

28VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
 NRO 002484
 Ainontie 5 ja 10
 LAUSUNNOT JA VASTINEET
 KALA 17.1.2023

Asemakaavoitus TKA/JKÖ

Kaupunginhallitus 10.10.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta tai asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002484 /Ainontie 5 ja 10**. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 24.11.2022 Fingrid Oyj	Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavan ehdotuksesta.	-
NRO 2, 28.11.2022 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavan muutosalue ulottuu tiesuunnitelman suunnittelualueelle, joten kaavamuutos ei esitetyn mukaisena ole mahdollinen. Kaavaselistusta on myös tarkistettava kaupan mitoituksen yms. osalta.	Kaavamuutos on tiesuunnitelmaa tarkentaneen Kehä III:n ja Vihdintien rakentamissuunnitelman mukainen ja siten mahdollinen. Kaavaselistusta on tarkistettu liikenneasioiden sekä kaupan mitoituksen yms. osalta.

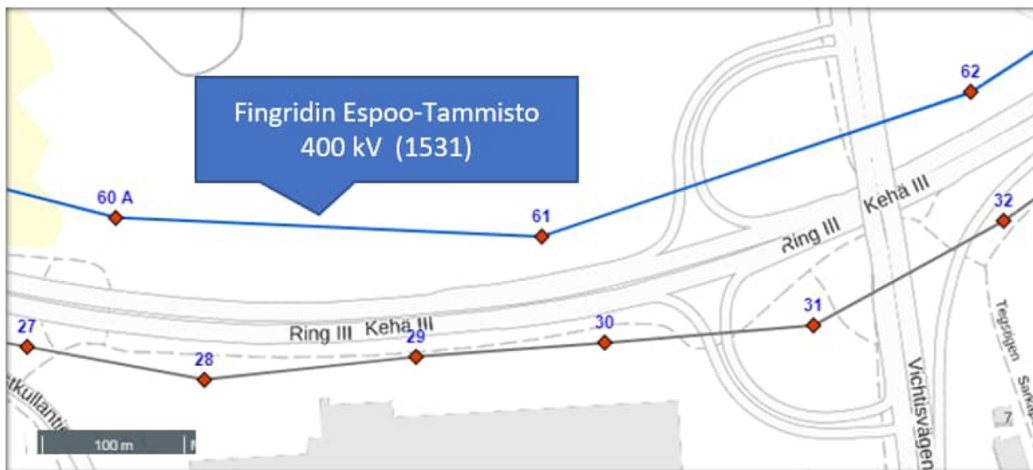
NRO 1

Fingrid Oyj, 24.11.2022

Lausunto:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueen ulkopuolella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto (kuva 1). Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavan ehdotuksesta, sillä asemakaava-alue on Kehä III eteläpuolella puolella ja se osoittaa tavanomaisia teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten toimintoja. Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.



Kuva 1. Asemakaava-alueen lähelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 2

Uudenmaan ELY-keskus, 28.11.2022

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ainontie 5 ja 10 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002484).

Liikennejärjestelmä

Ainontie 5 ja 10 asemakaavan muutosalue rajautuu KEHÄ III:n ja Vihdintien liittymään.

Liittymään on laadittu tiesuunnitelma 23.12.2010, joka tulee huomioida kaavaratkaisussa. Lausunnolla olevassa kaavassa esitetään toimintoja päällekkäin tiesuunnitelmassa esitettyjen järjestelyiden kanssa.

Kaavan muutosalue ulottuu tiesuunnitelman suunnittelualueelle, eikä kaavamutosta siten ole mahdollista viedä eteenpäin esitetyn mukaisena.

Kaupan ratkaisu

Kaavamääräys TKL sallii korttelialueelle (km19%) 11 210 k-m² suuruisen paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan (TIVA) suuryksikön.

Asemakaavan muutosalue on määritelty yleiskaavassa osaksi maakuntakaavan seudullisesti merkittävää kaupan aluetta (Vantaa, Varisto-Petikko), jonka enimmäismitoitus kokonaisuudessaan on 250 000 k-m².

Enimmäismitoitukseen sisältyy sekä olemassa oleva että uusi liiketila, mukaan lukien merkitykseltään paikallinen liiketila.

Kaavaselostuksen mukaan alueella on vähittäiskauppaa nykyisellään arvioitu olevan alle 150 000 k-m².

Voimassa olevissa asemakaavoissa liiketiloja on mahdollistettu alle 200 000 k-m². Selostuksessa esitetyn kuvauksen perusteella maakuntakaavan mitoituksesta olisi jäljellä n. 50 000 k-m². Kaavaselostukseen on syytä tarkentaa jäljellä olevan mitoituksen määrä.

Kaavaselostuksessa on esitettävä, mikä on Ainontien asemakaava-alueen osuus enimmäismitoituksesta K-supermarket ja muut länsipuolen liiketilat mukaan lukien sekä paljonko maakuntakaavan kaupan donitsimerkinnän mitoitusta jää itäosalle. Laskelmissa tulee esittää niin olemassa oleva kuin uusi liiketila, joka pitää sisällään sekä paikallisen että seudullisen kaupan. Liitekartta ja laskelmat tulee liittää kaavaselostukseen. Laskelmista on hyötyä myös tulevien Varisto-Petikko -kaupan alueen asemakaavojen laadinnassa.

Jatkotoimenpiteet

Lausunnossa esitetyn perusteella Uudenmaan ELY-keskus ehdottaa MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Vastine:Liikennejärjestelmä

Kehä III:lta länsisuunnasta Vihdintielle nousevan rampin linjaus kaistoineen ja kvl-väylineen on v. 2010 tiesuunnitelman jälkeen tarkentunut Kehä III:n ja Vihdintien liittymän rakentamissuunnitelmassa siten, että kaavamutoksen esittämä muutos, jossa 1 143 m² osuus maantien aluetta muutetaan Ainontie 5:n uuden TKL-korttelialueen osaksi, on mahdollinen. Tontin ja maantien alueen rajan muutos on neuvoteltu Väylän kanssa liittymäalueen rakentamissuunnitelman mukaisesti siten, että uusi maantien alueen raja tulisi kauttaaltaan 21 metrin etäisyydelle Ainontie 5:n nykyisen varastorakennuksen pohjoisseinästä ja 1 metrin etäisyydelle tontin pohjoisosan asfalttialueen laajennuksesta. Aita sijoitettaisiin noin 0,25 metrin etäisyydelle asfaltin reunasta ja se jäisi asemakaavamutoksen 002484 mukaiselle uudelle TKL-korttelialueelle ja tontille siten, että sen ja maantien alueen uuden rajan väliin jää tontille 0,5–0,75 metriä työtilaa aidan asennusta ja mahdollista huoltamista varten.

Maantietoimituksen ensimmäinen vaihe on tehty rakentamissuunnitelma ja kaavamuutoksessa esitetty tontin ja maantien alueen rajan siirto huomioiden. Maantietoimituksen toinen vaihe tehdään tontin koillisosan ja maantien alueen uuden rajan mukaisesti.

Kaupan ratkaisu

Kaavaselistusta on tarkennettu kaupan mitoituksen osalta. Kaavaselistukseen on lisätty laskelmat sekä liitekartta Varisto-Petikko-yritysalueen (ml. Vihdintien länsipuoleinen Hämeenkyän pohjoisosan osa-alue) voimassa olevien asemakaavojen osoittamasta kaikkien liikeilojen rakennusoikeuden määrästä. Lisätty aineisto sisältää tiedot mm. kaavamuutoksen jälkeen maakuntakaavan jäljelle jäävästä liikeilan mitoituksen määrästä sekä Ainontie 5:n osuuden Varisto-Petikko-yritysalueen asemakaavoitetusta liikeilojen kokonaisrakennusoikeudesta.

Tarkistukset:

Kaavaselistusta on tarkistettu liikennejärjestelmän sekä Varisto-Petikko-yritysalueen ja siihen sisältyvän Hämeenkyän pohjoisosan liikeilojen mitoituksen osalta.