



Asemakaavamuutos 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1 / TLA

VD/8519/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/MKO/SRU

Osoitteessa Sähkötie 1, alueen asemakaava muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen. Alueen rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 50004 sekä katualueita, kaupunginosassa 50., Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 50004 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tuusulanväylän ja Valimotien välissä, Sähkötien eteläpuolella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oy

Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut alueen maanomistaja ja Optiplan Oy, maanomistajan konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppvoja, tuotanto-, varasto-, ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueen länsisivulla kulkee voimansiirtolinja (Z1=110 kV). Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Alueella olemassa olevaan rakennukseen on n. puoleen kerrosalasta myönnetty väliaikainen rakennuslupa liikunta- ja urheilutiloille. Toiminnan pysyvän luvan edellytyksenä on asemakaavamuutos, jolla kyseinen toiminta sallitaan alueelle. Asemakaavamuutoksessa alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi siten, että alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja yhteensä enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta sekä urheilu- ja liikuntatiloja enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan, yhteensä 19 023 k-m². Tonttitehokkuutena säilyy e=0,5. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ajantasaistetaan käyttämättä jääneen ja mahdollisesti uudistuvan rakennusoikeuden kaupunkikuvalliset tavoitteet, aluetta koskevat kaavamääräykset, toiminnan vaatimat auto- ja polkupyöräpaikkamäärät ja parannetaan alueen sisäisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

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 kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 20.4.2015 mennessä jätettiin 2 suullista ja 4 kirjallista mielipidettä. Saaduista mielipiteistä on esitetty kooste kaavaselostuksessa.

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 maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oyj maksaa muutuskustannukset 8000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.8.2015 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oyj maksaa muutuskustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.9.–15.10.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin 1 kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Saadussa lausunnossa esitettiin, että alueen pääkäyttötarkoitus muutetaan kaavamuutoksessa toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) sijaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä esitettiin tarkennettavaksi ja lisäksi naapurikiinteistössä käynnissä oleva kaavamuuotos 002173/Sähkötie 3-7 pyydettiin lisäämään kaava-asiakirjoihin rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.

Kaavamuutoksen pääkäyttötarkoitus säilytetään toimitilarakennusten korttelialueena (KTY), sillä perusteella, että kaavamuuotos mahdollistaa toimisto- ja liiketilarakentamista alueella enintään 35 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Pieni lisämerkintä "km" pääkäyttötarkoituksen rinnalla mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Kaupan laatua ohjaava kaavamääräys muutetaan muotoon: "alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. ELY:n esittämä, asiointiheyttä koskeva vaade jätetään kaupan laatua ohjaavasta kaavamääräyksestä pois. Alueen asiointiheyttä ohjataan kaavamuutoksessa siten, että päivittäistavarakauppa kielletään alueella.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta. Naapuritontilla käynnissä oleva kaavamuuotos 002171/Sähkötie 3-7 on lisätty kaavaselostukseen rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.



Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä on tarkennettu. Kaavaselostuksen liitekuvia on päivitetty kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.12.2015
- Lausunnot ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 002255

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi