



Asemakaava ja asemakaavan muutos 721400 ja tonttijako, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

VD/1696/10.02.04.00/2022

TeA/TLA/MJA/MHA/VIK/EJ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue (KL), jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m², korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota esimerkiksi kaupunkikuvalliseen laatuun, vihertehokkuuteen, hulevesien hallintaan sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuteen.

Asemakaava

Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavamuutos

Osuus Asolanväylän katualueesta ja pieniä osia puistoalueista kaupunginosassa 72 Asola.

Tonttijako

Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Kaksiosainen kaava-alue sijaitsee Asolassa, pääradan länsipuolella, n. 400 m Rekolan asemasta luoteeseen. Etelässä alue rajautuu Valtimotiehen, lännessä Elmontiehen ja Elmon urheilupuistoon sekä idässä Haxberginmaan puistoon.

Kaavan hakija

Kaavan hakijoina ovat Vantaan kaupunki sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus

Elmon liittymän osalta Vantaan kaupunki ja Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät sekä liiketilatontin osalta Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Maanomistajan edustaja on osallistunut kaavavalmisteluun tulevan KL-korttelin osalta.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus (30.11.2021) ja Vantaan kaupungin kaavahakemus (22.12.2021) on molemmat ensin kirjattu kaavamuutosnumerolla 002509, mutta kaava on saanut vireille tullessaan 9.2.2022 uuden numeron 721400. Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022 kaava on esitetty vielä numerolla ja nimellä ”002509 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kaavahanke on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 2007) Elmon liittymän asemakaavamuutosalue on merkitty pääosin palvelujen alueeksi (P1), katualueeksi ja pieneltä osin matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja, ja sen itä- ja koillispuolella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Liiketilakortteliksi asemakaavoitettava alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), jolla on merkintä keskustatoimintojen alakeskus. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Kaava-alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolla asuminen tukeutuu joukkoliikenteen runkoverkostoon. Elmon liittymän asemakaavamuutosalue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) sekä pieneltä osin asuinalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto. Liiketilakortteliksi asemakaavoitettava alue on merkitty asuinalueeksi (A). Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Muutoksella mahdollistetaan liittyminen Asolanväylältä Elmon urheilupuistoon. Lisäksi pieniä osia Haxberginhaan puistosta (VL) muutetaan katualueeksi. Asemakaavamuutos perustuu alustaviin katusuunnitelmiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan katu- ja puistosuunnitelmien toteutus.

Asemakaavalla mahdollistetaan 2 500 kerrosalaneliömetrinen, korkeintaan 2-kerroksinen liikerakennus liikerakennusten korttelialueelle (KL). Liikerakennuksen pysäköinti on osoitettu korttelin länsireunaan ja ajoliittymä Elmontieltä. Kaavassa edellytetään 1 ap /60 k-m² autopaikkaa (liiketilat ja toimistot). Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa kaupunkikuvallisesta laadusta, katuympäristön viihtyisyydestä, viereisen Lipstikanvarren puiston ja Lipstikkaojan rakentamisaikaisesta suojaamisesta sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuudesta ja toimivuudesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien hallinnasta korttelialueella. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 9.2.2022.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 11 kpl. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Elmon liittymän turvallisuus ja liikenteen sujuvuus
- liikerakennuksen autopaikat
- vähittäiskaupan myymälän tontin kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuus

Mielipiteet on otettu kaavatyössä huomioon. Kaavamuutosta esiteltiin 6.9.2022 etäyhteyksin järjestetyssä Elmon asukastilaisuudessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7)



Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistamille maille.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset maksavat hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja että hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ja perussuomalaisten ryhmät yhtyivät: ”Pyydämme lisäselvitystä liikenneymprävaihtoehdosta asemakaavan jatkotyöstöä varten.”

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2022 - 19.1.2023. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 7 kappaletta. Uudenmaan ELY-keskuksen, kaksi Fingridin lausuntoa (lausunto ja risteämälausunto), Carunan, HSL:n, Vantaan Energian ja HSY:n lausunnot on otettu huomioon kaavatyössä ja niille on laadittu vastineet.

Caruna lausui, ettei kaava-alueella sijaitse heidän sähköverkkoansa.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että KL-kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että kaavamääräyksessä todetaan korttelialueelle sallittavan päivittäistavarakaupan. Lisäksi ELY pyysi kaavaselistusta täydennettävän johtopäätöksillä ostovoimasta ja vaikutusalueesta sekä arvioida vaikutuksia päivittäistavarakaupan kilpailutilanteeseen.

HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja että uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.

HSL totesi lausunnossaan, että se kannattaa uusien pysäkkien rakentamista, koska ne mahdollistavat hyvät yhteydet ja lyhyen siirtymän Elmon urheilupuistoon. HSL on mielellään mukana pysäkkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Fingrid kirjoitti risteämälausunnon jo tässä vaiheessa, koska asemakaavan muutos koskee hyvin pientä aluetta ja voimajohto rajoittaa alueelle suunniteltua toimintaa. Risteämälausunnossa on annettu ohjeistus, miten liittymä voidaan alueelle toteuttaa.

Fingrid pyytää lausunnossaan korjaamaan vaara-alueen sijainnin, mielellään koko voimajohtoaluetta tai vähintään rakennusrajoitusaluetta vastaavaksi. Lisäksi Fingrid toteaa, että "vaara-alue" -merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Fingrid muistuttaa myös, että heidän edellisessä lausunnossaan mainitut asiat voimajohtojen asettamista rajoituksista tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa sekä alueen käytössä, ja että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja edellä käsitellyistä asioista tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Fingrid pyytää lähettämään tietoa asemakaavatyön etenemisestä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy lausuvat, että 110kV:n johtojen läheisyydessä tehtävistä muutoksista tulee ennalta pyytää johtojen omistajilta risteämälausunnot. Valtimotien liikerakennusten korttelialueelle tulee huomioida ja säilyttää tarve muuntamolle tilavaraus liiketilan piha-alueelta. Muuntamo tarvitaan tulevaa liiketilaa varten. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti, ja Vantaan Energia Oy haluaa,



että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien, pumppaamoiden ja ohjauskaapin sijainti.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tarkennettu liikerakennusten korttelialueen (KL)-korttelialueen määräystä (päivittäistavarakauppa) ja vaihdettu vaara-alueen merkintä (v) merkintään voimajohtoalue (z) sekä korjattu sen sijaintia sekä tehty vähäisiä teknisiä tarkistuksia. Selostuksen tekstiä on täydennetty ja tarkistettu erityisesti kaupallisten vaikutusten arvioinnin sekä kiertoliittymävaihtoehdon arvioinnin ja liittymävaihtoehtojen vertailun osalta. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamolle. Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutos 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavaa koskeva maankäytösopimus on allekirjoitettu 28.4.2023.

Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutos 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 18.4.2023
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 18.4.2023
- Lausunnot ja vastineet 18.4.2023

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411

asemakaavasunnittelija Milja Halmkrona, p. 040 536 9606

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi