



Asemakaava 521100 sekä tonttijako, 52 Veromies, 68 Koivuhaka / Kiitoradankuja

VD/7952/10.02.04.00/2017

HP/TLA/ JOR/A-LVA/MKU/LL

Kiitoradankujan ympäristöön osalle asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Kaavan kerrosala on yhteensä 9200 k-m². Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.

Asemakaava koskee kortteleita 52252 ja 52255 sekä Kiitoradankujan katualuetta 52 Veromies ja yleisen tien aluetta (LT) 68 Koivuhaka kaupunginosissa.

Tonttijako koskee korttelin 52252 tontteja 1, 2, 3, ja 4 sekä korttelin 52255 tonttia 1.

Alue sijaitsee Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradantien ja Ilmakehän rajaamalla alueella.

Kaavan hakijat

Siklatilat Oy, Oy Kiitoradantie 7 AB sekä yksityinen maanomistaja.

Yksityisen maanomistaja jätti kaavahakemuksen 1.9.2017. Kaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 521100. Tämän jälkeen 4.2.2019 jätti vielä kaksi maanomistajaa kaavamuutoshakemuksen.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kiitoradankujasta suikaleen omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Megahub konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä 1 ja 2 (Lden yli 60 dB ja Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaavaehdotus 521100 on alueen ensimmäinen asemakaava.

Kaava-alueen kortteleiden 52252 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sekä korttelin 52255 tontin 1 käyttötarkoitukseksi on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Korttelissa 52252 tontin 1 kerrosala on 2845 k-m², tontin 2: 2300 k-m², tontin 3: 870k-m² ja tontin 4: 1685 k-m². Korttelissa 52255 tontin 1 kerrosala on 1500 k-m². Tonteilla on tarkoitus harjoittaa teollisuus ja varastotoimintaa.

Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.



Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m² suuruinen suikale kaavoittamatonta viereiseen LT-alueeseen kuuluvaa Väyläviraston omistamaa aluetta, joka on edellisen kaavan yhteydessä jäänyt kaavan ulkopuolelle ja on nyt kaavateknisistä syistä liitetty viereiseen Tuusulanväylän LT-alueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.7.2018–30.8.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö tuottaa työpaikkatontteja (5 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy kaksi toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset rakennusoikeuksien suhteessa yhteensä 10 000 €. Kaavaehdotuksessa korttelin 52255 tontin 1 omistaja (yksityinen maanomistaja) maksaa 1 630 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 2 630 €, korttelin 52252 tontin 2 omistaja (Oy Kiitoradantie 7 AB) maksaa 2 500 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 3 500 € ja korttelin 52252 tonttien 1, 3 ja 4 omistaja (Siklatilat Oy) maksaa 5 870 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €) yhteensä 7 120. Kaavamuutostkustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset rakennusoikeuksien suhteessa yhteensä 10 000 €. Kaavaehdotuksessa korttelin 52255 tontin 1 omistaja (yksityinen maanomistaja) maksaa 1 630 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 2 630 €, korttelin 52252 tontin 2 omistaja (Oy



Kiitoradantie 7 AB) maksaa 2 500 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 3 500 € ja korttelin 52252 tonttien 1, 3 ja 4 omistaja (Siklatilat Oy) maksaa 5 870 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €) yhteensä 7 120. Kaavamuutuskustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.10 – 21.11.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Finavia Oyj:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta Vantaan Energia Oy:lä ja HSY:ltä (Helsingin seudun Ympäristöpalvelut). Kaikki antoivat lausunnon, jotka on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan- ja määräyksiin on tehty muutoksia lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Muutetaan määräys lentoesterajoituksesta muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai **kasvillisuus** ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.
- Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
- kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teksteihin kirjoitusvirheiden korjauksia ja muita teknisiä korjauksia.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu ja lisätty liitekuvia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 ja tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen asian otsikkoon, esitystekstiin ja päätösesitykseen on teknisenä korjauksena lisätty puuttunut kaupunginosa 68 Koivuhaka (yleisen tien alueen osalta).

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskevat maankäyttösopimukset (2 kpl) on allekirjoitettu 11.12.2019.



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 ja tonttijakoehdotus, 52 Veromies, 68 Koivuhaka / Kiitoradankuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 9.12.2019
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. +358 50 302 8975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. +358 50 302 9334, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi