



Asemakaavan muutos 002240 ja tonttijaon muutos, 68. Koivuhaka / Onvest Oy

VD/1451/10.02.04.01/2014
J-VN/TLA/ATI/TKU/SRU/JB

Kaavamuuotosalue sisältää korttelin 68010 tontit 20 ja 14. Alueen käyttötarkoitukset yhtenäistetään siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Hanke ei muuta nykyisen kaavan sallimaa kerrosalaa eikä myymälätilojen määrää.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68010, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1).

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68010.

Alue sijaitsee

Kaavamuuotosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa, Tikkurilantien pohjoispuolella, Niittyvillankujan ja Niittytien kulmauksessa, osoitteessa Niittyvillankuja 2.

Kaavan hakija

Onvest Oy on hakenut kaavamuuotosta 17.2.2014

Maanomistus

Onvest Oy omistaa kaavamuuotosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavamuuotostyöhön.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus ja varastoaluetta (T/tk) sekä työpaikka-aluetta (TP). Alueelle (tk) voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Koivuhaka 1, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 13.6.1978. Nykyisin voimassa oleva asemakaava on asemakaavamuutos nro 000472, joka on hyväksytty ympäristöministeriössä 15.1.1986. Kiinteistön 68-10-20 käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2). Kiinteistön 68-10-14 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1).

Asemakaavan muutosehdotus

Alueen käyttötarkoitukset on yhtenäistetty siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Nykyisen kaavan sallima kerrosala, kerrosluku sekä myymälätilojen sallittu määrä pysyvät samoina. Alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikeyrakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Uuden tontin nro 23 pinta-ala on noin 1.35 ha. Rakennusoikeus on 9 800 k-m², jolloin tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 0,72$. Liiketiloja varten saa käyttää 62 % (kl) sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää. Tontille on merkitty rakennusala, joka kattaa pääosan tontista. Tontin pohjoisosassa on merkintä p (pysäköimispaikka).

Tonttijaon muutos

Asemakaavan muutosehdotus sisältää osaa korttelia 68010 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijaon muutos tulevat hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä. Uusi tontti nro 68-10-23 muodostetaan tontista (68-10) nro:t 14 ja 20.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.4.2014.



Vireilletulosta ja kaavamuutostyön alkamisesta ilmoitettiin jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin Asukas-lehdessä, internetissä sekä 2014 kevään työohjelmissa. Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta ilmoitettiin tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla. Mielenpito tuli jättää 29.4.2014 mennessä.

Mielenpiteitä saatiin 4 kpl. Mielenpiteissä ei vastustettu kaavamuutoshanketta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa yhden työpaikkatontin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002240 ja tonttijaon muutosehdotus, Koivuhaka / Onvest Oy,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.11.2014–11.12.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.10.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Muutuskustannukset maksaa hakija Onvest Oy ja maksuluokaksi esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (4 000 €)

Kaavamuutoksen hyväksyjä

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

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 18.12.2014 kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään 13.10.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002240 ja tonttijaon muutosehdotus, 68. Koivuhaka / Onvest Oy
- b) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Onvest Oy maksaa muutuskustannukset 4 000 €.

Kaupunginhallitus 12.1.2015 § 41

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002240 ja tonttijaon muutosehdotus, 68. Koivuhaka / Onvest Oy, ja
- b) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija Onvest Oy maksaa muutuskustannukset 4 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala



Muutoksenhakuohje: 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 8392 2673
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi