



Asemakaavan muutos 002047 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen / TLA

HA/3495/10.02.04.01/2008
TLA/VKA/RKO/A-LVA/SRU/ET

Voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta muutetaan asuinpientaloalueeksi (AP).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 67112 ja katualuetta, kaupunginosassa 67, Ruskeasanta. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 67113 tonttia 5 sekä Mistelinsiemenen ja osaa Mistelipolun katualuetta sekä osaa Tulppaanipuistoa.

Tonttijaon muutos koskee korttelin 67112 tonttia 11

Alue sijaitsee Ruskeasannan kaupunginosassa ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen- ja Mistelipolku- nimiset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut katualueet sekä tontin 67-141-5.

Kaavan hakija

Kiinteistön 421-1-498-M604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. Kiinteistön 67-141-5 omistajat 26.2.2016, kiinteistön 421-1-771 omistaja 8.3.2016 ja Vantaan kaupunki 30.3.2017.

Maanomistus

Kaupunki omistaa katualueet, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (L_{den} 50-55 dB).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi (AO). Osa kiinteistöön 421-1-771 kuuluvaa VL -aluetta muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Mistelipolun katualueeksi, jolla tonteille liittyminen on sallittu. Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m²:n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO -tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112. Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m² suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m². Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m². Rakennusoikeus ei lisäännä pientä pyörästystä lukuun ottamatta vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m². Tontille liitetään Mistelikuja.



Kulkuyhteys kummallekin VL -alueesta muodostettavalle tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä Mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (688 k-m², n. 5 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantumisen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 B ja todetaan, että hakijat maksavat muutostalokustannukset yhteensä (4500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1500 euroa) sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1500 euroa) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutostalokustannukset yhteensä 5275 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakijat maksavat muutostalokustannukset yhteensä (4 500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1 417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1 500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1 500 euroa)



sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1 500 euroa) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutostekannukset yhteensä 5 275 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9.-19.10.2017. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kappaletta.

Lausunnossaan Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että Akukon Oy:n laatimaa meluselvitystä ei ole liitetty kaava-asiakirjoihin.

Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.

Meluselvityksen mukaan keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB.

Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.

Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n

ilmanlaatuvaikutusten mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.

Lausunnossaan HSY huomauttaa, että Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25 metrin matkalla.

Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala.

Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle.

Tehdyt tarkistukset Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.

Lisäksi Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi:

”Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002047 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta/ Mistelinsiemen.

**Käsittely:**

Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esittelyosan kolmannen kappaleen: Tonttijaon muutos koskee korttelin 67112 tonttia 11.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / 002047

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 8392 2035

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi