



Asemakaavan muutos 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7

VD/5675/10.02.04.00/2019

TeA/HW/TLA/JOR/ALV/VIK/JT

Ylästöön Kalliosolantie 7:ään tehdään kaavamuutos, joka mahdollistaa kolmikerroksisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen rakentamisen tonttitehokkuudella $e = 0,50$. Rakennusoikeus nousee kaksinkertaiseksi 1021 k-m²:stä 2042 k-m²:iin ja kerrosten lukumäärä kahdesta kolmeen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 40105.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7.

Hakija

Maanrakennusliike Lehtonen Oy

Maanomistus

Alue on hakijan omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto M.A.T./Markku Toivakka ja Vekkel & Lemmenlehti Oy/Mikko Vekkel konsulttina.

Yleiskaava 2007

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien toimintojen aluetta (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikko toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on merkitty raakavesitunneli-merkintä. (Päijännetunneli). Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa 2020 (ei lainvoimainen) alue on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä (v) (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhyke. Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja



tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).

Asemakaavamuutos

Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta tavoitteenaan saada alueen käyttöä yhtenäistettyä alueen yleisen tehokkuuden mukaiseksi.

Entinen pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP5) muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueen tonttitehokkuus muutetaan $e=0,25$:stä $e= 0,50$:een ja rakennusten sallittu korkeus II:ta III:een. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa kavennetaan 2–5-metriseksi. Kaavassa toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita määräämällä vihertehokkuudesta, toiminnoille hulevesien hallinnasta, hiilineutraaliudesta sekä tieliikenne- ja lentomelusta. Autopaikkoja on määrätty teollisuus 1 ap/100 k-m², varastotiloille 1 ap/150 k-m², toimistotiloille 1 ap/50 k-m² ja liiketiloille 1 ap/35 k-m². Polkupyöräpaikkojen lukumäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.10.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutuskustannukset maksaa hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7,
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutuskustannukset (5000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutuskustannukset (5000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1.2022- 10.2.2022. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin 8 ja saatiin 5 kpl.

Finavia Oyj huomautti launnossaan, että asemakaavamääräyksissä viittaus varakiitotiehen on virheellinen ja tulee poistaa, ja kasvillisuus tulee myös huomioida määräyksessä elementtinä, jonka korkeus ei saa ylittää estepintaa. Lisäksi suunnittelumääräyksessä tulee todeta, että maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Uudenmaan ELY-keskus halusi, että Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä ja louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso sekä sinne ei myöskään saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun. Myös polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitettut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu sekä edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta. Alueella ei myöskään sallita maalämpökaivoja.

Vantaan Energia muistutti kaupungin ja Vantaan Energian välisestä sopimuksesta tapauksessa, jossa johtosiirrot ovat tarpeen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 1.4.2022.

Kaupunginhallitus 11.4.2022 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 22.3.2022 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 302 8975
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi