



Asemakaavamuutos 002054, 41 Viinikkala / Voudintie 1

VD/9859/10.02.04.00/2019

TeA/SP/ MHÄ/APO/EJ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Voudintie 1:ssä sijaitsevan korttelin 41202 muutos yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) kiinteistön nykyisen ravintolatoiminnan (Kuninkaan Kartano) mukaiseksi palvelurakennusten (P) korttelialueeksi. Korttelin rajat ja kokonaisrakennusoikeus säilyvät ennallaan. Suojeltava rakennus (sr) säilyy ja lisäksi suojellaan muinaismuistoalue (sm).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41202, kaupunginosassa 41 Viinikkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41202 kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Kuninkaantien välissä, osoitteessa Voudintie 1. Alue rajautuu pohjoisessa viereisen tontin pihatiehen ja metsään, idässä metsään, etelässä peltoon ja lännessä Voudintiehen.

Hakija

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Alueen maanomistaja on Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (ent. Kiinteistö Oy Kuninkaantien Viilatehdas).

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asemakaavan muutoshakemus nro 002054.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta sekä osa arvokasta kulttuuriympäristöä. Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Voudintie 1:ssä sijaitsevan korttelin muutos entisestä yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) kiinteistön nykyisen ravintolatoiminnan (Kuninkaan Kartano) mukaiseksi palvelurakennusten (P) korttelialueeksi. Muutos tehdään, koska asemakaava-alueella sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoitus ei vastaa nykyistä asemakaavaa, mikä hankaloittaa kiinteistön nykyisen toiminnan kehittämistä.

Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten toiminta- tai tapahtumatiloja, koulutus-, ravintola-, sauna- ja muita liike- ja palvelutiloja, sekä lyhytaikaista majoitusta, muttei asuntoja,



palveluasuntoja, hoitolaitoksia, muita melulle herkkiä toimintoja, eikä päivittäistavarakauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaavamuutoksella luodaan valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Alueen työpaikat ja palvelut ovat myös VAT mukaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä alueen asukkaista.

Korttelissa sijaitsee asemakaavalla suojeltu (sr) vanha rakennus, joka on alun perin toiminut Vantaan kaupungin ruotsinkielisenä kansakouluna ja sen jälkeen kaupungin kurssikeskuksena. Rakennus on muutettu vuonna 2006 ravintolaksi ja rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Rakennuksen viimeisin muutos- ja laajennushanke on toteutettu vuonna 2018.

Korttelialueen pohjoisosa on voimassa olevassa kaavassa enintään yksikerroksisten uudisrakennusten (I) rakennusala, jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä on enintään 700 k-m². Asemakaavamuutos säilyttää korttelin nykyiset rajat ja kokonaisrakennusoikeuden ennallaan, mutta muuttaa hieman rakennusalan rajausta ja sallii jo poikkeusluvalla toteutetun kaksikerroksisen rakentamisen rakennusosalalla. Suojeltavan rakennuksen (rakennusala noin 500 k-m²) rajausta ja suojelumerkintä (sr) säilyvät ja rakennuksen suojelusta tulee lisäksi erillisiä asemakaavamääräyksiä. Sr-merkintä ei koske vanhaan rakennukseen vuosina 2006 ja 2018 tehtyjä laajennuksia. Asemakaavamuutoksella suojellaan uutena alueen eteläpuolisen osan muinaismuistoalue (sm) sekä säilytetään alueen nykyiset istutusalueet ja puut, jotka ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä. Asemakaavamuutoksella määritetään lisäksi alueen vihertehokkuusluku ja hiilineutraalisuustavoitteet, sekä annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä. Tarvittavien auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä ja muut määräykset päivitetään vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 02.04.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 5 kappaletta. Mielipiteissä pyydettiin huomioimaan alueen johtoverkot suunnittelussa, sekä päivittämään suojelumääräykset suojellun rakennuksen ja muinaismuistoalueen osalta. Tämä toteutettiin.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), yhteensä 5000 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 4.6.2024 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.6.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002054, 41 Viinikkala / Voudintie 1



- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy maksaa muutuskustannukset (5000 €), yhteensä 5000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.6.-19.8.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.6.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 18 ja saatiin 5 kappaletta. Lausunnon antoivat Fingrid Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) sekä Vantaan kaupunginmuseo. Lausuntojen takia ei ollut tarvetta kaavakartan ja -määräyksien tarkistuksiin.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa toivottiin ajantasaista karttaa rakennusperintökohteista. Kaavaselostuksessa on ollut ajantasainen kartta (kuva 5), jossa on ollut mukana myös lähialueen rakennusperintökohteet. Kaavaselostuksen tekstiä ja kuvan 5 kuvatekstiä on muokattu asian selkeyttämiseksi.

Kaava kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (1 kpl).

Kaupunkiympäristölautakunta 17.9.2024 § 11**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.6.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002054, 41 Viinikkala / Voudintie 1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.10.2024 § 19**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.6.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002054, 41 Viinikkala / Voudintie 1

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana esittelijä poisti asemakaavamuutosehdotuksen asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä kohdasta Palvelurakennusten korttelialue seuraavan rajoituksen:

~~Ulkokonsertteja ei saa järjestää.~~

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 11**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 7.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002054, 41 Viinikkala / Voudintie 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 7.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 7.10.2024
- Lausunnot ja vastineet 17.9.2024

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivuilta osoitteesta:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaankoskella-voudintiella-kehitetaan-ravintolatoimintaa>

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Merja Häsänen, p. 050 302 8958,
asemakaavasuunnittelija Anne Polvi, p. 040 750 7339
(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)