



Asemakaavan muutos 002242 ja maanalainen asemakaava 403200ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / kortteli 40102

VD/2264/10.02.04.01/2014
LM-H/TLA/TKA/TKU/SRU/JB

Kaavamuutos koskee kortteliä 40102 ja maanalainen asemakaava raakavesitunnelia. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Kaavamuutoksessa korttelin käyttötarkoituksmerkintä muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä, sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18 600 k-m².

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 40102 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli- ja katualuetta.

Maanalainen asemakaava koskee raakavesitunnelia.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa kortteliä 40102.

Alue sijaitsee Tuupakantien ja Kehä III:n välisellä alueella. Kaavamuutosaluetta rajaavat Tuupakantie, Kalliosolantie, Nuolitie ja Riistakuja.

Kaavamuutoksen hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 6.3.2014 päivätyllä hakemuksella esittänyt asemakaavan muutosta.

Maanomistus

Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ei ole osallistuneet muita.

Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan.

Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT.

TT-alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Miten tilanne muuttuu

Kaavamuutosalue (kortteli 40102) rakentuu hieman tehokkaammin.

Kalliosolantien katualuevaraus poistuu pääosin, koska Kalliosolantien ei katsota olevan tarpeellinen katuna Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella. Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL. Osa Kalliosolantien aluevarauksista säilyy Nuolitien suunnasta katuna. VL-alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joten kulkuyhteys Linkokujan ja Nuolitien välillä säilyy.

Miksi asemakaava tehdään

Voimassa oleva asemakaava ei sovellu alueelle kaavailulle rakennushankkeelle, eikä alueen asemakaava vastaa enää alueen maankäyttötavoitteita.

Lainvoimainen asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY. Tehokkuusluku on pääasiassa korttelialuetta $e = 0,50$. Korttelin itäosassa tehokkuusluku on $e = 0,30$.

Asemakaavan muutos

Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL. VL-alueen nimeksi esitetään Nuolenkärjenpuisto – Pilspetsparken.



VL-alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Osa Kalliosolantiestä Nuolitien suunnasta säilyy katuna. Tämä noin 70 metrin pituinen katu tarvitaan ajoyhteytenä kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosiin. Kadun nimeksi esitetään Nuolenkärjenkuja – Pilspetsgränden.

Korttelin 40102 käyttötarkoituksmerkintä on uudistettu merkinnäksi, KTY (toimitilarakennusten korttelialue). Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Tehokkuusluku on koko korttelissa $e = 0.5$ ja kerrosluku III ja IV. Liiketiloihin sallitaan osassa korttelia 10 % (kl). Korttelin 40102 pinta-ala on noin 3,7 ha, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18 600 k-m².

Maanalainen asemakaava

Kaavakarttaan on lisätty korttelin 40102 itäosaan merkintä: Raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt). Päijänne-tunneli kulkee kaavamuuotosalueen itäpuolella noin 200 metrin päässä "rvt" rajasta.

Tonttijako

Kaavamuuotosalueella on yksi tontti nro 3 (40-102-3). Tonttijako tuli voimaan 19.9.1989. Kaavatyö sisältää korttelia 40102 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä. Kortteliin 40102 on muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot ovat 1 ja 2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisille on annettu mahdollisuus lausua mielipiteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.7.2014. Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 9.8.2014. Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä 10.9.2014 mennessä. Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Sopimus

Asemakaavan ei liity sopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403200ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 § nojalla nähtävillä 25.2.–26.3.2015. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausunto (1 kpl) pyydettiin Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä 13.3.2015 mennessä. Lausuntoa ei saatu.

Tekniset tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana esille tulleita seuraavia teknisiä tarkistuksia:

- Nuolenkärjenpuisto oli kaavakarttaan merkitty merkinnällä VP, kun oikea merkintä on VL (lähivirkistysalue). Ko. merkintä (VL) oli oikein kaavakartan kohdassa kaavamerkinnot sekä asemakaavan selostuksessa.

- Kaavankartan kohtaan määräykset oli virheellisesti tullut merkintä "säilytettävä / istutettava puurivi". Tällaista merkintää kaavakartassa ei ole.



- Kortteliin 40102 oli muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot olivat kaavaehdotuskartassa 1 ja 2. Oikeat numerot ovat 4 ja 5.

Tarkistukset ovat vähäisiä eivätkä ne vaikuta kenenkään etuun, joten kaavamutoksen uudelleen nähtävilllepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään edellä esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.5.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403200ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.5.2015 § 45

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) tehdä edellä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.5.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403200ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 15.6.2015 § 21

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 18.5.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403200ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavan muutoksen selostus 18.5.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi