



Asemakaavamuutos 002277 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia

VD/6372/10.02.04.01/2015
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Vantaan Energian huolto- ja varastoalue Koivuhaassa muuttuu asuinalueeksi. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu, kun toimitilat jäävät Peltolantielle. Asuinkerrostalojen ja pientalojen alueelle osoitetaan kerrosalaa yhteensä 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6 000 k-m². Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkorttelialueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 68160 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 68160 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 68160 ja 68161 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa. Sitä rajaa lännessä Puutarhatie, pohjoisessa Apilatie ja idässä Mesikukantie. Etelässä alue rajautuu rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen.

Kaavan hakija
Vantaan Energia.

Maanomistus
Kaupunki omistaa osan korttelista 68161.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Vantaan Energian palkkaamana konsulttina Jari Lonka L-arkkitehdit Oy:stä sekä Anna-Maija Grandy ja Antti-Juhani Lehti Ailecon Oy:stä. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinalueita (A2).

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkortteleiden rakentaminen Vantaan Energian huoltoalueen ja varastorakennusten paikalle. Peltolantien eteläpuolella rakentaminen noudattaa jo rakenteilla olevan kerrostalokorttelin mittakaavaa. Kerrostalot ovat enimmäkseen nelikerroksisia, mutta korttelien kulmissa on myös kahdeksankerroksiset osat. Apilatiepuolella rakentaminen sovitetaan viereisen pientaloalueen mittakaavaan ja rakennukset ovat kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu: toimistorakennus ja pumppaamo säilyvät, joskin osa toimistorakennuksesta korvataan uudella. Käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) asuinkerrostalojen (AK), asuinrakennusten (A) ja asuinpienalojen (AP) korttelialueeksi, sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Vantaan Energian toimitilojen alue merkitään toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Pumppaamorakennus säilyy ET-alueena. Kerrosluku muuttuu Peltolantien eteläpuolella nykyisestä kahdesta suurimmaksi osaksi neljään, mutta enimmillään kahdeksaan kerrokseen. Apilatiepuolella varressa kerrosluku puolestaan laskee kolmesta kahteen. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6 000 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala 7,0 ha, josta asumiseen on varattu 4,0 ha ja toimitiloille 1,0 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkorttelialueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely



MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.8.2015.

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

Vantaan Energia järjesti 23.9. klo 17 asukastilaisuuden toimitiloissaan Peltolantiellä. Suhtautuminen hankkeeseen oli positiivista.

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 (31 620 k-m², n. 600 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (12 kpl).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on allekirjoitettu 29.8.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002277 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia maksaa muutostokustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 880 €), yhteensä 23 880 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002277 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Vantaan Energia maksaa muutostokustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 880 €), yhteensä 23 880 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.6.-18.8.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2016 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa ei ollut huomautettavaa, mutta todettiin, että olisi hyvä jos kaavaselostuksessa olisi maininnat tonttikatujen liikennemeluvaikutuksista.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaselostukseen on lisätty maininnat tonttikatujen liikennemeluvaikutuksista.



Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 26.8.2016 kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään kaavaselostukseen mainittu tarkistus,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.5.2016 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002277 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia.

Kaupunginhallitus 5.9.2016 § 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä kaavaselostukseen mainittu tarkistus, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002277 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 19.9.2016 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002277 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016, selostusta on tarkistettu 5.9.2016
- Lausunto ja vastine 5.9.2016
- Maankäyttösojimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdoista / Vantaan Energia Oy / Asemakaavan muutos nro 002277, 29.8.2016
- Maankäyttösojimus /A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta / Kiinteistö Oy Peltolantie 27 / Asemakaavan muutos nro 002277, 29.8.2016

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 09 8392 8044, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi