



Asemakaavamuutos 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25 / TLA

VD/9424/10.02.04.01/2016
TLA/RKO/TKU/ET

Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaksikerroksisen teollisuus-, varasto- ja/tai toimistorakennuksen rakentamisen purettavan rakennuksen paikalle osoitteessa Niittytie 25. Tontille kaavoitetaan 1266 k-m² lisärakennusoikeutta, jolloin tontille rakennettava mahdollinen kerrosala on 7350 k-m².

Tonttitehokkuus $e=0,6$ nousee tehokkuuteen $e=0,72$. Alueen tonttijako ei muutu.

Tontin käyttötarkoitus on TY = Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68005, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Koivuhaan teollisuusalueella, kookkaan korttelin keskiosassa. Osoite on Niittytie 25. Tonttia rajaa sen länsipuolella Niittytie ja itäpuolella Sinikellontie sekä Koivuhaan pientaloalue. Pohjois- ja etelärajoiltaan tontti rajautuu naapuritontteihin.

Kaavan hakija
Kiinteistösaakeyhtiö Maali.

Maanomistus
Kiinteistösaakeyhtiö Maali.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Ark Lab Oy kiinteistösaakeyhtiö Maalin konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksyttyssä ja kuulutuksin 25.5.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010 voimaan tulleessa Vantaan yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos mahdollistaa Niittytie 25:n tontille 1266 k-m² lisärakennusoikeutta. Kaava muuttuu TTV⁷-alueesta (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) TY-alueeksi (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia, ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Koko tontin rakennusoikeus on 7350k-m².

Kaavamuutos ohjaa tontinkäyttöä Niittytien tonttiliittymää suosivaksi. Katuihin rajautuu tontilla istutusvyöhykkeet.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän (9) kappaletta. Yksityisten palautteenantajien mielipiteissä korostui liikkumisen järjestäminen tontilla ja sen ympäristössä, hulevesien käsittely sekä ympäristön roskaantuminen. Ympäristön kannalta kaavamuutoksen lisärakennusoikeutta pidettiin hyvänä asiana.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen. Kaavatyö tuottaa uutta teollisuus-, varasto- ja/tai toimistokerrosalaa 1266 k-m² (kaavassa yhteensä 7350 k-m²).



Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistösaakeyhtiö Maali ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistösaakeyhtiö Maali maksaa muutostkustannukset (10 000 euroa).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.11.2017
- Alustava selvitys hulevesien hallinnasta / Asemakaavamuutos nro 002331, 68 Koivuhaka, Niittytie 25
- Hulevesiselvitys / Asemakaavamuutos nro 002331, 68 Koivuhaka, Niittytie 25

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi