



Asemakaavamuutos nro 002331, 68.Koivuhaka, Niittytie 25

VD/9424/10.02.04.01/2016
HP/TLA/RKO/ATI/TKU/ET/HY-L/MKU/AV

Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaksikerroksisen teollisuus-, varasto- ja/tai toimistorakennuksen rakentamisen purettavan rakennuksen paikalle osoitteessa Niittytie 25. Tontille kaavoitetaan 1266 k-m² lisärakennusoikeutta, jolloin tontille rakennettava mahdollinen kerrosala on 7350 k-m².

Tonttitehokkuus $e=0,6$ nousee tehokkuuteen $e=0,72$. Alueen tonttijako ei muutu.

Tontin käyttötarkoitus on TY = Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68005, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Koivuhaan teollisuusalueella, kookkaan korttelin keskiosassa. Osoite on Niittytie 25. Tonttia rajaa sen länsipuolella Niittytie ja itäpuolella Sinikellontie sekä Koivuhaan pientaloalue. Pohjois- ja etelärajoiltaan tontti rajautuu naapuritontteihin.

Kaavan hakija

Kiinteistöosakeyhtiö Maali.

Maanomistus

Kiinteistöosakeyhtiö Maali.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Ark Lab Oy kiinteistöosakeyhtiö Maalin konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä ja kuulutuksin 25.5.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010 voimaan tullessa Vantaan yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa Niittytie 25:n tontille 1266 k-m² lisärakennusoikeutta. Kaava muuttuu TTV⁷-alueesta (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) TY-alueeksi (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia, ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Koko tontin rakennusoikeus on 7350 k-m².

Kaavamuutos ohjaa tontinkäyttöä Niittytien tonttiliittymää suosivaksi. Katuihin rajautuu tontilla istutusvyöhykkeet.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän (9) kappaletta. Yksityisten palautteenantajien mielipiteissä korostui liikkumisen järjestäminen tontilla ja sen ympäristössä, hulevesien käsittely sekä ympäristön roskaantuminen. Ympäristön kannalta kaavamuutoksen lisärakennusoikeutta pidettiin hyvänä asiana.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen. Kaavatyö tuottaa uutta teollisuus-, varasto- ja/tai toimistokerrosalaa 1266 k-m² (kaavassa yhteensä 7350 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistöosakeyhtiö Maali ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Maali maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 27.11.2017 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Maali maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.12.2017-11.1.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 27.11.2017 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty, sillä tarvittava palaute oli saatu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan on tehty kaksi piirustusteknistä tarkistusta, korttelinumero on siirretty kaavamuuostontin sisälle ja avo-oja -merkinnän viivaa on selkiytetty. Kaavamääräyksiin on tehty yksi sanajärjestyksen muutos. Tarkistukset eivät ole olennaisia, eivätkä vaadi uutta nähtäville panoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus/kunnallistekniikan rakentamissopimus, joka on allekirjoitettu 24.1.2018.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 25.1.2018 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.11.2017 päivätty, 5.2.2018 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus 002331, 68 Koivuhaka, Niittytie 25.

Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.11.2017 päivätty, 5.2.2018 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus 002331, 68 Koivuhaka, Niittytie 25.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.11.2017, 5.2.2018 tarkistettu
- Maankäyttösopimus/kunnallistekniikan rakentamissopimus

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 302 9167, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi