



Asemakaavamuutos 002222 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti

VD/5121/10.02.04.01/2013
HP/TLA/TKA/SRU/JB

Myllymäen koululla ja asuintalolla on purkulupa ja ne ovat tyhjillään. Koulutontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY rakennusoikeudella 23 000 k-m², suurin kerrosluku kuusi. Myös tarpeeton autopaikkojen korttelialue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY rakennusoikeudella 1 500 k-m². Urheilukentälle sallitaan 8 010 k-m² suuruisen jalkapallohallin rakentaminen. Paloaseman tonttia laajennetaan.

Asemakaavamuutos koskee kortteileita 18022 ja 18107 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteileita 18022 ja 18107.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Martinkyläntien molemmin puolin.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, yrityspalvelut

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Jalkapallohallia ovat suunnitelleet DUOL ja Ympäristösuunnittelu Ok.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Voimassa oleva asemakaava

Koulutontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, rakennusoikeudella 6 500 k-m² (e = 0,24), suurin kerrosluku kaksi.

Paloaseman tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa paloaseman YPA, rakennusoikeudella 2 500 k-m², suurin kerrosluku on kaksi.

Urheilukenttä on urheilu- ja virkistyspalvelualue VU.

Martinkyläntien eteläpuolella on tarpeeton autopaikkojen korttelialue LPA.

Kaava sisältää myös katualuetta.

Asemakaavan muutos

Alue sopii yritystoimintaan, mutta lentomelun (Lden yli 55...60 dB) vuoksi alueella sallittaisiin vain täydentävää asuntorakentamista. Enin osa lento-onlähtöjä tapahtuu kolmannelta kiitotieltä lounaaseen (kiitotie R22).

Asemakaavamuutoksessa koulutontti (Y) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja varten. Tontin rakennusoikeudeksi tulisi 23 000 k-m² (e = 0,99) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kuusi. Tontille saa sijoittaa liiketiloja enintään 2 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.

Myös rakentamaton autopaikkatontti (LPA) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Sen rakennusoikeudeksi tulisi 1 500 k-m² (e = 0,49) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kolme. Tontille saa sijoittaa enintään 100 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan.

Toimitilarakentaminen lisää liikennettä, mutta alue liittyy läheisesti Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n eritasoliittymiin.

Urheilukentän paikalle saa rakentaa 8 010 k-m² suuruisen urheiluhallin, joka toteutettaisiin ylipainehallina. Jalkapallohallin tulee olla valkoinen ja/tai läpinäkyvä ja ilman kuvia, tekstejä ja



mainoksia. Halli tulee näkymään lähinnä etelään Martinkyläntielle, koska muihin suuntiin hallin vieressä on metsää. Halli ei lisää liikennettä, koska se rakennetaan nykyisen urheilukentän paikalle. Urheilukentän autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 18107 KTY-tontille vuorottaiskäyttöön 200 kpl.

Paloaseman tonttia laajennetaan turvallisuuden parantamiseksi ja pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan paloaseman ja koulutontin epäselvät ajoyhteydet – nyt ajo tapahtuu paloaseman tontin läpi. Tontti aidataan.

Kaavan osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 3.1.2014.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.–11.1.2014.

Mielipiteet 7 kpl vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa. Kaavamuutosta ei vastustettu.

Lisäksi saatiin liikuntapalveluiden puoltava kannanotto jalkapallohallin tarpeeseen.

Jalkapallohallin osalta on suoritettu erillinen naapureiden kuuleminen 26.6.–13.7.2015, jolloin ei saatu mielipiteitä.

Poikkeamislupahakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut 26.6.2015 hakee poikkeamislupaa jalkapallohallin rakentamisen nopeuttamiseksi (18-0052-15-POP). Hakemukseen on saatu liikuntapalveluiden puoltava lausunto 23.6.2015. Naapureiden kuulemisessa 26.6.–13.7.2015 ei saatu mielipiteitä. Jalkapallohallin kuvat ja liikuntapalveluiden lausunto on esitetty kaavaselostuksessa.

Poikkeamislupa voidaan myöntää, kun lautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtäville. Tällöin hallin rakentaminen voisi alkaa lokakuussa. VJS Vantaan jalkapalloseura ry on kerännyt hankkeelle rahoituksen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta yrityskerrosalaa 24 500 k-m² sekä jalkapallohallin 8 010 k-m². Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002222 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.9.–15.10.2015. Muistutuksia ei saatu.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti 17.8.2015 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale. Uudenmaan ELY-keskus edellytti liikennesuunnitelmaa, joka on lisätty kaavaselostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on tarkistettu Y- ja KTY-tonttien raja ja johtojen sijainti paloaseman eteläpuolelle. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 13

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.2.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002222 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.3.2016 § 67**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.2.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002222 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 15.2.2016
- Lausunto ja vastine 15.2.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi