



Asemakaavamuutos 002118 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Hakintie 6 - 8 / TLA

KA/3734/10.02.04.01/2010

TLA/VKA/ESA/SRU

Valtionrautatiet lopetti raidekuljetukset Oy Kontino Ab:lle vuoden 2013 aikana, jonka jälkeen kuljetukset siirtyivät kokonaan rekkaliikenteen varaan. Liikennöinti ja tavarankuljetus Oy Kontino Ab:n tonteilla suunnitellaan uusiksi. Jotta Oy Kontino Ab:n toiminta-alueen

kahta erillistä tonttia voidaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena, tontit tulee kaavamuutoksella yhdistää yhdeksi ja samalla yhdenmukaistaa alueita koskevat kaavamääräykset.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 66019, kaupunginosassa 66, Hakkila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 66019 tontteja 92-66-19-2 ja 92-66-19-3.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee tonttia 92-66-19-4.

Alue sijaitsee

Alue sijaitsee Hakintien varrella, sen länsipuolella, Kesko Oyj:n työpaikka-alueen pohjoispuolella Hakkilan sorakuopassa. Muutosalueesta länteen sijaitsee Stenkullan asuntoalue.

Kaavan hakija

Liikennevirasto on yhteistyökumppaninaan Oy Kontino Ab 20.8.2010 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutuskustannukset maksaa Oy Kontino Ab.

Asemakaavamuutoksen maa-alueen hallinta tulee valtionvarainministeriön (VM) päätöksellä virallisesti siirtymään liikennevirastolta Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.7.2014 alkaen.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on Suomen valtion omistuksessa. Oy Kontino Ab toimii alueella pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja omistaa alueen rakennukset.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Laitila Arkkitehdit Oy, toimistopäällikkö Juhani Virta, joka on laatinut kaavamuutoshakemuksen liitteenä olevan luonnoksen alueesta.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T), joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella yhdistetään kaksi erillistä tuotanto- ja varastorakennustonttia ja muodostetaan näistä yksi uusi varasto- ja tuotantorakennusten tontti.

Ajoneuvoyhteys asemakaavan muutosalueelta Hakintielle ja edelleen Tikkurilantielle säilyy.

Rakennusten suurin sallittu korkeus on nostettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 12 metristä enintään 18 metriin, mikä luo edellytykset korkeamman varastointitekniikan käyttämiselle.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus 34 700 k-m² säilyy muuttamattomana, kun huomioidaan vuonna 1999 myönnetty poikkeuslupa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.1.2012, tarkistettu 7.11.2013. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin neljä. Mielipiteissä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mielipiteen johdosta pohjavesimääräyksen (pv) loppuun on lisätty kaavamääräys: *"Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai"*



ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty".

Kaavamuutostyön aikana Oy Kontino Ab on ilmoittanut, ettei yhtiöllä lähiaikoina ole hankkeita, jotka vaatisivat lisärakennusoikeutta, joten tämän kohdan osalta kaavamuutoshakemus on rauennut.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakijan vuokralainen Oy Kontino Ab ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002118 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Senaatti-kiinteistöt / Kontino,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja tarkisti päätösesityksen a-kohdan seuraavaksi:

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavaehdotus 002118 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Hakintie 6 – 8.

Päätös:

Päätettiin

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002118 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Hakintie 6 – 8,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 06.08.2014-04-09.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2. Liikennevirastolla ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavamääräyksiin olisi paikallaan lisätä määräys, jonka mukaan pohjavesialueelle ei sallita sijoitettavaksi maalämpöjärjestelmiä.

Pohjaveden suojeluun kiinnitetään huomiota myös rakennusluvan yhteydessä. Vantaan rakennusvalvonnan käytäntöön kuuluu, että se pyytää Vantaan ympäristökeskukselta lausunnon, jos vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle halutaan rakentaa maalämpöjärjestelmä. Lausunnossaan ympäristökeskus noudattaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohjeistusta. Asemakaavaehdotuksen määräyksiä ei esitetä muutettavaksi lausunnon perusteella.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotuksen kaavamerkintä "Säilytettävä/istutettava puurivi" merkintä muutosalueen eteläosassa Hakintien varrella on epähuomiossa kaavaehdotukseen piirretty liian kapeaksi, kaksi (2) metriä leveäksi. Sen tulee olla neljä (4) metriä leveä, jotta puilla olisi tarpeeksi leveä kasvualusta.

Oy Kontino Ab:ltä on 22.8.2014 ja Senaatti-kiinteistöltä 17.11.2014 saatu suostumukset asian korjaamiseksi asemakaavakarttaan ilman uutta nähtäville panoa. Asemakaavamerkintä on korjattu asemakaavakarttaan päivätty 16.3.2015.



Nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen kaavamääräys "Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden" on korvattu kaavamääräyksellä "Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun *kerroskorkeuden* tai rakennusoikeuden", koska asemakaavaehdotuksessa on käytetty asemakaavamääräykseen sisältyvää kerroskorkeusmääräystä eikä kaavakarttaan merkittyä kerroslukua. Asemakaavamääräys on korjattu 16.3.2015 päivätyn kaavakartan asemakaavamääräyksiin.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaavamuutoksen hyväksyjä

MRL:n 52 §:n ja kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 37 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijan vuokralainen Oy Kontino Ab maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €,
- c) hyväksytään 16.3.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002118 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 66. Hakila / Hakintie 6-8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015
- Lausunnot ja vastineet 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, puh. 8392 3045
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi