



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

KA/1794/10.02.04.00/2009

TLA/JOR/JKÖ/MKU/NJ

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. Kaavamuutosalueen 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) omistus on siirtynyt Suomen Pankilta Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:lle.

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

Kaavamuutoksen 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). Kaavamuutosalueelle 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). Kaavamuuotosalueen 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.

Kaavamuuotosalueen 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 kaavamuuotosalueen 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.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.8.2019
- Liikenneselvitys 15.5.2019 (WSP Finland Oy)
- Hulevesisuunnitelma 19.6.2019 (Sipti Infra Oy)

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

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