



Asemakaavamuutos 002252 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie

VD/7243/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Vanha teollisuusrakennuskaava muutetaan toimitilarakentamiseen soveltuvaksi Koivuhaassa. Koivupuisto Koivuhaantien ja Koivupuistontien kulmauksessa muutetaan osaksi korttelia. Kaavatyö kohdistuu suurimmaksi osaksi Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (6 kpl).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 68104 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 68104 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 68104 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella, Koivuhaan kaupunginosassa. Se on Koivupuistontien, Koivuhaantien ja Koivulehdontien rajaama alue. Alue on suoraan lentokentän kiitotien kaakkoispuolella, lentomelualueella.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta ovat hakeneet Vantaan kaupunki ja Heikkinen Yhtiöt Oy.

Maanomistus

Vantaan kaupunki on suurin maanomistaja korttelissa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Matti Happonen Heikkinen Yhtiöt Oy:n konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, TY. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on lentomelualueella vyöhykkeet m1 (>60 dB) ja m2 (>55 dB).

Asemakaavan muutos

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja sallitaan enintään 10 % käytetystä rakennusoikeudesta ja enintään 250 k-m2 tonttia kohti. Kerrosluku nousee II:sta III:een. Tehokkuusluku, $e = 0,6$ säilyy muuttumattomana. Tilat voidaan rakentaa aiemmin sallittua suurempina yksikköinä. Pieni taskupuisto korttelin eteläkulmasta muuttuu korttelin osaksi. Kaavamääräyksillä huolehditaan rakennusten arkkitehtonisesta laadusta ja hulevesien huomioon ottamisesta korttelialueella.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.10.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu suurimmaksi osaksi Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (6 kpl).

Sopimus



Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Heikkinen Yhtiöt Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3, josta Heikkinen Yhtiöt Oy:n osuus on puolet (8 000/2 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 4 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002252 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Heikkinen Yhtiöt Oy maksaa muutostkustannuksista puolet (4 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 4 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.9.-15.10.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.8.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi. Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan ja määräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia. Kaupunginosan nimi ja numero on lisätty karttaan ja avo-ojaa tarkoittava merkintä on korvattu hulevesireitti-merkinnällä. Tarkistukset eivät ole oleellisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 30.10.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002252 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002252 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.11.2015

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, ote kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi