



Asemakaavan muutos 002295 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50

VD/9631/10.02.04.01/2015
HP/TLA/VKA/LTO/MKU/ET/NJ/AV

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalojen (9 160 k-m²) rakentamisen kortteliin 70006. Lisäksi Asolanväylän varteen sijoittuu maantasokerrokseen vähintään 150 k-m² liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin kannen alle. Nyt kannelle sijoittuvat Norkkokuja 2:n autopaikat sijoittuvat uudelle AH-tontille.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 70006, kaupunginosassa 70, Koivukylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 70006 ja liikennealuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 70006.

Alue sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä noin 250 metrin päässä Koivukylän asemalta.

Kaavan hakija

Asolantien liikekiinteistö Oy ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakevat asemakaavan muuttamista siten, että kortteliin 70006 voidaan rakentaa asuinkerrostaloja ja niiden maantasokerrokseen liike- ja palvelutiloja. Asolantien liikekiinteistö Oy on valinnut kumppanikseen Pohjola rakennus Oy:n.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen nro 92-421-5-78 ja LPA-tontin nro 92-70-6-4. Asolantien liikekiinteistö Oy omistaa tontin nro 92-70-6-3.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy Pohjola rakennus Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta ja pohjavesialuetta.

Asemakaava

Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saa rakentaa 8 700 k-m² VII- ja XII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Nykyisen asemakaavan mukaan alueella on liikerakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä yleistä pysäköintialuetta. Alueelle on rakennettu 2 000 k-m²:n suuruisen liikerakennus vuonna 1986 ja pysäköintikansi vuonna 1985.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Monessa niistä vastustettiin XII-kerroksista rakennusta.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 8 700 k-m².

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Asolantien liikekiinteistö Oy maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutostalustuksista (9 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Asolantien liikekiinteistö Oy maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutostalustuksista (9 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9.-19.10.2017. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustettiin XII-kerroksista rakennusta. Korkeudeksi esitettiin VIII kerrosta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.8.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta.

Lausunnoissa alueelle esitettiin mm. muuntamoita ja ilmanlaatua koskevia kaavamääräyksiä.



Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta kaavaan on lisätty ilmanlaatua koskeva kaavamääräys. Muista työn aikana esille tulleista syistä rakennusoikeutta on nostettu 460 k-m²:llä, kaavaan on lisätty pohjavesimääräys ja muutettu arkadin alla kulkevan yleiselle jalankululle tarkoitetun alueen merkintää selkeämmäksi. Lisäksi on muokattu hulevesi- ja vihertehokkuusmääräyksiä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.3.2018 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018
- Muistutukset ja vastineet 19.3.2018
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 7507339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 050 3029028, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi