



Asemakaavan muutos 002073 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja

KA/1794/10.02.04.00/2009

HP/TLA/JOR/JKÖ/MKU/LL

Kauan rakentamattomana ollut toimistorakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan rakennusoikeudeltaan 40 000 k-m²:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katriinantien reunaan muodostetaan rakennusoikeudeltaan 2 000 k-m²:n liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osa Turvalaaksonkujaa siirretään Kehä III:n reunaan ja kadun sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden välisiä rajoja tarkistetaan. Kaavamuuotosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41100, osaa korttelista 41101, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41100, osaa korttelista 41101, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 41100 ja osaa korttelista 41101.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Katriinantien liittymän koillispuolella Turvalaaksonkujan alueella.

Kaavan hakija

Suomen Pankki Oy sekä sen omistama Turvalaakson Parkki Oy.

Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen korttelialueet (LPA) omistaa Suomen Pankin omistama Turvalaakson Parkki Oy. Kumoutuvan asemakaavan toimistorakennusten korttelialueiden (KT) omistuksesta on tehty Suomen Pankin ja Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:n välinen esisopimus.

Kumoutuvan asemakaavan osat Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien katualueista sekä Vasamagolf-nimisestä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU) omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Suomen Pankki Oy sekä Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis sekä heidän konsulttinsa Varte Oy, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy, Pöyry Finland Oy, WSP Finland, Vireo Oy sekä Sipti Infra Oy.

Yleiskaava

Kaavamuuotoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP), joka sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1). Kaavamuuotosalueelle on Kehä III:a vasten osoitettu voimansiirtolinjat 110 kV + 400 kV (Z1/4) ja Katriinantietä vasten 400 kV (Z4).

Asemakaavan muutos



Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy ovat hakeneet Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkaaren alueen toimistokorttelin ja pysäköintialueiden muuttamista teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja sen laajentamista Kehä III:n suuntaan. Toimistorakennuksille vuonna 2000 asemakaavoitetun alueen toteuttamiselle ei ole ollut kysyntää ja alue on jäänyt rakentamattomaksi. Katriinantien viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Turvalaaksonkuja siirretään Kehä III:n reunaan ja katualuetta on hieman laajennettava Suokalliontien itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Suokalliontien ja nykyisen Turvalaaksonkujan kiertoliittymä poistuu ja siltä vapautuva alue liitetään osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Kaavamuutosalueen kortteleita halkovat lukuisat sähkölinjat leveine vaara-alueineen rajoittavat rakennuksille sekä isoille puille ja istutuksille soveltuvien alueiden sijoittumista ja kokoa. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä.

Turvalaaksonkujan siirrosta johtuen tonttien rajat muuttuvat, joten asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako ja tonttijaon muutos. Kortteliin 41100 muodostetaan tontti nro 2 ja kortteliin 41101 tontti nro 19. Tontin osaksi muuttuvalla Turvalaaksonkujan nykyisen katualueen osalla sijaitsee kunnallistekniikan maanalaisia verkostoja, joita on siirrettävä. Niihin liittyvistä kustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,28 ha, josta korttelialueita on noin 8,06 ha. Kumoutuvan asemakaavan toimistokortteleiden nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 55 280 k-m². Kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m² ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m² (e=0,45). Siitä 40 000 k-m² (e=0,57) osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) ja 2 000 k-m² (e=0,19) liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.10.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 27.10.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin kuusi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (2 kpl).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijan valtuuttama Varte Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (kaksi tonttia, 1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakijan valtuuttama Varte Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (kaksi tonttia, 1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.–10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viisi kappaletta (Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Fingrid Oyj, Vantaan Energia Oy, Finavia).

Finavia toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki–Vantaan lentoaseman 04–suunnan lähestymisten välisellä alueella, joten aurinkopaneelien sijoittamisessa lentoaseman läheisyyteen on huomioitava mahdolliset paneelien lentoliikenteelle aiheuttamat heijastukset ja häikäisy.

Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivulla 19–23.

Tehdyt tarkistukset

Finavian lausunnon johdosta on TKT- sekä K -korttelialueiden aurinkopaneeleja ja mainoslaitteita koskevia kaavamääräyksiä tarkistettu lisämääräyksellä *"Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä."*

Nähtävillä olleen kaavakartta- ja kaavamääräysasiakirjan TKT-korttelialuetta koskevan kolmen kaavamääräyksen määräyslauseet ovat tulostuneet teknisestä virheestä johtuen vaillinaisesti. Em. määräyslauseet ovat olleet nähtävillä olleessa 19.8.2019 päivätyssä kaavaselostuksessa oikein.

Kaavamuutosehdotuksen vaillinaisesti tulostuneet TKT-korttelialueen 1., 6. ja 7. kaavamääräyksiä



vaillinaisten lauseiden osat on tarkistettu ns. teknisenä tarkistuksena oikeaan muotoon ja vastaamaan nähtävillä olleen kaavaselostuksen sivulla 44 olevia kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 18.5.2020 § 23

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 302 8975,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi