



Asemakaavan muutos 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 / TLA

VD/5675/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/ALV/VIK

Ylästöön Kalliosolantie 7:ään tehdään kaavamuutos, joka mahdollistaa kolmikerroksisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen rakentamisen tonttitehokkuudella $e = 0,50$. Rakennusoikeus nousee kaksinkertaiseksi 1021 k-m2:stä 2042 k-m2:iin ja kerrosten lukumäärä kahdesta kolmeen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 40105.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7.

Hakija

Maanrakennusliike Lehtonen Oy

Maanomistus

Alue on hakijan omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto M.A.T./Markku Toivakka ja Vekkel & Lemmenlehti Oy/Mikko Vekkel konsulttina.

Yleiskaava 2007

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien toimintojen aluetta (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikko toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on merkitty raakavesitunneli-merkintä. (Päijännetunneli). Alue sijaitsee lentomeluviikityhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa 2020 (ei lainvoimainen) alue on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä (v) (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisviikityhyke. Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Lentokoneiden laskeutumisviikityhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja



tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).

Asemakaavamuutos

Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta tavoitteenaan saada alueen käyttöä yhtenäistettyä alueen yleisen tehokkuuden mukaiseksi.

Entinen pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP5) muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueen tonttitehokkuus muutetaan $e=0,25$:stä $e=0,50$:een ja rakennusten sallittu korkeus II:ta III:een. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa kavennetaan 2–5-metriseksi. Kaavassa toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita määrämällä vihertehokkuudesta, toiminnoille hulevesien hallinnasta, hiilineutraaliudesta sekä tieliikenne- ja lentomelusta. Autopaikkoja on määrätty teollisuus 1 ap/100 k-m², varastotiloille 1 ap/150 k-m², toimistotiloille 1 ap/50 k-m² ja liiketiloille 1 ap/35 k-m². Polkupyöräpaikkojen lukumäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.10.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutuskustannukset maksaa hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutuskustannukset (5000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2021



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. +358 50 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi