



Asemakaava ja asemakaavan muutos 402800 sekä maanalainen asemakaava 402800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9

KA/1171/10.02.04.00/2011
J-VN/TLA/TKA/TKU/ESN/JB

Tulkintien ja Caravellentien risteyksen eteläpuolella olevalle asemakaavoittamattomalle alueelle laaditaan asemakaava, joka sisältää uusia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

Tulkintien jatko lounaissuuntaan siirretään asemakaavan mukaisesta paikasta itään päin, jolloin kortteliin 40108 saadaan lisätilaa tontin laajentamista varten.

Maanalainen asemakaava koskee raakavesitunnelia.

Asemakaava koskee kortteleita 40506 - 40508, osia kortteleista 40108 ja 40503 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 40108 ja 40503 sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 40108

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40108

Kaava-alue sijaitsee Tuupakantien/Tulkintien eteläpuolella Caravellentien risteyksen ja Ritakujan välisellä alueella.

Kaavan ja muutoksen hakijat

Aloitteen kaavatyön laatimiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut 17.2.2011. Kaavahakemuksessa esitetään, että alueelle laaditaan asemakaava siten, että se vastaa Vantaan yleiskaavan tavoitteita. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 7.6.2013 esittänyt asemakaavan mukaisen Tulkintien aluevarauksen siirtämistä noin 80 metriä itäsuuntaan. SLO Oy on kesäkuussa 2013 hakenut kaavamuutosta omistamalleen alueelle (korttelin 40108 tontti nro 5).

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa pääosan kaava-alueen keski- ja itäosasta. Kaava-alueen keski- ja itäosassa on myös yksityisessä omistuksessa olevia pientiloja.
SLO Oy omistaa korttelin 40108 tontin nro 5.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Oy ja Faunatica Oy, jotka ovat tehneet Vantaan kuntatekniikan keskuksen tilaaman luontoselvityksen. Pöyry Finland Oy on tehnyt Vantaan kuntatekniikan keskuksen tilaaman Hakasuonkallioiden katuyhteyden siirron yleissuunnitelman.

Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan.
Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT ja lähivirkistysaluetta, VL. TT-alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Miten tilanne muuttuu

Kallioinen metsäinen alue kaava-alueen keskiosassa louhitaan ja tasataan. Tämä alue, samoin kuin kaava-alueen itäosassa oleva pientaloalue, muuttuu teollisuus- ja varastorakennuspainotteiseksi työpaikka-alueeksi.

Miksi asemakaava tehdään

Korttelin 40108 tonttia nro 5 on tarve laajentaa itäsuuntaan. Laajennuksen edellytyksenä on suunnitellun Tulkintien jatkoon (Hakasuonkallioiden katuyhteyden) siirto itäsuuntaan. Katua ei ole



rakennettu. Vantaan kuntatekniikan keskus/liikenne on tutkinut Tulkintien jatkon itäsuuntaan siirron vaikutuksia. Kuntatekniikan keskuksen mukaan siirto sopii hyvin liikenteellisesti eikä toimenpiteellä ole mitään negatiivisia vaikutuksia katuyhteyden jatkosuunnittelun kannalta.

Kehä III:n sekä sen rinnakkaisteiden varrella on ollut paljon kysyntää työpaikkatonttien suhteen ja tämän positiivisen kehityksen uskotaan vielä jatkuvan.

Asemakaavoittamaton alue on muun asemakaavoitetun alueen keskellä, joten ko. alueen asemakaavoittaminen on tarkoituksenmukainen toimenpide.

Asemakaavoittamattoman alueen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavassa.

Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukainen.

Luontoselvitys

Ramboll Oy:n / Faunatica Oy:n luontoselvityksen mukaan kaavoitettavalta alueelta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt.

Asemakaavaehdotus ja muutos

Tulkintien jatko lounaissuuntaan on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan.

Korttelin 40108 tonttia nro 5 on laajennettu itäsuuntaan Tulkintien jatkoon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa tontin laajentamista varten. Laajennusalueen koko on noin 1,4 ha ja uuden muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on noin 8,85 ha.

Laajennetun korttelin uudeksi rakennusoikeudeksi merkitään 48 000 k-m². Tehokkuusluku on $e=0,56$, joka vastaa suunnilleen voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukua.

Alueen käyttötarkoituksmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue).

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Kaavatyö sisältää korttelia 40108 koskevan tonttijaon ja tonttijaon muutosehdotuksen. Uusi tonttijako ja tonttijaon muutos tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Asemakaavoitettavalla alueella Tulkintien itä- ja eteläpuolella asemakaavan rungon muodostaa Tulkintieltä vastapäätä Tuupakantien risteystä alkava uusi katu. Kadun nimeksi esitetään nimeä **Saalistie**. Katu johtaa itäsuunnassa **Mustikkasuonkalliot**-nimisen lähivirkistysalueen reunaan saakka. Saalistien keskivaiheelta erkaantuu pohjoissuuntaan toinen uusi katu **Saaliskuja**.

Tulkintien ja Saaliskujan kääntöpaikan väliin on osoitettu **lähivirkistysalue (VL) Saalispuisto**.

Saalispuiston kautta on kaavassa kevyen liikenteen yhteys (pp) Tulkintielle.

Saalistien eteläpuolelle on merkitty toinen pienehkö **lähivirkistysalue (VL) Ylästön Mustikkasuo**.

VL-alue sijaitsee nykyisen Pukkivuorentien kohdalla ja tien linjaukselle on kaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, pp. Tämä kevyen liikenteen yhteys johtaa Ylästön asuntoalueen suuntaan.

Kolmas yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on merkitty

Mustikkasuonkalliot-lähivirkistysalueelle etelästä tulevan kulkureitin kohdalle.

Korttelit rakentuvat uusien katujen varaan ja ne ovat merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, T**.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Korttelialueiden pinta-alan ollessa yhteensä noin 8 ha, muodostuu alueen koko kokonaisrakennusoikeudeksi noin 40 000 km² (tehokkuusluku $e = 0,5$).

Kaava-alueen itäreunassa selkeytetään VL -alueen (Mustikkasuonkalliot) rajausta. Osa nykyisestä VL-alueesta muuttuu kortteli- ja katualueeksi ja osin nykyisen kaavan mukaista VL-aluetta laajennetaan. Kaavallinen muutos on vähäinen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen (1. osallistuminen 2011) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2011. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 1.10.2011 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Suunnittelua esiteltiin alueella Pukkivuorentien ja Mustikkamäentien risteyksessä 11.10.2011.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.



Pientaloalueelta ei saatu kaavahanketta vastustavia mielipiteitä, mutta keskusteluissa on käynyt ilmi, että osa asukkaista voi olla kaavamuutoksen mahdollistamaa muutosta vastaan.

Vantaan kaupunginmuseon mielipide on otettu huomioon laatimalla selvitys alueella olevista pientaloista. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen mielipide on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

2. osallistuminen (2013) tehtiin kaava-alueen laajentamisen johdosta (kortteli 40108 liitettiin kaava-alueeseen). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 20.6.2013.

Kaavan ja muutoksen vireille tulosta/kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.6.- 30.6.2013.

Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

Mielipiteiden antajista on lista asemakaavan selostuksessa kohdassa 4.3.3 (Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt).

Sopimus

Asemakaavan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 26

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / SLO on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. - 13.2.2014. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin kolme. Lausunnot pyydettiin seuraavilta:

Vantaan kaupunginmuseo, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Vantaan Energia Oy ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräykseen on tehty lisäys Fingrid Oyj:n lausunnon johdosta.

Lisäys kaavamääräykseen ei ole olennainen, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).



Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja kaava tuottaa työpaikkatontteja myöhemmin tehtävän tonttijaon mukaisen lukumäärän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus,
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija, SLO Oy maksaa muutuskustannukset (8 000 €), korotettuna tonttijaon ja tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.3.2014 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 402800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / SLO.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.11.2013 ja kaupunginhallituksen 2.12.2013 kokousten liitteinä olleet asiakirjat ovat nähtävillä kokouksen asiakirjoissa:

- Luontoselvitys Veromiehenkylässä, joulukuu 2012 (Ramboll Oy ja Faunatica Oy)
- Valokuvakooste pientaloalueen rakennukset (kaupunkisuunnittelu) 21.1.2013
- Vantaan kaupunginmuseon selvitys Mustikkamäentien ympäristön rakennuskannasta 5.8.2013
- Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma Vantaan Ylästössä

Kaupunginhallitus 17.3.2014 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetty tarkistus,
- b) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija, SLO Oy maksaa muutuskustannukset (8 000 €), korotettuna tonttijaon ja tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €,
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.3.2014 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 402800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / SLO.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 7.4.2014 § 14

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 10.3.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 402800 sekä maanalainen asemakaavaehdotus 402800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / SLO.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 21 Asemakaavaselostus 402800 Tuupakka 9 / 10.3.2014
- 22 Lausunnot ja vastineet / 402800 Tuupakka / 10.3.2014
- 23 Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja SLO Oy, 11.3.2014

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus



Vantaa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 8392 2673
([etunimi.sukunim\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunim[at]vantaa.fi))