



Asemakaavan muutos 002313 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62. Jokiniemi / Kolmiotontti

VD/6242/10.02.04.01/2016

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/AV

Tontille rakennetaan toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäistä vaihetta voimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen perusteella. Kaavamuutos tarvitaan toista rakennusvaihetta varten. Muutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Samalla viereinen pysäköintitontti varataan Värитеhtaankatu 8:n käyttöön. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 62032.

Alue sijaitsee Jokiniemessä, pääradan itäpuolella, vastapäätä Tikkurilan Asemakeskusta.

Kaavamuutosalue koostuu Värитеhtaankatu 8:n tontista, viereisistä katualueista ja pysäköinnille osoitetusta korttelinosasta Värитеhtaanpolun vieressä.

Kaavan hakija

KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8, c/o Sponda Oyj.

Maanomistus

KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sweco Architects Oy maanomistajan konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Päärata on raideliikennealuetta ja myös joukkoliikenteen terminaali on osoitettu kaavassa. Teollisuusraiteen kohdalla on edelleen voimassa vuoden 1992 yleiskaavan raideliikennealue.

Asemakaavan muutos

Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen toista rakennusvaihetta varten tehdään kaavamuutos, jossa rakennusoikeutta lisätään voimassa olevan kaavan mukaisesta noin 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, K.

Kerroslukua koskeva määräys, seitsemän kerrosta ulotetaan koskemaan koko rakennusaluetta. Tontille ajo tapahtuu Värитеhtaankadulta. Osa pysäköinnistä on kellarikerroksessa ja osa maantasossa, kadun varressa. Myös Värитеhtaanpolun toisella puolella oleva autopaikkojen korttelialue, LPA osoitetaan toimisto- ja liikerakennuksen käyttöön.



Rakennus kytkeytyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän, mikä avaa uuden kulkuyhteyden sillalta maantasoon, Värитеhtaapolulle. Näin käynti Jokiniemestä asemasillalle tulee nykyistä helpommaksi. Kulkuyhteys on osoitettu yleiselle jalankululle kaavakartassa. Kaavassa on annettu julkisivujen ja pihan laatua koskevia määräyksiä.

Uutta rakennusoikeutta tulee 2 528 kerrosneliömetriä ja korttelin tehokkuusluvaksi $e=2,49$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yksi, Liikennevirastolta. Se ilmoittaa, ettei anna lupaa uudelle ajoyhteydelle ja tasoristeykselle Lauri Korpisenkadun kautta. Mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon ja laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Virasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö tuottaa uutta liikekerrosalaa (2528 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija KOy Värитеhtaankatu 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002313 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Kolmiotontti
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija KOy Värитеhtaankatu 8 maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.5.–14.6.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot



Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin kahdelta lausunnonantajalta. HSY:n lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Liikenneviraston lausuntoa ei saatu.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 1.8. kaupunginhallitukselle, että

- a) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002313 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 62. Jokiniemi / Kolmiotontti
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija KOy Värитеhtaankatu 8 maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002313 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 62. Jokiniemi / Kolmiotontti,
- b) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija KOy Värитеhtaankatu 8 maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104 267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 3029 298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi