



Asemakaava ja asemakaavamuutos 741800 sekä tonttijako, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2

VD/6834/10.02.04.00/2021

SP/MJA/MAI/VIK/JT

Asemakaavalla mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen, jotta Rosenlundin alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin. Asemakaavalla osoitetaan maatilarakennusten korttelialue, täydennetään Rosenlundintien vartta erillispientaloilla ja osoitetaan Rosenlundintie katualueeksi. Asemakaava mahdollistaa 800 k-m² rakentamista. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund (kv 31.1.2022).

Asemakaava koskee korttelia 74612 ja katualuetta, kaupunginosassa 74 Havukoski.

Tonttijako koskee korttelia 74612.

Alue sijaitsee Hanabölen peltoalueen länsiosassa, peltosaarekkeella Hiekkaharjun golfkeskuksen ja Koivukylän kierrätyskeskuksen välissä, pääradan itäpuolella.

Hakija

Asemakaava on laadittu kaupungin aloitteesta, koska se on välttämätön voimassa olevan asemakaavaan 741600 Rosenlund osa 1 liittyvien kadun ja kunnallistekniikan toteuttamiseksi.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueutta AP ja maatalousaluetta MT. Lisäksi kaava-alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Asemakaava

Alueen länsireunassa sijaitseva vanha tilakeskus osoitetaan maatilarakennusten korttelialueeksi. Rosenlundintien varteen sijoitetaan uusi erillispientalojen korttelialue ja Rosenlundintie osoitetaan katualueeksi. Erillispientalojen korttelialue rajataan istutettavalla alueella peltomaisema vastaan. Rosenlundin kukkulaa ympäröivä puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen.

Asemakaava mahdollistaa 800 k-m² rakentamista. Rakentamisesta 200 k-m² sijoittuu AM-alueelle ja 600 k-m² AO-alueelle. AO-alueen tehokkuus on $e=0.2$. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund (kv 31.1.2022).

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.4.2022 ja päivitetty 13.2.2023.



Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta. Mielipiteet täydensivät lähtötietoja ja ne otettiin huomioon suunnittelussa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaavassa sovelletaan kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa pientalojen rakennuspaikkoja (n. 5 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavaehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavaehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.2023 – 28.8.2023 ja siitä on pyydetty 5 lausuntoa. Määräaikaan mennessä saatiin 1 muistutus ja 4 lausuntoa.

Muistutus

Yksityishenkilö on tyytymätön alueen kehitykseen ja hänellä on huomautuksia katusuunnitelmasta: alue ei tarvitse asfalttipäällysteistä tietä, katuvaloja tai ajoneuvojen kääntöpaikkaa.

Vastineena esitetään, että asemakaava on laadittu yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan tulevat uudisrakennukset alueen ympäristön vaatimusten ja piirteiden mukaisesti. Katualueelle lisätään kaavamääräys ja katusuunnitelmasta vastaa katusuunnitteluyksikkö.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.6.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

ELY esittää, että aidan korkeuden kaavamääräystä tarkastetaan. Lisäksi olemassa olevan maatilakeskuksen rakennusten ja ympäristön suojelutavoitteita on kuvattava tarkemmin kaavaselistuksessa ja pohjavesialueen määräystä täydennettävä.

Vastineena todetaan, että aidan korkeuden kaavamääräys on tarkistettu. Kaavaselistuksessa alueen yleiskuvauksen osioon on lisätty Vantaan kaupunginmuseon inventoinnin yhteydessä laadittu kuvaus rakennuksista, jossa inventoinnin yhteydessä todettiin kyseisten rakennusten rakennusperintöarvot vaatimattomiksi. Lausunnossa mainittu pohjavesialueetta koskeva sisältö on jo nykyisessä määräyksessä otettu huomioon.

Vantaan kaupunginmuseo esittää, että avoimessa maisemassa sijaitsevan tielinjauksen käsittelyyn tulisi liittää myös asemakaavamääräys, jolla voidaan taata maaseutumaisen ilmeen säilyminen alueella ja ylläpitää maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja.

Vastineena esitetään, että katualueelle lisätään kaavamääräys.

HSY esittää, että kaavaselistuksen liitteenä tulee esittää vesihuollon esisuunnitelma.

Vastineena todetaan, että vesihuollon esisuunnitelmaa ei liitetä kaavaselistukseen. Suunnitelman tiedot ovat saatavilla asianosaisille tahoille.

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden sijainnit otetaan huomioon.

Vastineena, maakaapeleiden sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia.

Kaavakartan otsikkoon on lisätty teksti asemakaavan muutoksesta. Rosenlundintien katualueen kaavoitus toteutetaan kahdessa erillisessä asemakaavassa. Kun näiden kahden kaava-alueen rajat kohtaavat, on tarpeen yhdistää rajaviivat saumattomaksi katutilaksi, varmistaen näin jatkuva katutilan suunnittelussa. Tämä tieto on olennainen päivitettäessä ajantasa-asemakaavaa. Eli jo kaavoitetun katualueen rajan viivojen poistoa varten tarvitaan asemakaavan muutosta.

Aidan määräys on tarkistettu ja katualueelle on lisätty kaavamääräys: Alueella todetut maisemalliset arvot tulee pyrkiä huomiomaan sinne tehtävissä katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmista tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Kaavaselistukseen on tehty lisäyksiä ja tarkennuksia.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 19.9.2023 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.9.2023 päivätty, asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 1.11.2023.

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.9.2023 päivätty, asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 26.2.2024 § 9

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 19.9.2023 päivätty, asemakaava- ja ase-makaavanmuutosehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Oikaisukehotus



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt päätöksestä oikaisukehotuksen 21.3.2024.

Maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kunnan hyväksyttyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Oikaisukehotus tulee tehdä kaavaa koskevan päätöksen valitusajan kuluessa.

Oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Uudenmaan ELY-keskus esittää oikaisukehotuksessaan, että heidän aikaisemmassa lausunnossaan esittämänsä pohjavesialueen määräys lisätään kaavakarttaan. Samalla ELY esittää, että pohjavesialueen merkintää laajennetaan kaavakartalla kattamaan paremmin ja selkeämmin sekä katu- että AO-korttelialueet.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia ELY:n esityksen mukaisesti. Kaavaselistusta on päivitetty vastaavasti.

Kaupunginhallitus 6.5.2024 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ”19.9.2023, päivitetty 6.5.2024” päivätty, asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”PS ihmettelee Vantaan kaupunginmuseon esitystä. Vantaa ja Uusimaa ja Suomi pullollaan vastaavia alueita. Hiekkaharjun pelloille tulee rakentaa Kartanonkoskeakin parempi pientaloalue. Alue on saavutettavuudeltaan Suomen parasta vapaana olevaa rakennusmaata. Vantaan pitäisi olla pientalojen suurkaupunki kuten Vantaan strategiassa on mainittu.”



Kaupunginvaltuusto 20.5.2024 § 9

Kaupunginhallituksen esitys:

Hyväksytään ”19.9.2023, päivitetty 6.5.2024” päivätty, asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 19.9.2023, päivitetty 6.5.2024
- Asemakaavan selostus 19.9.2023, päivitetty 6.5.2024
- Oikaisukehotus ELY 21.3.2024
- Asemakaavoituksen vastine ELY:n oikaisukehotukselle 6.5.2024

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi