



Asemakaavamuutos 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja / TLA

KA/487/10.02.04.01/2011

TLA/VKA/ESA/SRU

Asemakaavaa on muutettava, koska pääosa asemakaavan muutosalueesta on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja alue halutaan nyt muuttaa asuntoalueeksi. Alueelle rakennetaan matalia asuinrakennuksia. Esitetty alue on altis sekä Kehä III:n liikennemelulle että liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen kuin myös katu- ja tiepölyn vaikutuksille, joten asuntorakennusten sijoittelulla tullaan ratkaisemaan suojaisat ulko-oleskelutilat ja leikkipaikka-alueet. Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2153 k-m², noin 23 - 34 asuntoa) sekä yhden työpaikkatontin. Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9 - 15 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 93223 ja osaa korttelista 93222 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 93, Vaarala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 93222 sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta.

Alue sijaitsee Vaaralan 93. kaupunginosan pohjoisosassa, Kehä III:n (E 18) eteläpuolella.

Kaavan hakija

Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa noin puolet kaavamuutosalueesta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja..

Asemakaava

Asemakaavamuutosalueelle on pääosin kaavoitettu matalaa asuntorakentamista nykyisten katujen yhteyteen. Meluaidan valmistuttua Kehä III:n eteläpuolelle, muutosalueen maankäyttöä on voitu tarkastella uudelleen. Muilta osin muutosalueen toiminnat alueella säilyvät entisinä.

Asemakaavamuutosalueesta, joka on suuruudeltaan noin 2,12 hehtaaria, osa on muutettu asuntorakentamisen korttelialueeksi. Asuntorakentamisalueen kerrosala on yhteensä 2992 k-m², josta uutta asuntorakentamisen kerrosalaa noin 2153 k-m².

Tontin 93-222-1 omistaja on toukokuussa 2015 ilmoittanut, ettei hän halua asemakaavaa muutettavan kiinteistöllään eikä näin ollen osallistu kaavamuutostuksiin.

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 sekä kiinteistö 403-2-159 ovat mukana asemakaavamuutoksessa vain, koska heidän korttelinumeronsa 93222 muuttuu 93223:ksi. Näille kiinteistöille ei koidu muutoksesta maksettavia kustannuksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.11.2014 ja laajennusosan 11.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (7 + 4 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet merkittäviä muutoksia luonnossuunnitelmaan.



Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamääräyksellä olevat kiinteistönsa samaksi. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, alueelle sopivia olisivat rivitalot ja autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulman kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralankulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteissä esitetty Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa luovuttu ja se on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaralankulma voivat toimia tonttikatuina.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2153 k-m², noin 23 - 34 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl). Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9 - 15 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015
- Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.5.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, puh. 8392 3045
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi