa jopa 390 työpaikan muodostumisen alueelle, jos alueen työpaikkaväljyys on lähempänä perinteistä teollisuutta (1 työpaikka / 100 k-m^2). Jos taas alueen toimijat painottuvat logistiikan ja varastoinnin alalle, työpaikkojen määrä olisi lähempänä 130:ä (1 työpaikka / 300 k-m^2).

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 7,8 ha
- Rakennusoikeus 39 050 k-m^2
- Tehokkuusluku e=0,5
- Korkein sallittu vesikaton korkeuspiste on +50.0 metriä

- Autopaikkojen vähimmäismäärät
- 1 ap / 100 liiketilan k-m^2, enintään 1ap / 30 liiketilan k-m^2
- 1 ap / 80 toimistotilan k-m^2
- 1 ap / 300 varastotilan k-m^2

- Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät
- 1 pp / 50 liiketilan k-m^2
- 1 pp / 50 toimistotilan k-m^2
- 1 pp / 240 varastototilan k-m^2
- 1 pp / 250 tuotantotilan k-m^2

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala 1 ha

EV, suojaviheralue

- Pinta-ala 1 ha

LR, rautatiealue

- Pinta-ala 0,35 ha

Katriinantien ja Kiviniitynkujan katualueet

- Pinta-ala 21,5 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet varasto- ja teollisuusrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Kaavamääräyksillä on kiinnitetty huomiota Varpukalliontien ja Katriinantien suuntaan avautuvien näkymien ja julkisivujen kaupunkikuvalliseen laatuun. Rakentamista ohjataan värikkyyteen kaavamääräyksellä.

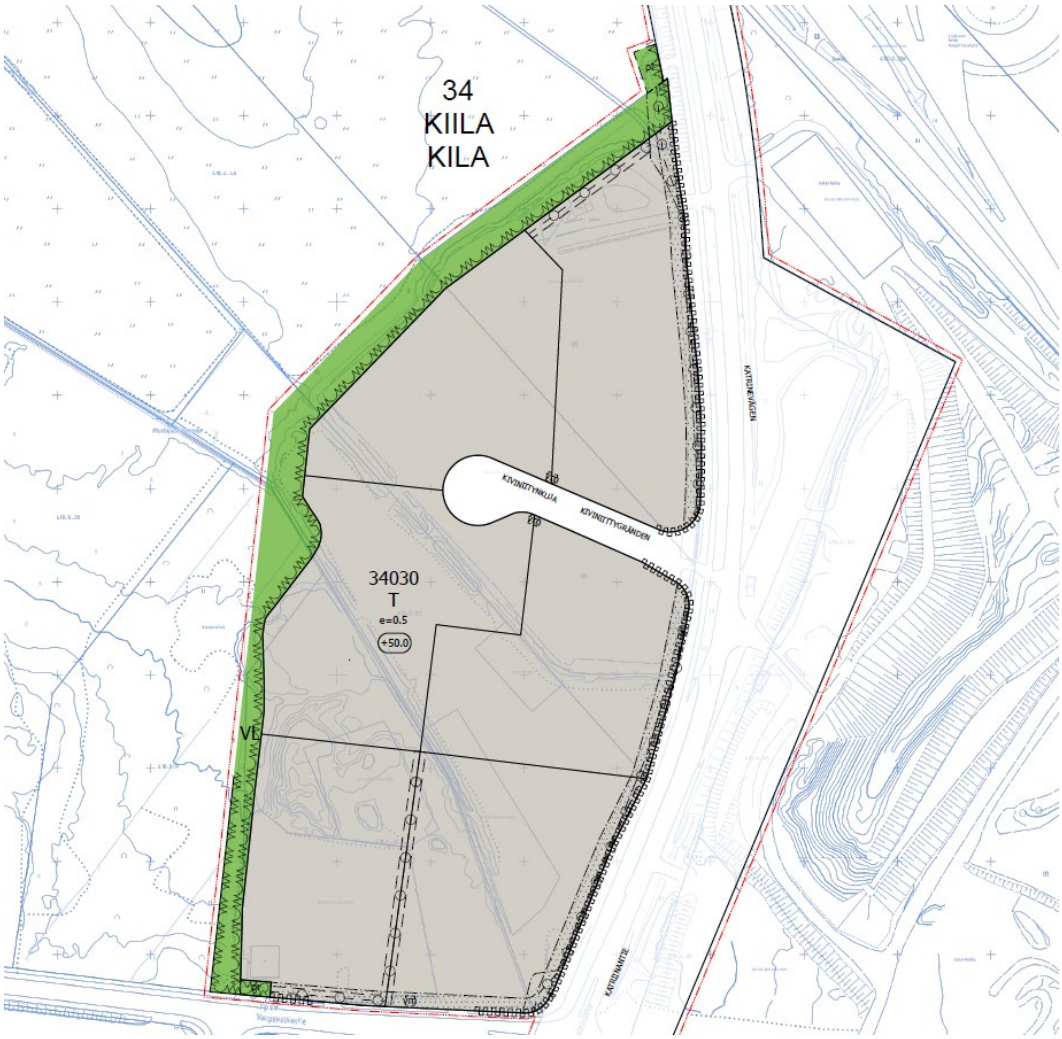
Korttelialueiden koot mahdollistavat monipuolisesti erilaisten tonttien muodostamisen. Alueelle voidaan laatia tonttijako monen kokoisille tonteille, jota kaavaratkaisussa on havainnollistettu ohjeellisella tonttijaolla. Kaavassa ei laadita sitovaa tonttijakoa, mikä jättää joustoa erilaisten hankkeiden sijoittumiselle. Kaavassa ei ole annettu kerroslukua vaan määritetty lähialueille tyypillisesti rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeuspiste.

Kaava tukee ja säilyttää maiseman ja luonnon arvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. T-korttelialueen länsireunan VL-lähivirkistysalue kytkeytyy olemassa olevaan Varpumetsän alueeseen ja vahvistaa sen ekologisia yhteyksiä.

Arvokkaan kulttuurimaiseman vaalimiseksi on annettu kaavamääräyksiä rakennusten julkisivujen ja korttelialueen valaistuksen osalta.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Katoksiin tulee toteuttaa kasvikatto. Lisäksi T-korttelialueilla vähintään 15 % rakennusten kattopinta-alasta tulee olla kasvikattoa. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Vihertehokkuuden tavoiteluvuksi on määritetty T-korttelialueella 0,8.

Hulevesien käsittelystä ja viherrakentamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Korttelialueen kadun vastaisella reunalla on kahdeksan metrin levyinen istutettava alueen osa.



Ote asemakaavakartasta T korttelialueen kohdalta. Alueelle on osoitettu ohjeellinen tonttijako sekä istutettavat alueet Varpukalliontien ja Katriinantien varteen. Korttelin länsiosan VL-alue yhdistyy Varpumetsän lähivirkistysalueeseen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaratkaisussa on osoitettu korttelialue työpaikkarakentamiseen (T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Lisäksi alueita on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), suojaviheralueeksi (EV), rautatiealueeksi (LR) ja katualueiksi.

Kaava-alueen pinta-alasta (31,6 ha) korttelialueita on 25 % (7,8 ha), lähivirkistysalueita 3,2 % (1,0 ha), suojaviheralueita 3,2 % (1,0 ha) ja katualueita 68,7 % (21,7 ha).

4.3.1 Korttelialueet

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kortteli 34030 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Korkein sallittu vesikaton korkeuspiste on +50.0 metriä. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Kaavamääräyksillä on kiinnitetty huomiota Varpukalliontien ja Katriinantien suuntaan avautuvien näkymien ja julkisivujen kaupunkikuvalliseen laatuun. Korttelialue ohjataan myös rajaamaan katujen puolelta korkeatasoisin istutuksin. Rakentamista ohjataan värikkyyteen kaavamääräyksellä.

Arvokkaan kulttuurimaiseman vaalimiseksi on annettu kaavamääräyksiä rakennusten julkisivujen ja korttelialueen valaistuksen osalta.

Avovarastointia ei sallita. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa haittaa ympäristölle. Tontilla olevien rakennusten, katosten ja varastojen tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Hulevesien käsittelystä ja viherrakentamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Tonttien viherryttämiseen ohjataan monin kaavamääräyksin viherkertoimesta lähtien. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa sikäli, kun niitä ei käytetä pysäköintiin ja myös pysäköintialueet ohjataan jäsentämään rakentein tai istutuksin. Katoksiin tulee toteuttaa kasvikatto ja lisäksi vähintään 15 % rakennusten kattopinta-alasta tulee olla kasvikattoa.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Korttelin itäosaan varataan lähivirkistysalueen (VL) osa, joka yhdistyy kaavoitettavan alueen länsipuolella olevaan Varpumetsän lähivirkistysalueeseen. Lähivirkistysalue suojaa korttelialueen itäreunalle siirrettävän Mustaputouksenojan uomaa sekä vahvistaa kaava-alueen pohjoisosan tärkeää puustoista liito-oravayhteyttä.

Katualueet

Katriinantie on valtion maantie, josta osa on aiemmin toiminut lentokoneiden varalaskeutumispaikkana. Katriinantien kaduksi ottamisen mahdollistaa Ilmavoimien 2.9.2020 päätös, jolla se luopui Katriinantien (MT11459) käytöstä nk. nousutienä Viinikanmetsän alueella. Katriinantien tiealue muutetaan asemakaavalla katualueeksi noin neljän kilometrin matkalta ja alueen hallinta siirtyy valtiolta kaupungille. Asemakaavaprosessin yhteydessä on tutkittu Katriinantien jatkokehitystarpeita ja kaavan katualue on mitoitettu näitä tarpeita silmällä pitäen.

T-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan uusi tonttikatu, Kiviniitynkuja, jolta järjestetään kulkuyhteydet korttelin pohjoisosan tonteille. Tien pohjoispuolelle voidaan toteuttaa jalankulku- ja pyöräilytie.

EV, suojaviheralue

Katriinantien katualueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheraluemerkintä EV kohtaan, jossa luontoselvityksen (2026) mukaan sijaitsee tuore, keskiravinteinen lehto, jossa esiintyy edustavaa lehtolajistoa, metsälehmuksia, jalopuuta sekä vanhoja järeitä puita. Katriinantien mitoitustarkastelun mukaan estettä metsän säilymiselle ei tien mitoituksen puolesta ole.

LR, rautatiealue

Kaava-alueen eteläosassa on Kehäradan ylittävä Katriinantien silta, jonka osalla rautatiealueen ylittävälle osuudelle on annettu eritasoristeysmerkintä e.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien kulkuyhteyksien äärelle, mikä on tulevan toiminnan kannalta oleellista. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Viinikanmetsän työpaikka-alueen rakentumista pohjoisen suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Ratkaisu monipuolistaa ja edistää työpaikka-alueen kehittymistä. Alue kytkeytyy luontevasti niin lentokentän alueen, Viinikanmetsän kuin kehittyvän Kiilan alueen työpaikka- ja yritysalueisiin. Alueelle on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja suunnitelmassa on valmius uusien

bussipysäkkien toteuttamiseen alueen rakentumisen edistyessä. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen laajentaa rakennettua työpaikka-aluetta pohjoiseen. Kaava-alue jatkaa alueelle jo ominaista kookasta rakennusten mittakaavaa, mutta arkkitehtonista rimaa on pyritty korottamaan kaavamääräyksillä julkisivuväreistä ja kokonaisvaltaisesta kaupunkikuvallisesta otteesta. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta ja kasvikatoista määräämällä.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava täydentää Viinikanmetsän työpaikka-aluetta. Kaavan rakentumisen myötä uusia työpaikkoja syntyy yritysten toimialasta riippuen arviolta 130-390. Joustavan kaavaratkaisun takia tarkkaa tietoa hankkeiden mittakaavasta tai lukumäärästä ei ole, joten työpaikkamäärän tarkempi arviointi on haastavaa.

Asuminen

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavassa osoitettavan korttelin 34030 toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia Mustaputouksenojan uoman siirrosta ja korttelia palvelevan tonttikadun, Kiviniitynkuja, toteuttamisesta. Kiviniitynkujan ja siihen liittyvien risteysjärjestelyiden toteuttamisen kustannus on arviolta 688 000 euroa ja ojauoman siirron arviolta noin 15 000 euroa.

Kaavataloudellisesta näkökulmasta kaavaan sisältyvä Katriinantien kaduksi ottaminen ja kaistamäärän lisääminen on laajempaa aluetta palveleva pitkän tähtäimen tavoite, jota ei ole mielekästä arvioida pelkästään kaava-alueen sisäisenä kustannuseränä. Katriinantien kaistojen lisäämistä ei olla vielä tarkemmin suunniteltu ja sen osalta kustannus tarkentuu myöhemmässä vaiheessa katusuunnittelun edetessä.

Kaava on kaupungin näkökulmasta taloudellisesti toteutettavissa. Arviossa ei huomioida Katriinantien kaistojen lisäämisestä aiheutuvia kustannuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella on ennestään hyvin vähän asukkaita, eikä asemakaava lisää asumista. Alueen työpaikkavaltaisuus vahvistuu, mikä lisännee alueen liikennettä – myös jalankulkijoita – erityisesti päiväsaikaan. Kaavassa on pyritty kytkemään virkistysalueet paremmin toisiinsa, mikä mahdollistaa virkistysalueiden käytön aiempaa paremmin.

Virkistys

Kaavassa osoitetaan uusi virkistysalue korttelialueen länsiosaan. Sen tarkoitus on vahvistaa viereisen Varpumetsän virkistysalueen ekologisia yhteyksiä. Kaava lisää mahdollisuuksia myös kulkea pidempi yhtenäinen reitti aina Katriinantieltä Varpukallion suojelualueelle ja Viinikanmetsänpolulle asti.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Katriinantien varrella ympäristössä, johon on keskittynyt runsaasti logistiikan ja teollisuuden toimintoja. Alueen sijainti on työpaikka- ja yritystoiminnan kannalta hyvä, sillä se sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman sekä Tikkurilantien ja Kehä III läheisyydessä. Asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen toteuttamisen Varpukalliontien pohjoispuolelle.
Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain siten, että raskaan liikenteen väliaikaisen taukopaikan toiminta mahdollisuudet pyritään turvaamaan ennen korvaavan alueen toteuttamista.

T-korttelialueen pohjoisosan tonttiliikenne järjestetään nykyisen liittymän paikalle toteuttavan Kiviniitynkujan kautta. Kiviniitynkujan tilavarauksia ja liikenteellisiä järjestelyjä on tarkasteltu liikenteen yleissuunnitelmassa. Suunnittelussa on huomioitu ajoneuvoliikenteen tarpeet sekä turvallisten ja sujuvien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestäminen alueelle.

Katriinantien liikenteellisen merkityksen arvioidaan kasvavan tulevaisuudessa maankäytön kehittymisen ja mahdollisesti toteutettavan Kehä IV myötä. Katriinantien nykyinen liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämän asemakaavatyön yhteydessä on laadittu alustava tarkastelu Katriinantien toteuttamiseksi 2+2 ajokaistaiseksi kaduksi. Katriinantien tulevaisuuden liikennejärjestelyt ja mitoitus täsmentyvät maankäytön kehittymisen sekä alueen liikenneverkon jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa on lisäksi varauduttu mahdollisuuteen toteuttaa Katriinantielle uusi bussipysäkkipari korttelialueeksi muuttuvan alueen läheisyyteen, Varpukalliontien ja Katriinantien risteyksen tuntumaan. Uusi pysäkkipari parantaisi alueen joukkoliikenteen saavutettavuutta ja tukisi kestävien kulkutapojen käytön lisääntymistä pitkällä aikavälillä.

Liikennetuotos

Asemakaavan mahdollistaman maankäytön liikennetuotos on arvioitu ympäristöministeriön oppaan *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008) perusteella. Koska alueelle sijoittuvien yritysten toimialaa ja toiminnan tarkempaa luonnetta ei vielä tiedetä, arvio perustuu alustavasti teollisuustoimintaa kuvaaviin tunnuslukuihin.

Alueen 39 050 k-m² rakennusoikeudella liikennetuotokseksi on arvioitu noin 630 ajoneuvokäyntiä vuorokaudessa. Arviossa on huomioitu henkilöauto-, pakettiauto- ja kuorma-autoliikenne.

Asemakaavan mahdollistaman maankäytön arvioidaan lisäävän Katriinantien liikennettä, mutta alustavan arvion perusteella liikennetuotoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä ongelmia Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue on liitettävissä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon, eli kaavan toteuttaminen edellytä yleisen vesihuoltoverkoston laajentamista. Kaavaan varataan ohjeelliset johtorasitealueet yksityisiä tonttijohtoja varten, mikäli kaavoitettava tontti jakaantuu myöhemmin useammaksi tontiksi.

Lisäksi kaavaan esitetään johtorasitealueet ja aluevaraukset tontilla ja sen rajan läheisyydessä sijaitsevaa HSY:n vesihuoltoa varten.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso LDEN on 55-60 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu ihmisen voimakkaasti muokkaamalle alueelle. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Virkistysalueen avulla pyritään vahvistamaan alueen ekologisia verkostoja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Varpukallion alueella on yhteensä 18 erilaista luontotyyppikuviota, joista 15 on rakennetun ympäristön luontotyyppejä ja kolme luonnonympäristön luontotyyppejä. Kasvullista pinta-alaa on yhteensä noin 22 hehtaaria. Osa selvitysalueesta on inventoinnin ulkopuolelle jääneitä tai luontotyyppikuvioihin kuulumattomia alueita, kuten rakennettuja ja päällystettyjä pintoja.

Rakennetun ympäristön ruderaatit ja Katriinantien varsien kasvillisuus luovat suurimman osan alueen luontotyypeistä. Näiden ekologinen tila vaihtelee kuvioiden välillä kasvillisuuden monimuotoisuuden, umpeenkasvun, maaperän ominaisuuksien ja rakennepiirteiden mukaan. Laajoilla ruderaattialueilla on merkitystä erityisesti avoimien ja paahteisten elinympäristöjen lajistolle, vaikka niiden kasvillisuus ja rakenne ovat paikoin yksipuolisia tai maankäytön muutosten heikentämiä. Luonnonympäristön luontotyypeistä merkittävin on Katriinantien itäpuolen lajistoltaan edustava lehto.

Mustaputouksenojaan liittyvä uoma on ihmisen muokkaama oja. Viranomaisarvion perusteella oja ei ole vesilain mukainen noro. Uomalla on paikallista merkitystä hulevesien johtamiselle ja kosteikkolajistolle.

Luonnonarvohehtaareja (lha) alueella kaiken kaikkiaan 13,142, josta 11,845 on rakennetun ympäristön luonnonarvohehtaareja ja 1,297 on luonnonympäristön luonnonarvohehtaareja. Luonnonympäristön luonnonarvohehtaarit ovat ekologisen kompensaation alaista luontoarvoa, jos niille osoitetaan heikennystä. Luonnonympäristön luonnonarvohehtaareista Katriinantien itälaidan arvokas lehtoalue merkitään kaavakartassa EV-alueeksi: *"alueella olevaa luonnontilaista puustoa säilytettävä"*. Nämä luonnonarvot (1,06 lha) tulevat kaavan myötä säilymään. Korttelialueeksi muuttuvan alueen länsilaidalla oleva pieni (0,059 ha; 0,018 lha) arvokas lehtoalue säilyy osana VL-aluetta. Selvitysalueen kolmas keskiravinteinen lehto (0,22 lha) Katriinantien länsipuolella voi rakentamisen yhteydessä hävitä. Tällöin nämä luonnonarvot tulee hyvittää ekologisella kompensaatiolla. Tämä luonnonarvon menettäminen on kuitenkin vähäinen.

Merkittävimmät rakennetun ympäristön luonnonarvot pyritään säilyttämään. Katriinantien katualueelle esitetään seuraavaa kaavamääräystä: *"Katriinantien rakennustöiden yhteydessä tulee niittymäisten ja ketomaisten tienpientareiden maa-aines hyödyntää kaupungin alueella, sillä edellytyksellä, että maa-aines on edelleen vieraslajeista vapaa. Uusi sijoituspaikka kartoitetaan yhteistyössä ympäristöpalvelujen kanssa."*

Kaavaratkaisujen avulla on kyetty toteuttamaan lievennyshierarkiaa välttämisen, lieventämisen ja hyvittämisen suhteen. Haittaa tärkeimmälle luontohaitalle (Katriinantien itäpuolen arvokas lehtoalue) on vältetty, muuta haittaa on kyetty lieventämään (mm Katriinantien ketomaisten alueiden siemenpankki ja lajiston säilyttäminen) ja loput väistämättömät luontohaitat tulee hyvittää täysmääräisesti.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Kaavamuutosalueella sijaitsee useita ojia, joihin johtuvat vedet on huomioitava jatkosuunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Hulevesien hallinta

Alueen rakentamisen myötä hulevesien määrä lisääntyy, minkä vuoksi hulevesien viivyttäminen kaavoitettavilla tonteilla on tärkeää.

Vantaalla hulevesien hallinnan keskeinen tavoite on, että rakentaminen ei lisää hulevesien virtaamahuippuja verrattuna alueen luonnontilaiseen virtaamahuippuun vaan hulevesien hallinnan nykytilanne parantuu rakentamisen myötä. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Kaavamääräyksen mukaisesti alueella muodostuvat hulevedet imeytetään tai viivytetään ja käsitellään tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontti- tai korttelikohtainen ja Vantaan hulevesiohjelman mukainen

hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Hulevesien hallintarakenteiden mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla.

Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Työmaalla tulee pyrkiä siihen, että hulevesiä syntyy mahdollisimman vähän ja niiden laatu ympäristöön purettaessa on luonnonvesiä vastaava. Ympäristöön ei saa päätyä hulevesien mukana ympäristölle haittaa aiheuttavia aineita, ja myös roskien kulkeutuminen ympäristöön on estettävä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavaratkaisun hiilijalanjälki ja -kädenjälki

Kaava-alueen kasvihuonepäästöjen määrä on 50 vuoden aikana 0,04 milj.tonnia. Laskelman ulkopuolelle suljettiin Katriinantie, jolle ei kohdistu välittömiä muutoksia sekä Varpumetsän VL-alueeseen lukeutuvat alueet, joiden puusto ja rakenteet ovat pääosin kaavaratkaisun mukaisessa laajuudessa. Planect-laskenta suoritettiin suurimmalla kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella, mutta todennäköistä on, että alueen rakentaminen ei toteudu aivan tässä laajuudessa.

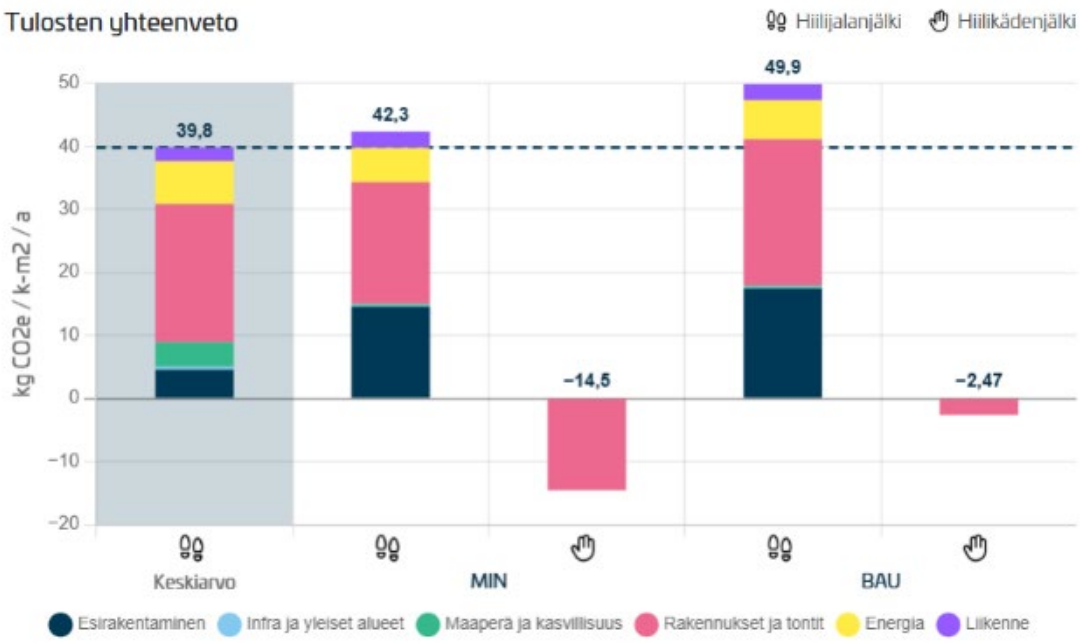
Asemakaavan päästövaikutuksia selvitettiin ilmastoselvityksellä, johon sisältyi Planect-laskenta. Ilmastoselvityksessä sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua. Selvityksessä tutkittiin muun muassa rakentamista, energiaa, esirakentamista, liikennettä sekä maaperän ja kasvillisuuden vaikutusta.

Suunnittelualue on yleiskaavan mukainen jatke Viinikanmetsän työpaikka-alueelle lentokentän läheisyydessä. Sijainti on tarkoituksenmukainen teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintaan tarkoitetulle hankkeelle: alueelle voivat sijoittua yritykset, joiden on logistisesti tärkeää sijoittua lentokentän, Tikkurilantien ja Kehä III:n tuntumaan. Työmatkaliikennettä ajatellen alue mahdollistaa myös kestävän työmatkaliikkumisen Katriinantietä palvelevien bussilinjojen avulla. Suunnittelualueen sisällä on huolehdittu laadukkaista jalankulun ja pyöräilyn reiteistä ja laadukkaasta pyöräpysäköinnistä.

Kaava-alueen keskeiset ilmastopäästöt kohdistuvat uudisrakentamiseen ja alueen esirakentamiseen. Uudisrakentamisen päästöt ovat hankkeen laatu ja laajuus huomioiden tyypillisellä tasolla ja niitä on saatu laskettua lisäämällä määräys vähäpäästöisten rakennusmateriaalien käytöstä. Kaavahankkeen keskeinen päästöjä aiheuttava tekijä on T-korttelialueen eteläosan savimaa, jossa rakentaminen tulee perustaa paalulaatoille. Tonttien rakennettavuusolosuhteet kuitenkin tarkentuvat suunnittelun edetessä ja myös rakennussuunnitteluratkaisuilla voidaan vaikuttaa sijoittamalla rakentaminen rakentamiseen suotuisimmille sijainneille.

T-korttelialueelle on myös annettu kaavamääräys uusiutuvan energian tuottamisesta tontilla ja sillä on selvä vaikutus kaavahankkeen hiilikädenjälkeen tavanomaiseen hankkeeseen verrattuna. Korttelialueelle on annettu kaavamääräys rakennusten jäähdytystarpeen vähentämisestä rakenteellisilla ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta.

Kaavassa määrätään hyödyntämään vähäpäästöisiä materiaaleja, millä voidaan vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä arviolta jopa 14 % tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Suuri vähennys liittyy alueen eteläosan vaatimiin paalulaattaperustukseen, johon kuluu paljon betonia.



Planect-laskennan tulosten vertailu: vasemmalla keskimääräinen T-kaava; MIN kuvaa kaavan ratkaisuja, BAU kaavaratkaisua ilman päästöjä vähentäviä määräyksiä ym. T-korttelialueen eteläosan savimaa tarvitsee järeää perustusta, mikä selittää MIN ja BAU -skenaarioiden keskimääräistä korkeammat päästöt.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kaava-alueella sovelletaan 0,8 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekeilmiötä. Korttelialueeksi muuttuvan alueen läpi virtaavien ojien sekä alueen hulevesien käsittelyn osalta on annettu kaavamääräykset. Lisäksi kaavamääräyksellä on ohjattu istuttamaan ne tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköintiin tai liikenteen tarpeisiin.

Alueen olemassa olevaa puusto säilyy pääosin Varpumetsän lähivirkistysalueeseen liittyvällä VL-alueella, jossa puustoa myös täydennysistutetaan. On mahdollista, että Katriinantien viereisellä istutettavaksi merkityllä alueella olevia puita ja pensaita joudutaan uusimaan alueen rakentamisen johdosta. Istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle suunnitellulle tonttikadulle esitetään nimeä Kiviniitynkuja, Kiviniittygränden. Nimi viittaa paikalla karttatietojen (Seutulan isojakokartta 1772-1773) mukaan olleeseen niittyyn. Koska nimi on alkuaan suomenkielinen, sitä ei tarvitse kääntää ruotsiksi. Kaupunkiympäristölautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 1.9.2026.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan T-korttelialue on mahdollista toteuttaa vaiheittain niin, että raskaan liikenteen levähdyspaikan toiminnan jatkuminen kaava-alueen pohjoisosassa mahdollistetaan.

Kaavan toteutus voidaan käynnistää alueen eteläosasta, jossa tontit saavat ajoneuvoliittymänsä Varpukalliontielle. Kiviniitynkujan ja siihen tukeutuvien tonttien toteutus voidaan käynnistää vasta, kun pysäköintitoiminta on päättynyt.

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Katriinantien kehittämisen ja mahdollisen leventämisen osalta asemakaava pääosin mahdollistaa mitoitustarkastelun mukaiset muutokset. Kaavaprosessin yhteydessä ei ole tullut tietoa muutoksen jatkosuunnittelu- tai toteutusaikataulusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Tuomas Eskola	aluearkkitehti
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti
	Panu-Petteri Kujala	asemakaava-arkkitehti
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Oona Länsisalmi	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
	Riikka Mattila	kaavatekn. koordinaattori; asemakaavainsinööri
Yleiskaavoitus:	Matti Sahlberg	yleiskaavasuunnittelija
	Jonna Kurittu	yleiskaavasuunnittelija
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kadut ja puistot:	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri -10/2025
	Laura Kilpeläinen	liikenteen alueinsinööri 11/2025-
	Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
	Ville Tevajärvi	liikenneinsinööri
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri 4/2026-
	Juuso Smolander	suunnitteluinsinööri -3/2026
	Sirpa Mäkilä	puistosuunnittelupäällikkö
	Annu Mustonen	maisema-arkkitehti -3/2026
	Jonna Juusola	maisema-arkkitehti 4/2026-
Rakennusvalvonta:	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
	Petri Isokoski	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
	Päivi Jäntti-Hasa	ympäristötarkastaja
Toimitilajohtaminen:	Merja Ryytty	rakennuttaja-arkkitehti
Kiinteistöt- ja tilat:	Armi Vähäpiikkiö	tonttipäällikkö
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä marraskuuta 2026

Noora Laak
asemakaava-arkkitehti

Tuomas Eskola
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	27.10.2026
Kaavan nimi	002616 Varpukalliontie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	6.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002616
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,6600	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,4500
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	28,2100

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

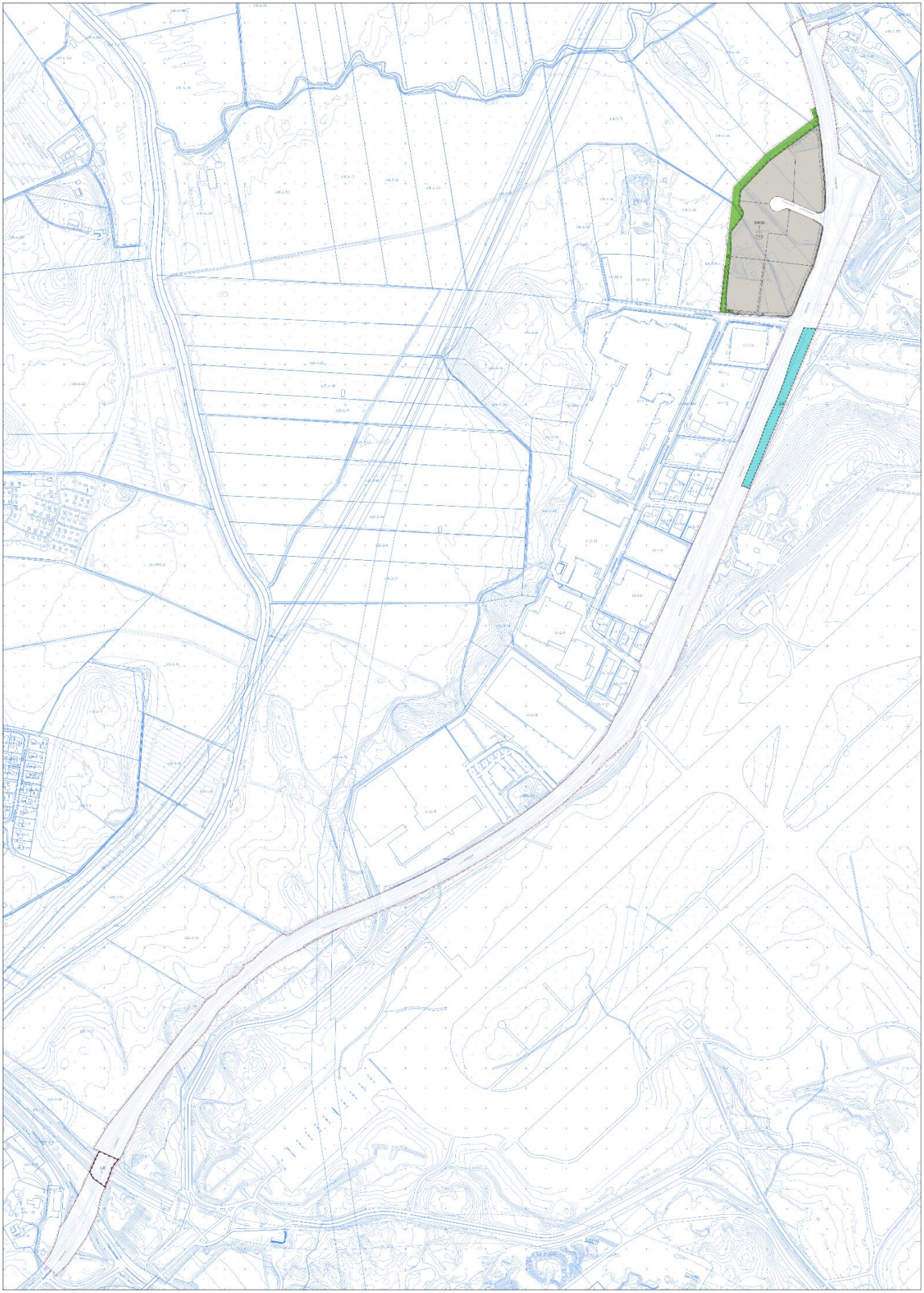
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**31,6600**	**100,00**	**39050**	**0,12**	**3,4500**	**39050**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,8100	24,7	39050	0,50	7,8100	39050
V yhteensä	1,0500	3,3			1,0500	
R yhteensä						
L yhteensä	21,7500	68,7			-6,4600	
E yhteensä	1,0500	3,3			1,0500	
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**31,6600**	**100,00**	**39050**	**0,12**	**3,4500**	**39050**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,8100	24,7	39050	0,50	7,8100	39050
T	7,8100	100,0	39050	0,50	7,8100	39050
V yhteensä	1,0500	3,3			1,0500	
VL	1,0500	100,0			1,0500	
R yhteensä						
L yhteensä	21,7500	68,7			-6,4600	
LR	0,3600	1,7				
Kadut	21,3900	98,3			21,3900	
LT					-18,6900	
LP					-9,1600	
E yhteensä	1,0500	3,3			1,0500	
EV	1,0500	100,0			1,0500	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus
1:8000



Poistuvat merkinnät
1:8000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002616	10.11.2026

Vantaan kaupunki

VARPUKALLIONTIE

Vanda stad

RISBERGSVÄGEN

Asemakaava

Kaupunginosa 53, Lentokenttä
Kaupunginosa 34, Kiila
Osa katualueesta.

Detaljplan

Stadsdel 53, Flygfältet
Stadsdel 34, Kila
Del av gatuområdet.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 34, Kiila
Kaupunginosa 41, Viinikkala
Kaupunginosa 53, Lentokenttä
Kortteli 34030 ja osa katualueesta sekä liikenne-, virkistys- ja erityisalueet.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 34, Kila
Stadsdel 41, Vinikby
Stadsdel 53, Flygfältet
Kvarteret 34030 och del av gatuområdet samt trafik,- rekreations- och specialområden.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.	I kvartersområdet får det byggas industri-, lager- och verksamhetsbyggnader samt kombinationer av dessa.
	Enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.	Högst 25 % av tomtens byggrätt får användas för affärsoch andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.	På områden får ingen dagligvaruaffär placeras.
	Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.	Befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
	Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.	Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.
	Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.	Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.
	Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri	**Stadsbild och arkitektur**
	Korttelialue tulee rajata Katriinantien ja Varpukalliontien puolelta kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin istutuksin. Tontilla olevien rakennusten, varastojen, ja katosten tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.	Kvartersområdet ska avgränsas mot Katrinevägen och Risbergsvägen med planteringar som stadsbildsmässs håller hög klass. Byggnaderna, lagren och skyddkonstruktionerna på tomten ska bilda en stadsbildsmässig helhet beträffande material och byggsätt.
	Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Katriinantien ja Varpukalliontien suunnasta. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.	Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Katrinevägen och Risbergsvägen ska tas i beaktande. Huvudingång ska framhävas.
	Tonttiliittymän leveyden tulee olla enintään 8 metriä.	Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 8 meter.
	Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa väriä. Julkisivun pääasiallisena värinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.	Två färger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudsaklig färg i fasaden.

Lähivirkistysalueelle suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle tai Vantaanjokilaakson maisemaan.

Ulkoalueet

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Varastokatokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

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

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

Tontti on aidattava. Aidan tulee olla kolmilankaverkkoa tai vastaavaa laatutasoa.

Ilmastoviisaus

Korttelialueen hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassaolevien hulevesien käsittelyvaatimuksien mukaan.

Ympäristöstä korttelialueille tulevat vedet on johdettava hallitusti eteenpäin.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Katoksissa tulee käyttää kasvikattoja.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakennuslupaa haettaessa.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:
1 pp / 50 liiketilan k-m²
1 pp / 50 toimistotilan k-m²
1 pp / 240 varastototilan k-m²
1 pp / 250 tuotantotilan k-m²

Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikki polkupyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 100 liiketilan k-m², enintään 1ap / 30 liiketilan k-m²
1 ap / 80 toimistotilan k-m²
1 ap / 300 varastotilan k-m²
1 ap / 120 tuotantotilan k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin.

Ympäristöhäiriöt

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller mot Vandaådals landskapen.

Utomhusområden

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Utomhusreklman får inte försämra trafiksäkerheten.

Skärmtaken för upplagring ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

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

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Tomten ska förses med stängsel. Stängslet ska bestå av tretrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet.

Klimatvishet

På tomterna ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Vatten som rinner in till kvartersområdena från omgivningen ska ledas vidare på ett kontrollerat sätt.

De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena som planteras ska hållas i ett vårdat skick.

Av takytan ska minst 15 % byggas som växttak.

I takkonstruktionerna ska växttak användas.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

I byggnaderna ska till största delen användas material med låg koldioxidhalt. Den låga koldioxidhalten ska verifieras och motiveras i samband med bygglovsansökan.

Cyckeltrafik och -parkering

Minimiantalet cykelparkeringsplatser:
Minst 1 cp / 50 m²-vy affärslokaler
1 cp / 50 m²-vy kontorslokaler
1 cp / 240 m²-vy lagerlokaler
1 cp /250 m²-vy produktionslokaler

I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.

Tomten ska förses med stängsel på de sidor som vetter mot grönområden. Stängslet ska bestå av tretrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet.

Pysäköinti

Minimiantalet bilplatser:
1 bp / 100 m²-vy affärslokaler, högst 1 bp / 30 m²-vy affärslokaler
1 bp / 80 m²-vy kontorslokaler
1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler
1 bp / 120 m²-vy produktionslokaler

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar.

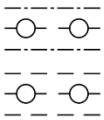
Miljöstörningar

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot flyg-, väg- och spårtrafikbuller ska vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokalers ut- och insida.

2/4 002616

LR	**Rautatiealue.**	**Järnvägsområde.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
EV	**Suojaviheralue.** Alueella oleva luonnontilainen puusto on säilytettävä.	**Skyddsgrönområde.** Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla. Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta	**Bestämmelser som gäller hela planområdet** En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämringen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk kompensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen. Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
34	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIILA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
34030	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIVINIITYNKUJA	**Ohjeellinen tontin raja.**	**Riktgivande tomtgräns.**
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
e = 0.5	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
pr	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.**	**Riktgivande byggnadsyta där pumpverk får placeras.**
+50.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu. Katriinantien rakennustöiden yhteydessä tulee niittymäisten ja ketomaisten tienpientareiden maa-aines hyödyntää kaupungin alueella, sillä edellytyksellä, että maa-aines on edelleen vieraslajeista vapaa. Uusi sijoituspaikka kartoitetaan yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.	**Gata.** I samband med Katrinevägens byggnadsarbeten ska jordmaterialet från de ängs- och torrängsliknande vägrenarna utnyttjas inom stadens område, förutsatt att jordmaterialet är fortsatt fritt från främmande arter. En ny placeringsplats kartläggs i samarbete med miljöcentralen.
e	**Eritasoristeys.**	**Planskild korsning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

002616 *4/4*



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kiviniitynkujan eteläpuolisten tonttien vesihuolto tulee järjestää Varpukalliontien viereisten tonttien kautta.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

Vattentjänsterna för tomterna söder om Kiviniittygränden ska ordnas via tomterna intill Risbergsvägen.

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 planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Tuloskortti

Päivämäärä 10.11.2026

Osoite ja kaupunginosa Varpukalliontie, Kiila

Kaavan numero ja kortteli 002616_Varpukalliontie / T

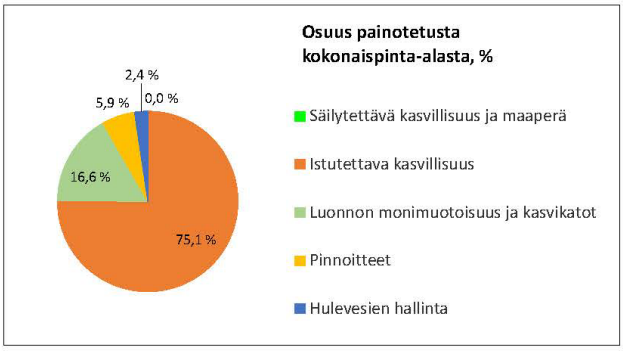
Vihertehokkuuslaskelma

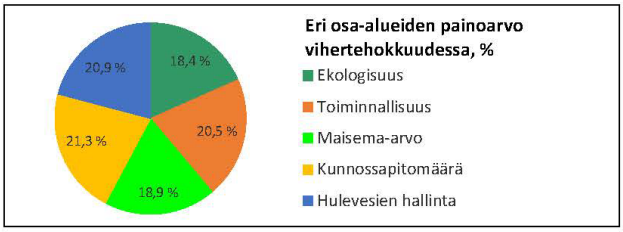
Viher-tehokkuus	0,8
Tavoiteluku	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**10**	**36**

Hulevesimäärä m³	
55,2	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m³	
55,2	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	55,6
Läpäisemättömän pinnan osuus	
24 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

T-korttelialue
e=0,5
tontin ala: 10 800 m2
rak. oik. 5400 k-m2
Kerrosluku I-II

