



## Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6 / TLA

VD/5740/10.02.04.01/2017  
TLA/TKA/JKÖ/MHN/MKU/ET

**Voimalantie 5 ja 6 toimitilakiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätään yhteensä 11 236 k-m<sup>2</sup> Murata Electronics Oy:n tarpeisiin. Pysäköintiä keskitetään Voimalantie 6:en, jolta poistetaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus. Osa Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi.**

**Asemakaavamuutos** koskee osia kortteleista 17105 ja 17120 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.  
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 17105 ja 17120 sekä katualueita kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee osaa korttelissa 17105, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

**Alue sijaitsee** Martinlaakson kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Tyttökummun pientaloalueen länsipuolella Voimalantie 5 ja 6 kiinteistöillä.

### **Kaavan hakija**

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Murata Electronics Oy, Kiinteistö Oy Kvarnbacka sekä Vantaan kaupunki.

### **Maanomistus**

Kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueen Voimalantie 6 tontin omistaa Murata Electronics Oy. Vantaan kaupunki omistaa kaavamuuotosalueen katualueet sekä kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin, jolla Murata Electronics Oy toimii vuokralaisena.

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen taustaineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Murata Electronics Oy sekä heidän konsultteinaan NCC Suomi Oy, Optiplan Oy, Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy, Trafix Oy ja Helimäki Akustikot Oy.

### **Yleiskaava**

Asemakaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP) sekä LDEN 55–60 dB lentomeluvoimakkuutta (m2). Muutosalueen itäpuolella on osuus historiallista tietä (Suuri Rantatie).

### **Asemakaavan muutos**

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m<sup>2</sup> ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6 rakentamattomalle tontille. Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m<sup>2</sup> ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Tontille ei myöskään saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Kaavamuuoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.



Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään 87 m<sup>2</sup> osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka (ruots. Märstensbytegen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan ja rakenteiden ääneneristävyyden osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusten enimmäiskorkeus osoitetaan kerroslukujen sijaan vesikaton enimmäiskorkeustasona (+62.5). Kaavamutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 km<sup>2</sup>. Kaavamutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m<sup>2</sup> (KTY, KLTU) korttelitehokkuudella e=0,72.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.6.2017.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu 12.8.2017 Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä 11 mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista viisi on alueen asukkailta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

## **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja sisältää kaksi työpaikkatonttia.

## **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta: Kiinteistön Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 omistaa Vantaan kaupunki, joten sen rakennusoikeuden lisäys ei edellytä maankäyttösopimusta. Kiinteistön Voimalantie 6 käyttötarkoitus KM muuttuu KLTU:ksi ja mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiselle poistuu, minkä johdosta kiinteistön 2 259 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden määrän lisäys ei johda kiinteistön merkittävään arvonnousuun eikä siten edellytä maankäyttösopimusta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 10**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Murata Electronics Oy maksaa muutostustannukset, yhteensä 10 000 €.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



**Liitteet:**

- Asemakaavamuutoksen selostus 29.1.2018
- Liikenneselvitys, 17.1.2018, Trafix Oy
- Meluselvitys, Voimalantie 5-6, 18.1.2018, Helimäki Akustikot Oy
- Hulevesisuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelma, 3.11.2017, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

**Lisätiedot:**

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,  
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi