



Asemakaavan muutos nro 002093 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, Koivuhaka / Koivuhaanpuiston yritysalue

KA/5585/10.02.04.01/2009
J-VN/TLA/ATI/TKU/SIK/JB

Asemakaavamuutoksella muutetaan Koivuhaanpuisto toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja LPA-alueeksi. Alueen rakennustehokkuus on $e = 0.5$ (6 800 k-m²).

Asemakaava koskee korttelia 68105, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta ja virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68105.

Alue sijaitsee Meiramitien pohjoispuolella Koivuhaantien, Koivulehdontien ja Koivupuistontien rajaamalla alueella.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 15.12.2009 päivätyllä hakemuksella esittänyt asemakaavan muutosta.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavamuutostyöhön. Liikennesuunnitelmia on laatinut WSP Finland Oy Koivuhakaan sijoittumisesta kiinnostuneen yrityksen (SRV Oyj) toimeksiannosta.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuusaluetta (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.10.1989 hyväksymä Koivuhaka 3E (nro 681200) asemakaava.

Muutosalue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY-3 ja puistoa, P.

Asemakaavan muutoksen perustelut

Vantaan Koivuhaan kaupunginosassa tarvitaan lisää logistiikkaan soveltuvia alueita. Logistiikkatonteille on kysyntää, koska Koivuhaka sijaitsee lentokentän läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asemakaavan muutoksella turvataan alueelle kaavaillun logistiikkatoiminnan toteutuminen. Hanke edellyttää kaavamuutosta, koska voimassa oleva asemakaava ei salli muiden kuin teollisuustilojen ja niihin liittyvien varastotilojen rakentamisen. Varastotilat soveltuvat hyvin alueelle, joten alueen käytön monipuolistaminen on tarkoituksenmukaista.

Miten tilanne muuttuu

Koivuhaanpuisto poistuu, mutta tilanne ei viheralueiden osalta olennaisesti huonone, koska aivan kaavamuutosalueen lähellä on muita laajoja virkistysalueita, mm. kaupungin puutarha (Arboretum) ja Tikkurilan keskuspuisto.

Asemakaavan muutosehdotus

Koivuhaanpuisto on muutettu korttelialueeksi ja liitetty kortteliin 68105. Uusi korttelinosa sekä muu Vantaan kaupungin omistuksessa oleva osa korttelia 68105 (tontti nro 7) on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja saadaan toteuttaa enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta.



KTY-alueen tehokkuusluku on $e = 0.5$.

Alueen pinta-ala on noin 1,35 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu noin 6 800 k-m².

Korttelin 68105 pohjoisosa (tontit nro 3 ja 4, tilat R:no 407-16-151 ja 407-16-152) on liitetty tarkoituksenmukaisuussyistä (sijainti samassa korttelissa) alueeseen, johon kaavamuutosta on haettu.

Alue on merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, T.**

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia.

T-alueella voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus ($e = 0.60$) säilyy ennallaan.

Kerrosluvaksi on koko korttelissa 68105 osoitettu III.

Kaavamääräykset ovat T-alueella uusittu vastaamaan tänä päivänä käytössä olevia kaavamääräyksiä.

Määräyksiä on lisätty mm. hulevesikäsittelyn osalta.

Koivuhaanpuiston itäosaan on merkitty **autopaikkojen korttelialue, LPA.**

Tämä alue on osoitettu kortteleiden 68105 ja 68107 käyttöön. Alueella on tilaa noin 20 autopaikalle.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutosehdotus sisältää osaa korttelia 68105 koskevan tonttijaon ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako ja tonttijaon muutos tulevat hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Uusi tontti nro **68-105-8** muodostetaan tontista 68-105-7 ja tilasta R:no 421-1-1423.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.2.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Osassa mielipiteitä ilmaistiin huoli kaavamuutosalueen mahdollisesta häiritsevästä toiminnasta sekä raskaan liikenteen aiheuttamista haittavaikutuksista pientalotonttien asukkaille.

Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Tehokkuuslukua on osin laskettu, jolloin tontilla on enemmän tilaa ja tontille suuntautuu vähemmän liikennettä. Kaavamääräyksissä on maininta toiminnan häiritsemättömyydestä, melun aiheuttamisesta yöaikaan sekä rekkojen pysäköintipaikoista tontilla.

Tilanne kaduilla pysäköimisen osalta paranee katujen parantamisen myötä.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2013 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002093 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.9. – 17.10.2013. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus (myöhästynyt).

Kaavalausunnot



Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kahdelta (Finavia Oyj ja Vantaan Energia Oy) ja saatiin Vantaan Energia Oy:ltä.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen perusteella on kaavakarttaan tehty tarkistus koskien liittymäkiellon osittaista poistamista Koivupuistontielle.

Lisäksi kaavamääräyksiin on T-merkinnän alle lisätty lause:

"Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia."

Määräyskohdan puuttuminen kaavamuutosehdotuksesta on tekninen virhe.

Ko. lause on ollut asemakaavan selostuksen tekstissä.

Määräys perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja Vantaan yleiskaavaan.

Lainvoimaisessa asemakaavassa muutosalue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta ja Vantaan yleiskaavan mukaan alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille.

Määräyksen lisäyksestä kaavamääräyksiin on erikseen kuultu niitä osallisia, joita korjaus koskee. Osallisille ilmoitettiin kirjeitse aiotusta lisäyksestä ja pyydettiin ilmoittamaan 18.10.2013 mennessä, jos he eivät hyväksy selostetuttua lisäystä kaavamääräyksiin. Ilmoituksia osallisilta ei saatu.

Tarkistus kaavakarttaan ei ole olennainen ja määräyksen lisäämisestä kaavamääräyksiin on kuultu osallisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoon ja tehdään tarkistus kaavakarttaan sekä lisäys kaavamääräyksiin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 9.12.2013 päivätty, asemakaavan muutosehdotus nro 002093 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, Koivuhaka / Koivuhaanpuiston yritysalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.12.2013 § 29

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoon ja tehdä tarkistus kaavakarttaan sekä lisäys kaavamääräyksiin,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 9.12.2013 päivätty, asemakaavan muutosehdotus nro 002093 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, Koivuhaka / Koivuhaanpuiston yritysalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 27.1.2014 § 9

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä, 9.12.2013 päivätty, asemakaavan muutosehdotus nro 002093 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, Koivuhaka / Koivuhaanpuiston yritysalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



6	Asemakaavan muutoksen selostus 9.12.2013
7	Muistutukset ja vastineet 9.12.2013
8	Lausunnot ja vastineet 9.12.2013
9	STC Koivuhaka -liikennesuunnitelmaselostus 20.2.2013, WSP Finland Oy
10	Hulevesien hallintasuunnitelma 28.5.2013, Kuntatekniikan keskus

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 09 8392 2673, etunimi.sukunimi@vantaa.fi