



Asemakaava ja asemakaavamuutos 721400 sekä tonttijako, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

VD/1696/10.02.04.00/2022

TeA/TLA/MJA/MHK/VIK/EJ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue (KL), jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m², korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota esimerkiksi kaupunkikuvalliseen laatuun, vihertehokkuuteen, hulevesien hallintaan sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuteen.

Asemakaava

Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavamuutos

Osuus Asolanväylän katualueesta ja pieniä osia puistoalueista kaupunginosassa 72 Asola.

Tonttijako

Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Kaksiosainen kaava-alue sijaitsee Asolassa, pääradan länsipuolella, n. 400 m Rekolan asemasta luoteeseen. Etelässä alue rajautuu Valtimotiehen, lännessä Elmontiehen ja Elmon urheilupuistoon sekä idässä Haxberginhaan puistoon.

Kaavan hakija

Kaavan hakijoina ovat Vantaan kaupunki sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus

Elmon liittymän osalta Vantaan kaupunki ja Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät sekä liiketilatontin osalta Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Maanomistajan edustaja on osallistunut kaavavalmisteluun tulevan KL-korttelin osalta.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus (30.11.2021) ja Vantaan kaupungin kaavahakemus (22.12.2021) on molemmat ensin kirjattu kaavamuutosnumerolla 002509, mutta kaava on saanut vireille tullessaan 9.2.2022 uuden numeron 721400. Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022 kaava on esitetty vielä numerolla ja nimellä ”002509 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kaavahanke on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 2007) Elmon liittymän asemakaavamuutosalue on merkitty pääosin palvelujen alueeksi (P1), katualueeksi ja pieneltä osin matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja, ja sen itä- ja koillispuolella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Liiketilakortteliksi asemakaavoitettava alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), jolla on merkintä keskustatoimintojen alakeskus. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Kaava-alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolla asuminen tukeutuu joukkoliikenteen runkoverkostoon. Elmon liittymän asemakaavamuutosalue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) sekä pieneltä osin asuinalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto. Liiketilakortteliksi asemakaavoitettava alue on merkitty asuinalueeksi (A). Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Muutoksella mahdollistetaan liittyminen Asolanväylältä Elmon urheilupuistoon. Lisäksi pieniä osia Haxberginhaan puistosta (VL) muutetaan katualueeksi. Asemakaavamuutos perustuu alustaviin katusuunnitelmiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan katu- ja puistosuunnitelmien toteutus.

Asemakaavalla mahdollistetaan 2 500 kerrosalaneliömetrinen, korkeintaan 2-kerroksinen liikerakennus liikerakennusten korttelialueelle (KL). Liikerakennuksen pysäköinti on osoitettu korttelin länsireunaan ja ajoliittymä Elmontieltä. Kaavassa edellytetään 1 ap /60 k-m2 autopaikkaa (liiketilat ja toimistot). Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa kaupunkikuvallisesta laadusta, katuympäristön viihtyisyydestä, viereisen Lipstikanvarren puiston ja Lipstikkaojan rakentamisaikaisesta suojaamisesta sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuudesta ja toimivuudesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien hallinnasta korttelialueella. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 9.2.2022.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 11 kpl. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Elmon liittymän turvallisuus ja liikenteen sujuvuus
- liikerakennuksen autopaikat
- vähittäiskaupan myymälän tontin kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuus

Mielipiteet on otettu kaavatyössä huomioon. Kaavamuutosta esiteltiin 6.9.2022 etäyhteyksin järjestetyssä Elmon asukastilaisuudessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7)

Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistamille maille.



Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus.

Asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset maksavat hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja että hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosiaalidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ja perussuomalaisten ryhmät yhtyivät: ”Pyydämme lisäselvitystä liikenneympyrävaihtoehdosta asemakaavan jatkotyöstöä varten.”

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 15.11.2022
- asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 15.11.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411

asemakaavasunnittelija Milja Halmkrona, p. 040 536 9606

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi