



Asemakaavamuutos 002324 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala, Suokallionkuja

VD/9443/10.02.04.01/2016
HP/TLA/APE/JKÖ/VRO/SRU/ET/JB

Suokallionkujan itäinen osuus ja sen alle rakennettu kunnallistekniikka siirretään n. 15 m pohjoisemmaksi, jotta Suokalliokuja 2:en rakenteilla olevan elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41113 ja osaa korttelia 41101 sekä katualuetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41113 ja osaa korttelia 41101 sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Tonttijako koskee osaa korttelia 41101, **tonttijaon muutos** koskee korttelia 41113 ja osaa korttelia 41101.

Alue sijaitsee Suomen Pankin ja Tikkurilantien välissä Suokallionkujan varrella Helsinki-Vantaan lentoaseman läntisen pääkiitotien lounaispäässä.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Suokallionkujan katualueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontin 41101/14 omistaa Suomen Rahapaja Oy, tontin 41113/2 omistaa VAKI-VANTAA OY. Muut korttelialueiden kiinteistöt omistaa Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy), joka on perustanut Suokallionkuja 2 ja 3 omistusta varten yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 2.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on laadittu kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet YIT Rakennus Oy sekä heidän konsulttinaan Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Asemakaavan muutos

Suokallionkujan katualueen itäinen osuus liitetään Suokallionkuja 2:ssa sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) osaksi ja korvaava uusi katuosuus rakennetaan sijansa verran (n. 15 m) pohjoisemmaksi. Katuosuuden ja sen alla olevien kunnallistekniikan verkostojen siirto on välttämätön, jotta Suokallionkuja 2:een rakenteilla olevan noin 25 500 k-m² kokoisen elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi. Suokallionkuja 2 työntekijöiden henkilöautot sijoittuvat Suokallionkujan pohjoispuolelle kortteliin 41113 tontille 5. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi lähinnä hulevesien hallinnan osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Tikkurilantietä vasten osoitetaan liittymäkielto. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 41101 tontti 17 sekä kortteliin 41113 tontti 6. Kaavamuutoksessa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 18 ha. Kokonaisrakennusoikeuden määrä 86 000 k-m² (TKT) korttelitehokkuudella e=0,5 säilyy ennallaan. Korttelista 41113 siirretään rakennusoikeutta 2 500 k-m² kortteliin 41101, mikä ei vaikuta jo muodostettujen tonttien rakennusoikeuksien määriin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 19.12.2016. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2017 työohjelmaan.



MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 14.6.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002324 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Suokallionkuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) maksaa muutuskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 5 930 €.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja ilmoitti, että pöydälle on jaettu kaavaselostukseen muutettu liitekartta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.3.2017 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002324 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Suokallionkuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) maksaa muutuskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 5 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kaksi; HSY:ltä sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamuutosaineistojen oikoluvun johdosta on tehty teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan sekä tilastoja koskeviin seurantalomakkeisiin. Rakennusoikeudet osoitetaan kaavakartalla korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden sijaan tonteittain siten kuin kaavaselostuksessa 13.3.2017 on asia selostettu. Seurantalomakkeiden virhe, jossa kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä 86 000 k-m² oli virheellisesti päätynyt myös kerrosalan muutosta koskevaan sarakkeeseen, on korjattu. Kaavamuutos ei muuta alueen kokonaisrakennusoikeuden määrää.



Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002324 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Suokallionkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.6.2017 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002324 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Suokallionkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017
- Lausunnot ja vastineet 5.6.2017 / 002324

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi