Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002616

Päiväys
Datum

10.11.2026

Vantaan kaupunki

VARPUKALLIONTIE

Vanda stad

RISBERGSVÄGEN

Asemakaava
Kaupunginosa 53, Lentokenttä
Kaupunginosa 34, Kiila
Katualuetta.

Detaljplan
Stadsdel 53, Flygfältet
Stadsdel 34, Kila
Gatuområde.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 34, Kiila
Kaupunginosa 41, Viinikkala
Kaupunginosa 53, Lentokenttä
Kortteli 34030 ja katualuetta sekä liikenne-, virkistys- ja erityisalueet.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 34, Kila
Stadsdel 41, Vinikby
Stadsdel 53, Flygfältet
Kvarteret 34030 och gatuområde samt trafik,- rekreations- och specialområden.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle 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.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Korttelialue tulee rajata Katriinantien ja Varpukalliontien puolelta kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin istutuksin. Tontilla olevien rakennusten, varastojen, ja katosten tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Katriinantien ja Varpukalliontien suunnasta. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Tonttiliittymän leveyden tulee olla enintään 8 metriä.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa väriä. Julkisivun pääasiallisena värinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I kvartersområdet får det byggas industri-, lager- och verksamhetsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Högst 25 % av tomtens byggrätt får användas för affärsoch andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

På områden får ingen dagligvaruaffär placeras.

Befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

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

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.

Stadsbild och arkitektur

Kvartersområdet ska avgränsas mot Katrinevägen och Risbergsvägen med planteringar som stadsbildsmäss häller hög klass. Byggnaderna, lagren och skyddskonstruktionerna på tomten ska bilda en stadsbildsmässig helhet beträffande material och byggsätt.

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.

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 idogenomfallande 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 trätrådsnät 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 värdat 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.

Cykeltrafik och -parkering

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

Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

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

Autoliikenne ja -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.

VL **Lähivirkistysalue.**

EV **Suojaviheralue.**

Alueella oleva luonnontilainen puusto on säilytettävä.

LR **Rautatiealue.**

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

34 **Kaupunginosan numero.**

KIILA **Kaupunginosan nimi.**

34030 **Korttelin numero.**

KIVINIITYNKUJA **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

e = 0.5 **Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**

vm **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**

pr **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.**

+50.0 **Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**

Istutettava alueen osa.

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.

e **Eritasoristeys.**

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kiviniitynkujan eteläpuolisten tonttien vesihuolto tulee järjestää Varpukalliontien viereisten tonttien kautta.

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

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 trätrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet.

Biltrafik och -parkering

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.

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.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

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

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där pumpverk får placeras.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Del av område som skall planteras.

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.

Planskild korsning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Tuomas Eskola, Aluearkkitehti, 28.10.2026 8.56

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__





