

KELATIEN TYÖPAIKKA-ALUEEN LAAJENNUS, ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Kkl § 52/12.6.2013

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kunnan kaakkoiskulmassa, olevan Kelatien työpaikka-alueen ja Vantaan rajan välissä. Vantaan puolella on rajassa kiinni oleva Vierumäen pientaloalue. Eteläpäässä alue kytkeytyy liikenteellisesti Kulomäentiehen ja pohjoispäässä Korsontiehen. Pohjoisessa alue rajautuu yhteen pientalopalstaan, jonka eteläpuolella on suunnittelualueeseen sisältyvä pientalopalsta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria.

Korsontietä lukuun ottamatta alue on luonnontilassa olevaa pelto- ja metsäaluetta. Kasvillisuus on havupuuvaltaista sekametsää. Maastonmuodoiltaan alue on melko tasainen lukuun ottamatta paria kalliomäkeä keskivaiheilla sekä etelä-lounaiskulman kallioaluetta. Alueella on korkeuseroa runsaat kymmenen metriä. Maasto on vaihtelevaa, korkotason vaihdellessa likimäärin välillä +45 ... +55 mpy.

Työpaikka-alueen kehittäminen tavoitteena

Kaavoitustyön keskeisimpänä tavoitteena on lisätä työpaikkatonttitarjontaa yrityksille. Tarkoituksena on alueen maankäyttöä tehostamalla hyödyntää alueen hyvää sijaintia ja liikenneyhteyksiä ja osoittaa alueelle uusia tontteja työpaikka- ja toimitilarakentamiseen. Asemakaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyo edetessä.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen kuuluu kunnan kaavoitusohjelmaan ja se on tullut vireille yksityisen maanomistajan kanssa 13.5.2011 tehdyn kaavoituksen käynnistämissopimuksen kautta. Kunnanhallitus hyväksyi sopimuksen 23.5.2011. Kunnan kaavoitustoimistoa avustavana valmistelijana on toiminut Arkkitehtuuritoimisto Harto Helpinen Ky käynnistämissopimuksen mukaisesti maanomistajan kustannuksella.

Suunnittelu aloitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 30.5.2011 ja se oli nähtävillä 6.6 – 20.6.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa julkisesti nähtävillä saatiin runsaasti palautetta Vantaan puolelta, jonka johdosta pidettiin asukasilta 14.9.2011. Pääosa palautteesta koskee mahdollisia häiriöitä, joita toiminnasta tai rakentamisesta voisi syntyä.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Kaavan pinta-ala on noin 20 hehtaaria, josta kaavamuutosta noin 18 ha ja uutta kaavaa Korsontien pohjoispuolella tie mukaan luettuna noin 2 ha. Suojaviheralueiden osuus kaikesta on n. 6 ha. Kaavamuutos koskee Kelatie 2 - asemakaavan maa- ja metsätalous- sekä lähivirkistysalueita. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä noin 45 000 kem². Rakentamiselle varattujen korttelialueiden laajuus on yhteensä noin 11,35 ha. Ne ovat kaikki ympäristöhäiriöitä tuottamattomien toimitilarakennusten korttelialueita (TY) tontti-

tehokkuudella $e=0,40$. Liiketilän osuus tonttikohtaisesta enimmäiskerrosalas-
ta on rajoitettu 10 prosenttiin.

Toiminnan tulee olla mm. Vantaan puolen asutuksen läheisyyden vuoksi ympäristöä häiritsemätöntä. Tästä syystä johtuen työpaikkakorttelien ja Vantaan rajan välissä on vähintään 50 m, paikoin n. 100 m levyinen suojaviheralue. Vain ympäristöhäiriöitä tuottamattomien toimintojen salliminen rajaa pois myös mm. raskaan liikenteen logistiikkayritykset. Edellä mainitun lisäksi lähinnä Vantaan rajaa olevien tonttien itäreunassa tulee rakennusten sijoittelun ja suuntauksen on suunniteltu siten, että rakentaminen antaa lisäsuojaa asutuksen suuntaan.

Korsontien eteläpuoli

Kaavamuutosalue jäsentyy keskeisen pohjois – eteläsuuntaisen kadun varaan rakentuviin työpaikkakortteleihin ohjeellisine tonttijakoineen sekä suojaviheralueisiin hulevesien tasausaltaineen. Kadun eteläpää liittyy vielä rakentamattomaan Saviontiehen. Saviontiestä on kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun kannalta tarpeen toteuttaa Kulomäentiehen liittyvä alkupää, sitä ei välttämättä tarvitse jatkaa Vantaan puolelle.

Pohjoisosan korkeampi kallioalue on säilytetty osana suojaviheraluetta. Matalampi osa on suunniteltu tasattavan korttelimaaksi. Alueen itä – länsisuunnassa lävistävälle suojaviheralueelle on suunniteltu kevyen liikenteen reitti Vantaan puolelta länteen Metlan koemetsäalueelle.

Korsontien pohjoispuoli

Pohjoispuolen kortteli liittyy länsireunastaan suoraan Korsontiehen. Kunnallistekninen ratkaisu edellyttää tonttikohtaista pumppaamo.

Suojaviheralue

Kaavaluonnoksen laatimisen alkuvaiheessa oli ratkaistava tulevien työpaikkakorttelien ja Vantaan puolen pientaloasutuksen väliin muodostettavan suojaviheralueen leveys. Vähimmäisleveydeksi valittiin 50 m. Lähtökohtina olivat Maantiekylän osayleiskaava määräyksineen sekä erityisesti Vantaan puolelta esitetyt mielipiteet. Osayleiskaavan mukaan työpaikkarakentamisen suojaetäisyyksinä muita toimintoja vastaan käytetään ympäristöministeriön selvityksen ”8/1991 teollisuuden ympäristövaikutukset ja kaavoitus” suosittelemia suojaetäisyyksiä. Osayleiskaavan selostuksen liitteessä 30 on selvityksestä poimittuja taulukoita. Selvitystä on käytetty taustana määriteltäessä tämän kaavaluonnoksen TY-määräyksiä.

Sadevesien ohjaus

Konsulttitoimistolta (FCG) tilattiin erityinen hulevesiselvitys jo luonnosvaiheessa varmistamaan kaavaratkaisun toimivuus myös sadevesihuippujen aikana. Ratkaisu perustuu tasausallasverkostoon ja tarvittaviin tilavarauksiin EV-alueilla.

Liikennealueiden suunnittelu

Uudenmaan ELY-keskukselle on toimitettu tiedoksi Traficonin laatiman liikenteen toimivuustarkastelu (Kelatien liittymät Kulomäentielle sekä Korsontielle) ja saatu alustava kommentti. Tehty selvitys todetaan riittäväksi tässä luonnosvaiheessa.

Kaavamuuotosalueen liikenne on ratkaistu 18 m levyisellä kadulla (Nippatie). Mitoitus antaa riittävät tilat kevyttä liikennettä varten sekä myös kadunvarsi pysäköintitaskuille mm. rekkoja varten. Mitoitus ei kuitenkaan sisällä tilaa luiskaamiselle katualueella. Tästä syystä korttelialueille on annettu ohjeelliset korkeusasemat. Kaavamuuotosalueen poikki on EV-alueella varaus kevyen liikenteen reitille Vantaan puolelta länteen.

Mitoitus

Kaavan pinta-ala on noin 20 hehtaaria, josta kaavamuuotosaluetta noin 18 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä noin 45 000 kem². Rakentamiselle varattujen korttelialueiden laajuus on yhteensä noin 11,35 ha. Rakentamistehokkuus on kaikilla TY-korttelialueilla sama $e=0,40$.

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012

Liite nro 52

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosluonnoksen
- asettaa asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Pöydälle jaettiin

- kaavaselostuksen korjattu liite nro 15.

Muutettu
ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi pöydälle jaetun korjatun liitteen nro 15
- korjata kaavaselostuksen kohdan tiedot koskien rakentamiskielltoa ja toimenpiderajoitusta.
- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosluonnoksen
- asettaa asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Klaus Koivunen esitti seuraavan lisäyksen asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksiin:

”TY -12

Kortteleiden 9005, 9009, 9010 ja 9012 Vantaan rajaa lähinnä olevien tonttien itäreunassa tulee rakennusten sijoittelu ja suuntaaminen suunnitella niin, että rakentaminen antaa lisäsuojaa asutuksen suuntaan”.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi yksimielisesti Koivusen esityksen. Lisäksi lautakunta päätti että lentomelukartta liitetään kaavaselostukseen.

Päätös Kaavoituspäällikön muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti, että

- TY -12 kaavamääräyksiin lisätään teksti ”Kortteleiden 9005, 9009, 9010 ja 9012 Vantaan rajaa lähinnä olevien tonttien itäreunassa tulee rakennusten sijoittelu ja suuntaaminen suunnitella niin, että rakentaminen antaa lisäsuojaa asutuksen suuntaan.
- lentomelukartta liitetään kaavaselostukseen.

Arkkitehti Harto Helpinen oli asiantuntijakonsulttina kokouksessa klo 17.04 – 17.33.