



Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie / TLA

VD/6605/10.02.04.01/2015

TLA/TKA/SRU/ET

Raspitielle (Kaavintie 26:n kohdalle) ja Vuolutie 9:n kohdalle kaavoitetaan seitsemän omakotitonttia kahden puiston paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 13047 ja 13058 sekä katualuetta kaupunginosassa 13 Vapaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 13047 ja 13058.

Alue sijaitsee Kaavintie 26 (tuleva Raspitie) ja Vuolutie 9b kohdalla.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että nämä puistot eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee kahden puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet ovat puistoalueita P.

Alue on sekametsää (kuusia, haapoja, koivuja, leppiä). Alueella on vanhoja vesi- ja viemärijohtoja, jotka siirretään, paperinkeräyspiste ja muuntaja, jotka voivat jäädä paikalleen, sekä vanhoja tieosuuksia, jotka liitetään tuleviin tontteihin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Asemakaavamuutoksessa puistoalueet muuttuvat erillispientalojen korttelialueeksi AO ja osin katualueiksi.



Alueelle syntyy seitsemän omakotitonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 165 – 190 k-m². Suurin kerros-luku on kaksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Paperinkeräysalue, ajoyhteys pohjoispuolisille tonteille ja muuntajan alue muutetaan katualueiksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1 210 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,25$.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Talot ovat julkisivuiltaan vaaleita ja katot harmaita. Kullekin tontille saa rakentaa lisäksi 10 m²:n viherhuoneen, mikä parantaa asumisen laatua verrattuna terassiin.

Alueet liittyvät oleviin katuihin ja sopivat hyvin pientalotonteiksi. Molemmat ovat vanhoja tiealueita.

Lähellä on laaja virkistysalue.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

Asiaan saatiin 22 mielipidettä, joista asukkailta 16 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin

- puistoon rakentaminen ja tiivistäminen,
- tonttitehokkuus $e = 0,25$, kun muilla Vapaalan tonteilla $e = 0,20$,
- liikenteen lisääntyminen Kaavintiellä ja Vuolutiellä,
- Vuolutien kapeus, kunto, hoito ja huonot näkymät,
- Kierretien katkaisun avaaminen liikenteelle ja toisaalta avaamisen vastustaminen,
- ajoyhteys Kaavintien puiston pohjoispuolisille tonteille,
- paperinkeräyspisteen sijoitus.

Mielipiteiden johdosta paperinkeräysalue jää paikalleen ja pohjoispuolisille tonteille järjestetään katuyhteys, jolloin rakennusoikeus on hieman pienentynyt. Kaavintien katkaisu on rajattu kaavamutoksesta pois. Tonttitehokkuus $e = 0,25$ on Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vuolutie on tavanomainen tonttikatu, jonka liikennemäärä kasvaisi noin 20 ajon/vrk (nyt 70 ajon/huipputunti).

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 1 210 k-m², yhteensä seitsemän pientalotonttia.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002275 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie,



b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi