

Asemakaavan muutos nro 002111 ja tonttijako, Vapaala

J-VN/TLA/TKA/ESN/SIK/HY-L

Alueelle kaavoitetaan 22 omakotitonttia yleiskaavan pientaloalueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Kaavamääräyksiä annetaan mm. katoista ja julkisivuista.

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 13005 ja 13008 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 13, Vapaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 13005 ja 13008.

Alue sijaitsee Kierretien ja Vanhan Hämeen kyläntien välissä.

Kaavamuutoksen hakija

Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu

Kaava on laadittu kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Pientaloaluetta A3.

Voimassa oleva asemakaava

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa P ja Kierretien katualuetta.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Hohtimet-nimiseen puistoon kaavoitettaisiin omakotitontteja. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Kierretiellä ja Vanhalla Hämeen kyläntiellä on valmis kunnallistekniikka.

Kaavamuutoksella muodostetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, joille saa rakentaa 120 – 185 k-m²:n suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Alueelle tulisi yhteensä 22 uutta omakotitonttia, joiden koot vaihtelevat 473 – 815 m².

Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,26$ (vaihtelee 0,21 ... 0,36 mm. ajoyhteyksi-en vuoksi).

Ympäröivällä alueella on tonttitehokkuus yleensä $e = 0,20$, mutta nykyisin pientaloalueet on syytä kaavoittaa tehokkaammin.

Tonttitehokkuus ei ole tavanomaisia kaupunkitontteja suurempi.

Vapaalan luonteen mukaisesti rakentamistapa on vapaa, lukuun ottamatta rakennusoikeutta, kerroslukua, kattomateriaalia ja välttämättömiä meluntorjuntamääräyksiä.

Koko aluetta ei käytetä rakentamiseen vaan alueelle jää yhä kaksi puistoa: lähinnä Vihdintietä oleva osa, jossa tiemelutaso ylittää 63 dB, sekä pohjoisosan korkein kallioalue. Edellisen nimeksi annetaan Kierrepuisto.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.9.2010.

Paikalla käynti järjestettiin 4.10.2010.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.10. – 1.11.2011.

Yleisötilaisuus pidettiin 5.10.2011.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on tiedotettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteissä esitettiin etenkin, että

- 1) aluetta käytetään virkistykseen,
- 2) rakentamista tulisi olla väljemmin tai vähemmän tai ei ollenkaan,
- 3) puilla olisi merkitystä meluntorjunnassa.
- 4) lisäksi huomautettiin mm. hulevesien johtamisesta.

Myyrmäen aluetoimikunnalla 15.11.2011 ei ollut huomautettavaa.

Kaikki saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.11.2012 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002111 ja tonttijakoehdotus, Vapaala,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11. – 27.12.2012. Tänä aikana jätettiin kolme (3 kpl) muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.11.2012 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on tarkistettu, muun muassa lisätty hulevesiojat. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uusia pientalojen rakennuspaikkoja 22 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2013 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002111 ja tonttijakoehdotus, Vapaala.

Päätös:

Asia päätettiin jättää pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2013 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002111 ja tonttijakoehdotus, Vapaala.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti tämän pykälän ajan varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että Vanhan Hämeen kyläntien puoleisille, neljälle alimmaiselle tontille suunnitellaan yhteisiä tonttiliittymiä. Kaavaan liitetään määräys rakentamishojjeiden laatimisesta ennen tonttien luovutusta. Asia tuodaan lautakunnan seuraavaan 8.4.2013 kokoukseen.

Kaavaan on lisätty ajoliittymäkieltoja Vanhan Hämeen kyläntien puolelle.

Kaavaselostukseen on lisätty rakentamishojjeluonnos, jonka johtosäännön mukaan hyväksyy rakennuslupajaosto.

Rakentamishojjeluonnoksen perusteella neljän tontin rakennusoikeus on tarkistettu 170 k-m²:stä 180 k-m²:iin, jolloin tonttijakauma on monipuolisempi.

Tarkistus ei ole olennainen eikä aiheuta kaavan uutta nähtävillespanoa.

Myös muistutusvastineita on tarkistettu vastaavasti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.4.2013 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.4.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002111 ja tonttijakoehdotus, Vapaala.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti tämän pykälän ajan varapuheenjohtaja Timo Karén.

Todettiin, että teknisenä korjauksena lisätään kaavakartan kaavamääräykseen puuttuva liittymäkielto-merkintä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 30**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset, ja
- b) esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.4.2013 päivätty asemakaavan muutos-
ehdotus nro 002111 ja tonttijakoehdotus, Vapaala.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

2.1.11 Asemakaavan muutoksen selostus 8.4.2013/II

2.1.12 Muistutusten vastineet 8.4.2013

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

(aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675)