



Yhteistyösopimus Viinikkalan työpaikka-alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä ja Vantaanjoen ranta-alueen luonnonarvojen turvaamisesta / SRV Yhtiöt Oy / AK

VD/6602/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP

Noin 29 ha suuruinen sopimusalue muodostuu yksityisessä omistuksessa olevista kolmesta kiinteistöstä Viinikkalan kaupunginosassa. SRV Yhtiöt Oy on solminut yhteistyösopimukset sopimusalueen kolmen kiinteistön omistajien kanssa. Yhteistyösopimuksella kaupungin ja SRV Yhtiöt Oy:n välillä sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Tavoitteena on saada sopimusalueelle lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, säilyttää Vantaanjoen biodiversiteetti, maisema ja luontoarvot sekä rakentaa hiilivapaasti.

Sopimusalueen muodostavat Viinikkalan kaupunginosassa yksityisessä omistuksessa olevat noin 103 634 m²:n suuruinen tila 92-424-4-10, n. 169 588 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-424-4-20 ja n. 18 111 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-424-1-23. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 29 ha. Sopimusalue sijaitsee lentomelualueella Kehä III:n välittömässä läheisyydessä.

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on yleiskaavan 2020 mukaista tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT sekä lähivirkistysaluetta VL. Lähivirkistysalueelle on merkitty Vantaanjoen varteen ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti ja ratsastusreitti. Vantaanjoen ranta-alue on merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

SRV Yhtiöt Oy on solminut yhteistyösopimukset sopimusalueen kiinteistön omistajien kanssa. Yhtiö neuvottelee maanomistajien antamin valtuuksin kaupungin kanssa asemakaavan laatimisesta.

Yhteistyösopimuksella kaupungin ja SRV Yhtiöt Oy:n välillä sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Yhteistyösopimuksessa sovitaan laajasta strategisesti tärkeästä kokonaisuudesta. Yhteisinä tavoitteina sopimusalueella on saada lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, säilyttää Vantaanjoen biodiversiteetti, maisema ja luontoarvot sekä rakentaa hiilivapaasti.

Suunnittelun lähtökohdat, vaiheet ja aikataulu

Suunnittelun lähtökohtana on saada sopimusalueen korttelialueista viihtyisiä työhyvinvointia tukeva työpaikka-alue 300–500 työntekijälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Tulevan asemakaavalla pyritään mahdollistamaan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo- ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle. Yhtiön tavoitteena on saada sopimusalueelle noin 50 000–60 000 k-m² noin 15 ha alueelle. Tavoitteena on, että alueelle sijoittuvat logistiset toiminnot liittyvät alueen yritysten palvelemiseen.



Vantaanjoen maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen on kaavoituksen lähtökohtana. Näkymät joen ja asutuksen suunnasta pyritään pitämään luonnonmukaisina ja metsäisinä. Suunnittelulla mahdollistetaan yleiskaavassa merkittyjen ohjeellisten ulkoilu- ja ratsastusreittien toteuttaminen laadukkaasti ja luonnonmukaisesti. Asemakaavoituksen ja kaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten avulla varmistetaan Vantaanjoen varrella olevan maiseman säilyminen ja jokivarren alueen muodostuminen suojelu-, viher- tai virkistysalueeksi kaupungin omistuksessa.

Elinkaariviisaalla suunnittelulla ja rakentamisella tavoitellaan hiilineutraalia teollisuus- ja logistiikka- aluetta. Rakennukset suunnitellaan siten, että niiden käyttötarkoituksen muuttaminen on joustavaa, nopeaa ja kustannustehokasta. Yhtiö arvioi rakentamisen aiheuttamia luontovaikutuksia paikallisesti ja tarvittaessa laajemminkin, jos suunnittelun yhteydessä tulee esiin riittäviä syitä laajempien luontovaikutusten arvioimiseen.

Tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus. Yhtiö on valmis avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja yhtiö sitoutuu teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten YVA, vihertehokkuuslaskelma, hiilineutraaliusselvitys.

Alustavan aikataulun mukaan OAS on mahdollista asettaa vireille sopimusalueelle syksyllä 2025 ja asemakaava on mahdollista viedä hyväksymiskäsittelyyn syksyn 2027 aikana.

Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava- aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen, jossa osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiö sitoutuu tulevaan asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä suorittamaan kaupungille maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana.

Maankäyttösopimuksessa määriteltävällä MRL:n 91 a §:n mukaisella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (maankäyttökorvaus) kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan.

Sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan, yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille Vantaanjokeen rajoittuvia yleiskaavan lähivirkistysalueita yhteensä n. **15,9 ha**. Lähivirkistysalueet on arvioitu voimassa olevan yleiskaavan osoittaman käyvän arvon mukaan **35 000 € / ha eli 556 500 euroa**. Liitteeseen B1 on merkitty ne lähivirkistysalueet, jotka Yhtiö tai alueen maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kaupungin omistukseen.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille korvauksetta tulevassa asemakaavassa osoitetut julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan yksityiskohtaisesti maankäyttösopimuksessa.

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen sijoittamisen alueelle. Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta.



Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 36 kohdan nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitusopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa SRV Yhtiöt Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupungille myytävät kiinteistöt

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)