



Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6

VD/5740/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/JKÖ/MHN/MKU/ET/AV

Voimalantie 5 ja 6 toimitilakiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätään yhteensä 11 236 k-m² Murata Electronics Oy:n tarpeisiin. Pysäköintiä keskitetään Voimalantie 6:en, jolta poistetaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus. Osa Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 17105 ja 17120 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 17105 ja 17120 sekä katualueita kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelissa 17105, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Tyttökummun pientaloalueen länsipuolella Voimalantie 5 ja 6 kiinteistöillä.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Murata Electronics Oy, Kiinteistö Oy Kvarnbacka sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueen Voimalantie 6 tontin omistaa Murata Electronics Oy. Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet sekä kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin, jolla Murata Electronics Oy toimii vuokralaisena.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Murata Electronics Oy sekä heidän konsultteinaan NCC Suomi Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, Trafix Oy ja Helimäki Akustikot Oy.

Yleiskaava

Asemakaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP) sekä LDEN 55–60 dB lentomeluvyöhykettä (m²). Muutosalueen itäpuolella on osuus historiallista tietä (Suuri Rantatie).

Asemakaavan muutos

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m² ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6 rakentamattomalle tontille. Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m² ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Tontille ei myöskään saa rakentaa päivittäistavarakauppaa.



Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään 87 m² osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka (ruots. Mårtensbytegen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan ja rakenteiden ääneneristävyyden osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusten enimmäiskorkeus osoitetaan kerroslukujen sijaan vesikaton enimmäiskorkeustasona (+62.5). Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 km². Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m² (KTY, KLTY) korttelitehokkuudella e=0,72.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.6.2017.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu 12.8.2017 Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä 11 mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista viisi on alueen asukkailta. 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 sisältää kaksi työpaikkatonttia.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta: Kiinteistön Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 omistaa Vantaan kaupunki, joten sen rakennusoikeuden lisäys ei edellytä maankäyttösopimusta. Kiinteistön Voimalantie 6 käyttötarkoitus KM muuttuu KLTy:ksi ja mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiselle poistuu, minkä johdosta kiinteistön 2 259 k-m² rakennusoikeuden määrän lisäys ei johda kiinteistön merkittävään arvonnousuun eikä siten edellytä maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5-6,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Murata Electronics Oy maksaa muutuskustannukset, yhteensä 10 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Murata Electronics Oy maksaa muutostkustannukset, yhteensä 10 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.2.-22.3.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 5.2.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä (HSY, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tukes, Uudenmaan ELY-keskus) ja saatiin kolme kappaletta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että hulevesien hallinnan mitoituskriteerit tulisi esittää kaavamääräyksissä, selostuksen vaikutusten arviointia tulisi täydentää tarkastelulla liiketilojen yhteisvaikutuksista naapuritontin liiketilojen kanssa ja kaava-aineistoista tulisi ilmetä selkeästi, mitkä liikenneverkon parantamistoimet aiheutuvat asemakaavan toteuttamisesta ja minä ajankohtana toimet on tarpeen toteuttaa. HSY toteaa, että kaavamääräyksissä tulisi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tehdyt tarkistukset

KLTY- sekä KTY -korttelialueiden hulevesien hallinnan kaavamääräyksiä sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointia Voimalantie 6:n ja sen naapuritontin Voimalantie 4:n Starkin liiketilojen yhteisvaikutuksista sekä liikenneverkon parantamistoimia koskevia kaava-aineistoja on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta. KLTY-korttelialueen kaavamääräykseen on HSY:n lausunnosta johtuen lisätty määräys syväjuuristen kasvien istuttamiskiellosta maanalaisten johtojen alueelle. Nähtävillä olleen 29.1.2018 päivätyn kaavaselostuksen väärä vesihuollon esisuunnitelma on korvattu oikealla versiolla. Asemakaavan seurantalomakkeessa väärään sarakkeeseen päätynyt kevyen liikenteen katujen pinta-alatieto (0,0404 ha) on korjattu.

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

Esisopimus kiinteistökaupasta

Murata Electronics Oy on asemakaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ilmoittanut haluavansa ostaa osoitteessa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 sijaitsevan tontin, jonka Vantaan kaupunki omistaa. Siten asemakaavamuutokseen liittyy em. tonttia koskeva esisopimus kiinteistökaupasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5-6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5-6 pannaan täytäntöön sitten kun kaupunginhallituksen asemakaavamuutosehdotuksen esisopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5-6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 7

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5-6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018
- Liikenneselvitys, päivitetty 6.4.2018 (Trafix Oy)

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi