



Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Piippilakki / TLA

VD/9492/10.02.04.00/2016

HP/TLA/VKA/JJO/MKU

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi tiiviin ja matalan rakentamisen asuinalue Havukosken kaupunginosassa monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Samalla tarkistetaan kuuden lähistöllä olevan erillispientalojen tontin asemakaavatilanne. Rakennusoikeus asemakaava-alueella on yhteensä 18 150 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueita kaupunginosassa 74, Havukoski.

Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako koskee kortteleita 74331 ja 74613.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 74606.

Alue sijaitsee 74 Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabölentien varrella. Peltoalueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

Kaavan hakija

Yksityiset kiinteistönomistajat sekä kaupunki.

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin A2, matala ja tiivis asuntoalue.

Asemakaava

Asemakaavassa esitetään nykyisin viljelykäytössä olevalle peltoalueelle tiivis ja matala uudisrakennusten alue. Lähellä sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Storsin pihapiiri asettaa erityisiä vaatimuksia peltoalueen rakentamiselle. Koivukylänväylän pohjoispuolelle esitetään tieliikennemelun takia suojaviheraluetta (EV). Erityisten maisemallisten arvojen takia suojaviheralue on säilytettävä avoimena muistumana maatilan pihapiiriä ympäröivästä peltoalueesta. Asemakaavalla muutetaan lisäksi osia Koivukylänväylän ja Hanabölentien tiealueista katualueiksi.

Hakijoiden tavoitteena on saada uusia rakennuspaikkoja olemassa oleville omakotikiinteistöille.



Asemakaavoitus perustuu valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseen. Asemakaavassa noudatetaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita, kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia 2018 sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2015.

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus asemakaava-alueella on yhteensä 18 150 k-m². Pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 3,6 ha. Tehokkuusluku näillä korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,47$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan noin 450 henkilöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.2.2018. Suunnitelmaa päivitettiin 17.4.2018. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Asemakaavamuutoksen kustannukset maksavat niiden hakijat. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi yhden hakijan osalta maksuluokka 1 A, vähäinen yhtä tonttia koskeva asemakaavamuutos lisättynä tonttijaon muutoksen laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, 3 000 € + 1 000 € yhteensä 4 000 €. Toisen hakijan osalta maksuluokka 1 B, vähäinen kahta tai useampaa tonttia koskeva asemakaavamuutos, perusmaksu 3 500 € + lisätontilta 500 €, yhteensä 4 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Piippilakki,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) todetaan, että yksi hakija maksaa asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 A) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla, yhteensä 4 000 € ja toinen hakija asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 B), yhteensä 4 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Piippilakki,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) todeta, että yksi hakija maksaa asemakaavan muutoskustannukset (maksuluokka 1 A) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla, yhteensä 4 000 € ja toinen hakija asemakaavan muutoskustannukset (maksuluokka 1 B), yhteensä 4 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.6. - 16.8.2018. Tänä aikana jätettiin kaksitoista muistutusta. Suurimmassa osassa ehdotettiin Piippilakinkujan rakentamista etelämmäksi olemassa olevasta pohjoisesta rajanaapurista liikennemelun lisääntymisen tai liikenteen muun haitan takia. Piippilakinkujasta tilattiin erillinen lisäselvitys liikennemelun lisääntymisepäilyjen takia. Tehdyissä liikennemeluselvityksissä käy ilmi, että olemassa olevilla oleskelupihoilla liikennemelu vähenee rakentamisen myötä suurimmassa osassa piha-alueita. Piippilakinkujan pohjoispuolella lähimmillä pihoilla liikennemelu pysyy nykyisellä tasolla. Muistuttajille lähetetään postitse kunkin muistutus vastineen kanssa sekä tehdyt liikennemeluselvitykset.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin 6 kpl. Lausunnon antoivat Vantaan kaupungin museo, Gasum Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä HSL sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä HSY.

Tehdyt tarkistukset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia sekä selostukseen että asemakaavakarttaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteiden mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.10.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski/ Piippilakki

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä tehtiin tekninen korjaus toisen hakijan kohdalla aiemmassa päätöksessä olleeseen maksuluokkaan. Alun perin 1 B -maksuluokkaan määrättyä hakijaa koskeva kaavamuutos muuttaa asemakaavaa vain yhden tontin osalta ja muutoksen alueeseen on vain kaavateknisistä syistä otettu kaikki maanomistajan omistamat alueet. Muutettiin hakijan maksuluokka 1 B:stä 1 A:ksi (3000 euroa).

**Päätös:**

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 1.10.2018
- Muistutukset ja vastineet 1.10.2018
- Lausunnot ja vastineet 1.10.2018
- Meluselvitys 23.4.2018
- Meluselvityksen täydennys 27.8.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, p. 050 302 8995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi