



Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti / TLA

VD/10912/10.02.04.00/2014
TLA/ARK/KZU/SRU/ET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontille sijoittuva suurimittakaavainen rakentaminen ja toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Asemakaavalla liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Tontin ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 21139.

Alue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella.

Kaavan hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa ja lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtiruutu Oy ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy konsultteina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella ja lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB) ja on kaakkoisosaltaan merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaava

Kaava-alueen tontilla aiemmin toimineen elementtitehtaan tehdas- ja toimistorakennukset on purettu vuoteen 2005 mennessä, jonka jälkeen tontti on ollut tyhjillään. Asemakaavalla tontti muutetaan teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueesta T toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Korttelialueeseen liitetään ennestään asemakaavattomia alueita noin 9 130 m². KTY-alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ja Åbyranta -nimisen lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihoilla. Tällöin 9 064 m² korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7 743 m² lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei pienene muutoksessa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m², joka on 21 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 218 555 m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.4.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



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

Kaavassa osoitettu rakentaminen kohdistuu kokonaan yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkarakentamista 74 800 k-m2.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy sopimuksia maanvaihoista ja hulevesien johtamisesta.

Asemakaavan muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 18 930 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija maksaa muutuskustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 18 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija maksaa muutuskustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 18 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 - 12.1.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja Vantaan Energia Oy:ltä saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vantaan kaupunginmuseo edellytti lausunnossaan suojeltavaksi tieksi (st) merkityn kiinteän muinaisjäännöksen tielinjauksen merkitsemistä kaavaan muinaismuistolain mukaiseksi muinaismuistoalueeksi (sm).

Tehdyt tarkistukset



Vantaan kaupunginmuseon lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Kuulemisessa osalliset hyväksyivät tarkistukset.

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

Asemakaavan selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.2.2017 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 13.2.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / 211900
- Sähköpostilla 10.2.2017 tullut muistutus / Asianajotoimisto Project Law Oy / Jaakko ja Matti Haltia

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 29306
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi