



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

VD/2581/10.02.04.01/2015

LV/TLA/TKA/SRU

Kylväjänkuja 12:n tontille on suunnitteilla hoitokoti, jonka rakennusoikeustarve on 2500 km².

Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m². 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-m² 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-m².

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun

katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa Yrjö ja Hanna -säätiön 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-m², 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-m².

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.

Nähtävilläolo ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8. – 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi ennen nähtävillä olon alkamista on jätetty neljä muistutusta, jotka käsitellään MRA 27 §:n mukaisina muistutuksina.

Muistutuksissa huomautettiin erityisesti siitä, että tontilla oleva pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi eikä tonttia saisi rakentaa vaan se tulisi muuttaa luonnonsuojelualueeksi. Tontilla kasvaa 98 pähkinäpensasta. Lisäksi huomautettiin kasvavasta rakennusoikeudesta suhteessa muihin tontteihin ja syntyvästä liikenteestä. – Näihin vastataan muistutusten vastineissa.

Kaavalausunnot

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin lausunto, jonka mukaan ”ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.” Lisäksi ELY-keskus huomautti lentokoneiden huippumelusta.

– Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Alueen käyttöön tonttimaana on luonnonsuojelulain 2 §:n mukaiset perusteet:

- taloudelliset (kaavoitetun tonttimaan käyttö rakentamiseen),
- sosiaaliset (vanhustarpeiden tarve hoitokotiin),
- alueelliset (alueen väestörakenne ja tuleva väestökehitys) ja
- paikalliset (hankkeelle sopiva tontti valmiin kunnallistekniikan yhteydessä).

Mahdollisimman suuri osa tontin pähkinäpensaista säilyy. Länsi-Vantaalla on laaja luonnonsuojelualueiden verkosto, jolloin tämä alue ei ole suojelun kannalta oleellinen. Hämeenkylässä ja Askistossa on myös laajempia rauhoitettuja pähkinäpensaslehtoja.

Rakennusten ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Tarkistukset

Kaavakarttaan on lisätty kortteleiden välinen raja.
Kaavamääräyksistä on korjattu kirjoitusvirheet.
Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan muistutuksiin ja lausuntoon liitteenä olevat vastineet,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.10.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Kylväjätkuja 12.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. lisäsi selostuksen kaavakartalle, merkit kortteleiden väliseen rajaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n selostukseen tekemällä korjauksella.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015 / II
- Muistutukset vastineineen 12.10.2015 / asemakaavamuutos 002269
- Lausunto vastineineen 12.10.2015 / asemakaavamuutos 002269

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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