



## Asemakaavamuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 / TLA

VD/2581/10.02.04.01/2015

TLA/TKA/SRU

**Kylväjänkuja 12:n tontille on suunnitteilla hoitokoti, jonka rakennusoikeustarve on 2500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on pähkinäpensaita, jotka asukkaat haluavat suojella. Rakennushanketta on siirretty niin, että pähkinäpensaita säästyy mahdollisimman paljon. Lisäksi on istutettava uusia pähkinäpensaita.**

**Asemakaavamuutos** koskee osa korttelia 12058 sekä katualuetta kaupunginosassa 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee osa korttelia 12058

### Alueen sijainti

Kylväjänkuja 12

### Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

### Maanomistus

Vantaan kaupunki

### Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Yrjö ja Hanna -säätiön konsulttina toimi arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen.

**Alue on** rakentamaton tontti, jonka pohjoisosassa on pähkinäpensaita, sekä rakentamaton jalankulkukatu.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 28** päätti varata Kylväjänkuja 12:n tontin (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoinnin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25** päätti varata korttelin 12058 Ykt-tontin nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.

**Yrjö ja Hanna -säätiö** on neuvotellut kaupungin kanssa ja suunnitellut hoitokotia YKT-tontille. Pääpiirustuksissa tontille on esitetty rakentamista 2 465 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen, mikä perustuu 48 huoneen hoitoyksikköön. Hankkeelle on varattu ARA-rahoitusta vuodelle 2015.

### Asukkaiden vaatimus kaavan muuttamiseksi ja suojelupäätöksestä

**Ympäristön asukkaat / Timo Vepsäläinen ja Hanne Forsman** jättivät 2.3., 4.3. ja 7.3.2015 kaupungille vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi (Dnro VD/2368). Adressissa on 101 nimeä. Sisältö kaavaselostuksessa.

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Kaavamerkintä sisältää tarvittavat palvelut.

### Voimassa oleva asemakaava

Kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT, tonttitehokkuus  $e = 0,3$ , suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on 1 865 k-m<sup>2</sup>.



## **Asemakaavamuutos**

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus  $e = 0,30$  (1 865 k-m<sup>2</sup>) nousee 2500 k-m<sup>2</sup>:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa Yrjö ja Hanna -säätien hoitokoti.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P, joka sallii myös yksityiset palvelut. Alueelle sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasumista. Tarpeeton Kylväjänpolun jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,40$ . Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä. Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen.

Pähkinäpensaita on eniten tontin pohjoisosassa. Rakennuksen sijoitus määritellään rakennusalalla mahdollisimman etelään ja itään. Työvara rakennuksen ympärillä on 3 metriä.

Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi on istutettava uusia pähkinäpensaita.

Kylväjänpolun eteläosa liitetään tonttiin, pohjoisosalla sallitaan polkupyöräily. Jalankulkukatua ei ole vielä rakennettu.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.3.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.3.2015.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 24.3.2015.

Mielipiteissä vaadittiin, että tontti tulisi kaavoittaa puistoksi tai luonnonsuojelualueeksi ja pitäisi jättää rakentamatta. Myös vaadittiin, että Uudenmaan ELY-keskuksen tulisi määrittää luontotyyppi. Hanke tulisi toteuttaa muualle. Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin 25.3.2015 sähköpostilla lausunto, jota ei saatu. Kokouksessa 23.4.2015 Uudenmaan ELY-keskus totesi, että lausunto annetaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.

## **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014).

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta kerrosalaa 635 k-m<sup>2</sup>.

## **Sopimus**

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 19**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Käsittely:**

Jäsen Minna Kuusela esitti, että asia jätettäisiin pöydälle.

### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 17**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**



## Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Käsittely:**

Asian pöydällä ollessa on huomattu, että sitova tonttijakonumero (19) on jo käytössä. Uusi sitova tonttijakonumero on 29.

Em. johdosta kaupunkisuunnittelujohtaja esitti korjattavaksi kokouksessa kartan sekä selostuksen päivämäärällä 1.6.2015.

Merkittiin lautakunnan jäsenille lähetetty Hämeenkylä Omakotiyhdistyksen puheenjohtajan Ville Hurmalaisen sähköpostiviesti.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys kaupunginsuunnittelujohtajan karttaan sekä selostukseen tehdyllä korjauksella.

### Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

### Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi