



Asemakaavamuutos 002328 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso / Vaisala / TLA

VD/9312/10.02.04.01/2016

TLA/TKA/JKÖ/MHN/SRU/MKU/ET

Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan sen eteläpuoleisen virkistysalueen osalle, jolla sijaitsevaa ulkoilureittiä siirretään etelämmäksi. Kiinteistön rakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 18060 sekä virkistys- ja vesialuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 18060, kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Alue sijaitsee Vantaanlaakson kaupunginosassa Vanha Nurmijärventie 21 ympäristössä Vantaanjoen peltolaakson länsireunalla. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I -pohjavesialueella, mutta ei sen muodostumisalueella.

Kaavan hakija

Vaisala Oyj.

Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen tontin 18060/13 omistaa Vaisala Oyj, muilta osin kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Vaisala Oyj on vuokrannut kiinteistönsä itäpuolelta Vantaan kaupungin omistamasta Lounaniityn lähivirkistysalueesta osan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Vaisala Oyj sekä heidän konsultteinaan Ramboll Finland Oy ja Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Yleiskaava

Vaisala Oyj:n kiinteistö on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristöä häiritsemättömien tuotanto- ja varastotilojen sekä toimistotilojen aluetta (TY), jonka pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä. Muu osa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL), jonka itäosa on Vantaanjoen peltolaakson kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa. Alueen lounaisosa on pohjavesialuetta.

Asemakaavan muutos

Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km². Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Uuden pysäköintialueen eteläreunaa vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi



vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi vahvistetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Vantaanjoen huomioimisen osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18060 tontti 18.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 km². Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m² (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.3.2017. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2017 työohjelmaan.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 11.3.2017 Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä viisi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista kolme on alueen rajanaapuriasukailta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vaisala Oyj maksaa muutostyökustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija Vaisala Oyj maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1.-22.2.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin kaksi (HSY, Uudenmaan ELY-keskus) ja saatiin yksi kappaletta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa on syytä käsitellä myös vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen. Lisäksi maalämpö tulisi kieltää pohjavesialueella.

Tehdyt tarkistukset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavamuutoksen kaavaselostukseen vaikutusten arviointien kohtaan 4.4.2 koskien hulevesien hallinnan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen.

Vantaan kaupungin sisäisen asiantuntijayhteistyön johdosta Anturikenttä -nimisen erityisalueen itäpuoleinen osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on nähtävilläolon jälkeen merkitty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueen (vky) sijaan maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueen osaksi (sma), joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta. Tarkistettu kaavamerkintä ohjaa vky-merkintää tarkoituksenmukaisemmin maiseman käsittelyä siten, että sen arvo säilyy. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 9**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018



Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi