



Asemakaavamuutos 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7

KA/1557/10.02.04.01/2012
HP/TLA/ATI/SON/SRU/JB

Tammistossa sijaitseva liike- ja toimistorakennusten, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja sen viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään asemakaavaan poikkeamisluvalla myönnettyt pienet rakennusoikeuden muutokset ja tehty tonttien yhdistäminen. Uutta rakennusoikeutta syntyy noin 3 000 k-m². Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 50004, kaupunginosassa 50, Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 50004. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-50-4-18 ja 92-50-4-1.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Sähkötien ja Tuusulanväylän välissä.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 (hakemus saapunut 16.3.2012) ja Heikki Soini (hakemus saapunut 25.3.2015).

Maanomistus

Lähitapiola Oyj (Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 ja Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 5) omistaa eteläisemmän kiinteistön 92-50-4-18 ja Heikki Soini pohjoisemman kiinteistön 92-50-4-1.

Kaavan valmisteluun on osallistunut kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi maanomistajan konsulttina Innovarch Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan muuttunutta kaupan lainsäädäntöä vähittäiskaupan suuryksiköistä. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on myönnetty poikkeamispäätöksiä rakennusoikeuden uudelleen järjestämiseksi ja siitä vähäisesti poikkeamiseksi. Myös nämä muutokset päivitetään asemakaavaan. Asemakaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) sekä autopaikkojen pysäköintialueeksi (LPA) merkitty alue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään kaavamääräyksiä vastaamaan nykyvaatimuksia ja kehitetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

Kaavamuutosalueen (28 399 m²) kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 14 686 k-m². Rakennusoikeus ajantasakaavaan nähden kasvaa yhteensä 3 136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuus $e=0,41$ kasvaa tehokkuuteen $e=0,45$.

Kaavamuutoksen yhteydessä asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien hulevesiä ja kevyttä liikennettä sekä tarkennettu määräyksiä koskien kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Tuusulanväylän varrelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 20.4.2015 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Vantaan kaupunginmuseolta yksi mielipide, jossa ei ollut huomautettavaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutuskustannukset hakijat jakavat tasan. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), josta Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3:n osuus on puolet (8 000/2 €), ja Heikki Soinin osuus on puolet (8 000/2 €), yhteensä 8 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 ja Heikki Soini jakavat tasan muutuskustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.8.2015 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakijat Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 ja Heikki Soini jakavat tasan muutuskustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2015

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi