



Asemakaavamuutos 002149 ja maanalainen asemakaava 403000ma sekä tonttijako, 40 Ylästö / Lumijälki

KA/3883/10.02.04.01/2011
J-VN/TLA/TKA/TKU/ESN/SRU/JB

Tulkintien eteläpuolelle asemakaavoitetaan lumenvastaanottopaikka ja kaksi tonttia toimitilarakennuksia varten. Lumenvastaanottopaikka sijaitsee Tulkintieltä katsottuna toimitilarakennusten takana. Alueelle kuljetaan Tulkintieltä alkavan uuden kadun kautta.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 40504 ja 40505 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Maanalainen asemakaava koskee maanalaista tilaa varikkoa varten.

Tonttijako koskee kortteleita 40504 ja 40505, kaupunginosassa 40, Ylästö.

Alue sijaitsee Tulkintien eteläpuolella Mustikkasuonkalliot-nimisellä alueella.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Ramboll Oy ja Faunatica Oy konsultteina. Yritykset ovat tehneet Vantaan kuntatekniikan keskuksen tilaamat luontoselvitykset. Ramboll Oy on tehnyt yleissuunnitelman Tulkintien lumenvastaanottopaikkaa varten. Asemakaavatyö on tehty Vantaan kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Kaava-muutos on Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Voimassa oleva asemakaava

Tuupakka 8 (nro 402300). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.10.2002. Kaavamuutosalue on yleiskaavaa vanhemmassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta, VL.

Miksi asemakaavan muutos laaditaan

Lumen vastaanottopaikalle on Vantaan kaupungin keskiosassa akuutti tarve. Lumenvastaanottopaikkojen asemakaavoittaminen ja rakentaminen on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta. Lumenvastaanottopaikka ei voi taloudellisen ja ekologisen kestävyyskannalta sijaita kaukana sieltä mistä lumet joudutaan poistamaan. Toimitilarakennuksien rakennuspaikoille on Kehä III:n rinnakkaisteiden varsilla ollut paljon kysyntää ja tämän positiivisen kehityksen alueella odotetaan vielä jatkuvan.

Miten tilanne muuttuu

Osa asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta poistuu, muutos perustuu yleiskaavaan ja muutosalue on poikkeuksellisen laajojen virkistysalueiden ympäröimä.

Ympäristölupa

Lumenvastaanottopaikka ei tarvitse ympäristölupaa. Lumenvastaanottopaikkojen sijoittamisesta ja hoidosta on määrätty Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Lumenvastaanottopaikan vaikutukset

Vantaan ympäristökeskus on 10.7.2013 antanut lausunnon lumenvastaanottopaikan luontovaikutuksista (liitteenä).



Vaikutuksia on tarkasteltu laajasti Ramboll Oy:n ja Faunatica Oy:n tekemissä selvityksissä (liitteenä) sekä asema-kaavan muutoksen selostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Tulkintieltä on osoitettu uusi katuyhteys lounaaisuuntaan. Kadun nimeksi esitetään Lumijälki – Snöspåret. Tulkintien eteläpuolelle Lumijäljen molemmiin puolin on osoitettu kaksi korttelia, 40504 ja 40505. Korttelit ovat merkitty toimitilarakennusten korttelialueiksi, KTY.

Alueelle saadaan rakentaa teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tehokkuusluku on $e = 0.5$ ja kerrosluku III.

Korttelin 40504 pinta-alan ollessa noin 2.3 ha muodostuu rakennusoikeudeksi noin 11 700 k-m².

Korttelin 40505 pinta-ala on noin 2.2 ha ja rakennusoikeus 11 000 k-m².

Liiketiloja (kl) saadaan rakentaa 10 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Korttelin 40504 lounaispuolelle on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET. ET-alueella saadaan käyttää kaupungin teknisen huollon materiaaivarastona ja ajoneuvojen säilytyspaikkana. ET-alueen koko on noin 0.4 ha. Rakennusoikeutta on merkitty 500 km². ET-alueen ja KTY-kortteleiden lounaispuolelle on osoitettu erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, EL. Alueen pinta-ala on noin 3,3 ha.

Pääosa EL-alueesta on lumen läjitysalue, II. Lumen vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava kosteikko (biopidätysallas) tasaamaan lumen sulamisvesien määrää, jota vuoksi EL-alueen kaakkoisosassa on aluevaraus biopidätysallasta varten merkinnällä, wh.

EL-alueen ympärille olemassa olevalle VL-alueelle on merkitty alueenosa, luonnonmukaisena kehitettävä alue, Imk. Alueenosan leveys on noin 20 metriä ja pinta-ala yhteensä noin hehtaarin.

Kaavamuutosalueen eteläreunassa on merkintä vaara-alue, va.

Maanalainen asemakaava

Kaava-alueen länsiosaan on tehty merkintä ma, maanalainen tila. Rajausta on Vantaan yleiskaavasta. Maanalaisen tilan varaus on pääosin VL-alueella asemakaava-alueen ulkopuolella. Alueelle on yleiskaavassa kaavailtu maanalaisista pikaraitiotien varikkoa.

Kaavamuutoksen perustelut

Kaavamuutosalueen maankäyttö on määritelty ja hyväksytty Vantaan yleiskaavassa.

Kaavamuutos edistää yleiskaavan sisältötavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteen taloudellista ja tarkoituksenmukaista hyväksikäyttöä.

Asemakaavan muutos perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vantaan kaupungin konsulteilla teettämät selvitykset antavat riittävät tiedot, joiden perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät vaikutukset mm. kasvi- ja elinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavamuutosratkaisun valmistelussa on huomioitu luonnonarvot, eikä erityisiä luonnonarvoja kaavamuutoshankkeen johdosta häviä.

Kaavamuutosalue on kuitenkin yleiskaavassa varattu rakentamiskäyttöön, eikä rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla ole tavoitteena luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen.

Virkistyskäyttö

Ylästön asuinalue sijaitsee lähimmillään vajaa puolen kilometrin päässä kaavamuutosalueelta.

Keski-Vantaa on kaupungin vihrein osa, eikä näin suuria viheralueita ole minkään muun asuinalueen ympärillä Vantaalla. Pienen virkistysalueen osan muuttaminen yleiskaavan mukaiseen käyttöön ei voi mitenkään huonontaa virkistysmahdollisuuksia Ylästön ympäristössä.

Lumenvastaanottopaikan vaikutukset

Vantaan kaupunki on teettänyt huomattavan määrän erilaisia luonto- ja lumenvastaanottopaikan rakentamista koskevia selvityksiä. Näin mittavia selvityksiä ei ole tehty vielä minkään muun lumenvastaanottopaikan osalta. Lumen-vastaanottopaikka voidaan selvitysten mukaan toteuttaa siten, etteivät lumen sulamisvedet eikä toiminta aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijakoehdotuksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Uudet tontit: Kortteli 40504 tontti numero 1 ja kortteli 40505 tontti numero 1

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2011.



MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kpl. Lisäksi Vantaan kaupungininsinöörille toimitettiin vetoomus, jossa oli 415 nimeä. Vetoomuksessa vastustettiin lumenvastaanottoapaikan sijoittamista yleiskaavan mukaiseen paikkaan virkistysalueen pienenemisen sekä oletettujen lumenvastaanottoapaikan haittavaikutusten johdosta. Vetoomuksen allekirjoittajat ovat pääosin Ylästön asuinalueelta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.1.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002149 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403000ma sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Lumijälki,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Jäsen Marja Kyyrö ilmoitti jättävänsä asiaan pöytäkirjalausuman, johon osallistuivat myös Leikkainen, Nieminen, Peltola, Mäkelä.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.2. - 27.3.2014. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausunto pyydettiin ja saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaa ja määräyksiä on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta. Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja kaava tuottaa kaksi uutta työpaikkatonttia.

Seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2014 pidetyn kokouksen liitteenä olleet asiakirjat ovat nähtävillä kokousasiakirjoissa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 2.6.2014 ja kaupunginhallituksen kokouksessa 16.6.2014:

- Luontoselvitys, joulukuu 2012 (Ramboll Oy/Faunatica Oy)
- Lumenvastaanottoalue Vantaan Ylästön Tolkinkylässä selostus 16.12.2013 (Ramboll Oy)
- Huomionarvoisten hyönteislajien selvityksiä 2012 (Ramboll Oy/Faunatica Oy)
- Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013 (Ramboll Oy/Faunatica Oy)
- Vantaan ympäristökeskuksen lausunto 10.7.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002149 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403000ma sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Lumijälki.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.6.2014 päivätty asemakaavanmuutosehdotus 002149 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403000ma sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Lumijälki.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavan muutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus 2.6.2014
- Lausunto ja vastine 2.6.2014

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 8392 2673
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi