



Asemakaavan muutos 002484 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Ainontie 5 ja 10

VD/749/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/TKA/JKÖ/VIK/MT

Ainontie 5 varastorakennusten korttelialue muuttuu nk. entistä Tukon keskusvarastorakennusta muuntaen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jonka koilliskulmaan liitetään osuus Kehä III:n maantietalueesta. Tontin kokonaisrakennusoikeuden määrä 59 000 k-m² säilyy ennallaan. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Ainontie 10:n asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan poikkeamispäätöksen mukaisesti v. 2015 toteutunutta tilannetta muuttamalla erillispientalojen korttelialue asuinrakennusten korttelialueeksi. Uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 1 082 k-m² eli 42 k-m² enemmän kuin kumoutuvassa asemakaavassa.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 12010 ja 12300, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 12010 ja 12300, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 12300 kaupunginosassa 12, Hämeenkylä.

Alue sijaitsee Myyrmäen suuralueella Hämeenkylään kaupunginosassa Kehä III:n ja Vihdintien liittymän lounaispuolella Ainontien varrella.

Hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5.

Maanomistus

Vantaan kaupungilla ei ole maanomistusta kaavamuutoksen alueella.

Ainontie 5 varstokiinteistön 92–12–300–2 sekä kumoutuvan asemakaavan Kehä III:n maantien alueelle ulottuvan kiinteistön 92–12–300–1 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5.

Kehä III:n ja Vihdintien eritasoliittymän maantietalueen kiinteistön 92–895–2–30 omistaa Suomen valtio. Ainontie 10 asuinkiinteistön (92–12–10–2) omistaa As Oy Vantaan Ainontie 10.

Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutoksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 (Kesk. Eläkevak. Ilmarinen) konsultit Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, A1 Arkkitehdit Oy, Genpro Solutions Oy, Harju-Soini maisemasuunnittelu sekä Ramboll konsulttina.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Ainontie 5 on kaupallisten palveluiden aluetta KM ja Ainontie 10 pientaloaluetta A3. Kaavamuutosalue sijaitsee L_{DEN} 50–55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3).

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) Ainontie 5 on kaupallisten palvelujen aluetta KM, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen



erikoiskaupan suuryksiköitä. Ainontie 10 on pientalovaltaista asuinaluea AP. Kaavamuutosalue on L_{DEN} 50–55 dB lentomeluvyöhykettä 3 (L3).

Asemakaavamuutos

Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että entinen Tukon keskusvarastorakennus voitaisiin muuntaa teollisuus-, varasto- ja liikerakennukseksi. Rakennus on ollut pitkään vajaakäytöllä eikä ilman kehittämistä vastaa elinkeinoelämän nykytarpeita. Rakennuksen länsiosaan sijoittuisi mm. iso rautakauppa. Ainontie 5:n nykyisen rakennuksen muuntaminen uusiin käyttötarkoituksiin toteuttaa Vantaan Resurssiviisauden tiekarttaa sekä tukee Vantaan tavoitetta vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Ainontie 5 varastorakennusten korttelialue (TV) muutetaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL) ja tontin koillisosaan liitetään 1 143 m² osa Kehä III:n maantiealueesta. Korttelialueen uusi pinta-ala on n. 9,09 ha. Tontin kokonaisrakennusoikeuden määrä 59 000 k-m² säilyy ennallaan. Rakennusoikeudesta saa 19 % toteuttaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikkönä (km19%) mutta ei päivittäistavara-kaupan tiloina. Rakennusten kerroslukua ei rajoiteta. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan sallittu enimmäiskorkeus tarkistetaan nykyisen N2000-korkeusjärjestelmän mukaiseksi.

Ainontie 10:n asemakaava ajantasaistetaan Vantaan kaupungin aloitteesta vastaamaan poikkeamispäätöksen 12–0062–14–POP mukaisesti toteutunutta tilannetta. Tontille on erillispientalojen sijaan v. 2015 rakennettu kaksikerroksinen luhtitalo ja asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on ylittynyt 42 k-m².

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,35 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 60 041 k-m². Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä korttelitehokkuudella e=0,64 on 60 082 k-m² eli se kasvaa 41 k-m².

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako ja tonttijaon muutos, jolloin Ainontie 5 korttelissa 12300 muuttuu tontiksi nro 4.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.3.2021.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 10.–11.4.2021 Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin viisi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy Ainontie 5:n osalta maankäyttösopimus.

Muutostekannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.



Kaupunkiympäristölautakunta 20.9.2022 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002484 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Ainontie 5 ja 10,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.10.2022 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002484 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Ainontie 5 ja 10,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.10.–24.11.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 10.10.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 (Fingrid Oyj, Uudenmaan ELY-keskus) ja saatiin 2 kappaletta. Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen kaavaselostusta on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon vuoksi tarkistettu liikennejärjestelmän sekä Varisto-Petikko-yritysalueen ja siihen sisältyvän Hämeenkylä pohjoisosan liiketilojen mitoituksen osalta.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002484 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Ainontie 5 ja 10.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskeva maankäytösopimus on allekirjoitettu 20.1.2023.

Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002484 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Ainontie 5 ja 10.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 20.9.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 20.9.2022, tarkistettu 17.1.2023
- Lausunnot ja vastineet 17.1.2023

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi