



## Asemakaavan muutos 002467 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9 / TLA

VD/7693/10.02.04.00/2020

TLA/JOR/JKÖ/VIK

**Kauan rakentamattomana ollut yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemoduulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten.**

**Rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e = 0,5$  on 8 073 k-m<sup>2</sup>.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

**Tonttijako** koskee osaa korttelista 41001 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

**Alue sijaitsee** Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen ja Katriinantien länsipuolella Viinikanmetsän työpaikka-alueen pohjoisosassa Varpukallionkujan ja Varpukalliontien kainalossa.

### Hakija

Vantaan kaupunki.

### Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut

kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka.

### Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet SSA Rakennus Oy sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvala sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy.

### Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

### Asemakaavamuutos

Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemoduulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten



moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella 8 073  $k\cdot m^2$ . Kumoutuvan asemakaavan yleisellä pysäköintialueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 8 073  $k\cdot m^2$ .

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako, jolloin korttelin 41001 uudesta korttelialueesta T muodostetaan tontti nro 13. Tontille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus ja sallittu enimmäiskorkeus vastaavat ympäröivien korttelialueiden rakentamista.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 9.–10.1.2021 Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin viisi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus). Lisäksi yksi asukasmielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen 31.8.2021 mutta sen sisältö ei kohdistunut Varpukallionkuja 9 kaavamuutokseen vaan Martinlaakson kaavamuutoksiin nrot 002413 ja 002414.

### **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa (8 073  $k\cdot m^2$ ) ja yhden työpaikkatontin.

### **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka edellyttäen, että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja (Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.

### **Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 8**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



Liite

- Asemakaavamuutoksen 002467 selostus 5.4.2022

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)