



Asemakaavan muutos 002567, 41 Viinikkala / Turvalaaksontie 1 / SP

VD/14462/10.02.04.00/2022

SP/MHÄ/JKÖ/VIK

Merkittävän lentomelun alueella oleva kahden rivitalon muodostama asuinrakennusten korttelialue muutetaan rakennusoikeudeltaan 7 000 k-m²:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 41101, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 41101, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Katriinantien liittymän koillispuolella osoitteessa Turvalaaksontie 1.

Hakija

Suomen Pankki.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on yksityisen omistuksessa.

Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutoksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet Suomen Pankin konsultteina Varte Oy, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy sekä WSP Finland Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB) sijaitsevaa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT.

Asemakaavamuutos

Suomen Pankki on jättänyt 21.12.2022 hakemuksen Turvalaaksontie 1 asuinkiinteistön asemakaavan muuttamiseksi teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Asuinkiinteistö sijaitsee logistiikka-alueella, jolla myös lentomelu ylittää asumiselle tarkoitettujen ohjearvot. Alue onkin yleiskaavassa asumisen sijaan osoitettu tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joille on ko. alueella myös kysyntää. Asemakaava halutaan muuttaa yleiskaavan mukaiseksi. Asuinrakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettu, kahdesta vuonna 1976 rakennetusta asuinrivitalosta muodostuva kiinteistö muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Kiinteistölle järjestetään ajoneuvoliittymä Turvalaaksontien itäosasta. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Asemakaavamuutosalueen muodostavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT pinta-ala on n. 1,55 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,45. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 526 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,16. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille. Liiketilojen määrä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä



keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 19.3.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin seitsemän kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Suomen Pankki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), yhteensä 15 000 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi 8.4.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002567, 41 Viinikkala / Turvalaaksontie 1,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Suomen Pankki maksaa muutostkustannukset, yhteensä 15 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 002567, 8.4.2025
- Asemakaavamuutoksen 002567 selostus 8.4.2025
- Turvalaaksontie 1:n liikenteellinen toimivuustarkastelu 28.8.2024 (WSP Finland Oy)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, p. 050 302 8958,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)