



Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10 / TLA

KA/3872/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Ilpolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 13005.

Alueen sijainti

Vapaalantie 10c

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on laajempi Ilpolanpuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Vapaalantien katualue on tarpeettoman leveä.

Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120 – 170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$), mikä on sama



kuin aiemmin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitetuilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Naapuritonteilla tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $0,29$. Eteläpuolella on myös kerrostalotontti ($e = 0,65$).

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Alue liittyy katuun ja sopii hyvin pientalotonteiksi. Vastapäätä on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Mielipiteissä mm.

- vastustettiin puiston rakentamista,
- esitettiin, että rakentamista tulisi vähemmän ja matalampana,
- huomautettiin, että alueella kasvaa rauhoitettu kasvi (*masmalo*),
- huomautettiin pysäköintijärjestelyistä,
- Asunto Oy Vantaan Viveka ja sen asukkaat ilmoittivat, että heille oli myyty asunnot puiston vierestä,
- naapuri ilmoitti, että on hoitanut puistoa.

Kaikki mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa on tarkennettu niin, että pohjoisin talo on pienempi ja yksikerroksinen ja autot voi kääntää tonteilla. Tonttimäärää ei kuitenkaan ole vähennetty, koska tontit eivät ole kaupunkitonteiksi erityisen pieniä ja ne liittyvät rasitteettomina valmiiseen katuun.

Käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.

Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 950 k-m², yhteensä kuusi pientalotonttia. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $e = 0,29$.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. - 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joissa vastustettiin rakentamista ja tonttitehokkuutta.

Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kaavintien välisellä täydennysrakentamisalueella. Lisäksi tämä täydennysalue sijaitsee lähinnä Vapaalan palveluita.

Muistutukset ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl. HSY ilmoitti saman kuin kaavaselostuksessa eikä ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on lisätty kallioalue ja istutusalue naapuritontteja vastaan. Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan. Lisätty tontille 22 liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä. Kaavaselostusta on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesopimus ei ole tarpeen.

Valtiolla on alueella noin 120 m²:n omistus, mihin kaupungilla on lunastusoikeus tontin vähäisempänä osana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Raja-Aho esitti asian hylkäämistä. Jäsen Lehmuskallio kannatti tehtyä hylkäysesitystä. Jäsen Räsänen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavan kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Raja-Ahon hylkäysesitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 7 ei-ääntä (Kärki, Lehmuskallio, Lind, Nguyen, Päärni, Raja-Aho, Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018
- Muistutukset ja vastineet 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 014300, (12.9.2016) tarkistettu 2.10.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi