



Asemakaava 741600 sekä tonttijako, 74 Havukoski / Rosenlund

VD/7294/10.02.04.00/2019

HW/TLA/VKA/MAI/VIK/LS

Rosenlundin asemakaava mahdollistaa nykyisten asukkaiden pääsyn vesihuollon piiriin. Kaupunginvaltuuston vuonna 2007 hyväksymän yleiskaavan tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas Hanabölen peltoalue huomioiden. Alueella on tällä hetkellä muutamia asuinrakennuksia, sekä luoteisosassa metsää, muutoinkin rakentaminen rajautuu puiden suojaan. Asemakaava mahdollistaa yhteensä 24 erillispientalotonttia ja näihin liittyviä talousrakennuksia erillistonteille sekä yhden maatilatalouskeskusten korttelialueen.

Asemakaava koskee kortteileita 74610, 74611 ja 74612 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 74 Havukoski.

Tonttijako koskee kortteileita 74610, 74611 ja 74612.

Alue sijaitsee Hanabölen peltoalueen länsiosassa ja muodostaa peltosaarekkeen Hiekkaharjun golfkeskuksen ja Koivukylän kierrätyskeskuksen välissä pääradan itäpuolella.

Hakija

Asemakaavan tekemisestä on saatu aloitteita useilta alueen maanomistajilta.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisten omistuksessa. Kaupunki omistaa pienen osan kaava-alueen luoteisosassa.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A4, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU, lähivirkistysaluetta VL ja maatalousaluetta MT. Lisäksi kaava-alue on osa maisemallisesti arvokasta aluetta. Aluetta sivuaa ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) alue on pientalovaltaista asuin aluetta AP, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU, lähivirkistysaluetta VL ja maatalousaluetta MT. Lisäksi kaava-alue on osa maisemallisesti arvokasta aluetta. Aluetta sivuaa ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti sekä ekologinen runkoyhteys.

Asemakaava

Alueelle jo nyt johtavaa Rosenlundintietä on hyödynnetty pääkatuna, jota on jatkettu lyhyellä sivukadulla, Kormuntaantie.

Yleiskaavan rajauksen mukaisesti katujen varsille on sijoitettu olevaa täydentäen erillispientalojen korttelialueita AO tehokkuudella $e=0.2$ korkeintaan kahteen kerrokseen.

Itäreunassa nykyistä asutusta tulotien varrella on vanha tilakeskus, joka on asukkaan toivomuksesta merkitty maatilatalouskeskusten korttelialueeksi AM, jonka etelä- itäosa sisältää avoimena pidettävän alueenosan laidunta varten.



Rosenlundintien päästä on kevyenliikenteen yhteys radanvarren pääulkoilureitille. Kormuntaantien päästä on VL alueelle johtava kevyenliikenteen yhteys, jossa tontille ajo on sallittu. Lähivirkistysalueella Kormuntaankujan päässä varataan tilaa pumppaamon rakentamiseen vain, jos on tarvetta.

Golfkentän alue saa urheilu- ja virkistyspalveluiden käyttötarkoituksmerkinnän VU.

Metsikkö on merkitty lyijyä sisältävien pintamaiden takia lähivirkistysalueeksi VL, jossa maanpintaa ei saa muokata eikä sitä rakenneta käyttöpuistoksi. Suljetuksi alueeksi sitä ei kuitenkaan ole tarpeen merkitä. Metsikkö saa myös yleiskaavan luonnonmuotoisuuden kannalta tärkeän alueen käyttötarkoituksmerkinnän. Rekolanojan ranta-alue suojellaan ja maisemallista syistä avoimena säilytettävät alueet määritellään.

Rakentaminen rajautuu jo nyt pohjoisosastaan kauniisti peltomaisemaan puuistutuksin. Samaa jatketaan myös uusilla osilla aluetta lähinnä etelän suuntaan, jossa korttelialueille on merkitty suojavihervyöhyke rajaamaan arvokasta peltomaisemaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2020

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Asukas vastustaa asemakaavaa. Porakaivon vesi on tutkittu Säteilyturvakeskuksessa useaan kertaan vuosien aikana. Radon- ja uraanipitoisuudet pysyvät hyvinä yksinkertaisella aktiivihiihluodattimella, joten vesihuolto ei ole ehdoton syy pilata arvokasta maaseutukokonaisuutta. Uudet talot ja katuverkon laajennus rikkoisi räikeästi alueen rauhaisan vuosikymmententakaisien tunnelman.

Fingrid Oyj: ei huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei huomautettavaa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy: Asemakaavan muutosalueella sähkönjakelu kuluttajille on toteutettu ilmajohtoverkolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähkönjakelu uusille liittymille toteutetaan kaapelointina ja olemassa oleva jakeluverkko saneerataan mahdollisuuksien mukaan maakaapeleiksi. Vantaan energia haluaa, että asemakaavan ehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat.

Vantaan kaupungin museo: ei huomautettavaa. Rakennusten rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnin yhteydessä 2018. Alueella arvokasta on avoimet peltomaisemat ja kyläkeskuksen vanhimmat rakennukset. Uudet rakennukset tulee suunnitella alueelle siten, että alueen maisemalliset arvot huomioidaan

Kaavatilaisuus on pidetty suunnittelualueella 15.6.2020

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaavassa sovelletaan kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).



Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa pientalojen rakennuspaikkoja (24 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy viisi maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavaehdotus 741600 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavaehdotus 741600 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund, ja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava 741600 Rosenlund on ollut nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 5.5.-3.6.2021 ja siitä on pyydetty 11 lausuntoa. Määräaikaan mennessä saatiin 1 muistutus ja 7 lausuntoa.

Muistutukset

Muistutuksen perusteella esitetään hyväksyttävästä asemakaavasta rajattavaksi pois osa yhden maanomistajan tilasta jatkosuunnittelua ja -käsittelyä varten. Maanomistaja on muistutuksessa esittänyt toiveen kaavoittaa kaksi asuintonttia omistamalleen tilalle Rosenlundintien varteen. Rajaus tehdään siten, että Rosenlundintien katualuetta ei rajata pois, jotta katu voidaan rakentaa, kun nyt hyväksyttävää kaavaa toteutetaan. Myös tilan eteläosa, johon ei kohdistu muutostarpeita, säilyy kaavassa.

Maanomistajan tilaan kokonaisuudessaan ei ole kohdistunut maankäyttösopimuksia.

Poisrajoituksen johdosta asemakaavaehdotukseen on jouduttu lisäämään yksi korttelinumero 74614.

Lausunnot

ELY-keskuksen lausunnon perusteella esitetään lyijypitoisten pintamaiden käsittelyä koskeva määräys ulottaa koskemaan myös Kormuntaka -nimisiä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kaavakarttaan on lisätty myös pohjavesialue. Lausunnon perusteella on kaavaselostukseen täydennetty luontoarvoja, ilmastonmuutosta ja hiilinieluja koskevia osia.



Suomen luonnonsuojeluliiton lausunnon perusteella on Rekolanojan rannan suojeltava alueen osa (s) on muutettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueen osaksi (luo). Kaavaselistusta on myös täydennetty.

HSY:n lausunnon perusteella on kaavaselistusta tarkennettu kunnallistekniikan suunnitelmien osalta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.9.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) rajataan asemakaavaehdotuksen alueesta pois liitteen mukainen osa tilasta 092-415-0003-1040,
- b) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja muistutukseen sekä tehdään esitetyt tarkistukset,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.9.2021 päivätty asemakaavaehdotus 741600 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) rajata asemakaavaehdotuksen alueesta pois liitteen mukainen osa tilasta 092-415-0003-1040,
- b) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja muistutukseen sekä tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.9.2021 päivätty asemakaavaehdotus 741600 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tekniset korjaukset

Kaupunginhallituksen 15.11.2021 kokouksen jälkeen asemakaavaehdotuksen nimistössä ilmeni teknisiä virheitä, jotka on korjattu ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä. Kaavakarttaan sekä selostukseen on tehty seuraavat kielipilliset korjaukset:

Harakkasaaren polku on korjattu muotoon Harakkasaarenpolku
Kormuntakavägen on korjattu muotoon Kormtaksvägen
Kormaksgränden on korjattu muotoon Kormtaksgården

Sopimukset

Asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 7.12.2021.

Kaupunginvaltuusto 31.1.2022 § 6

**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 21.9.2021 päivätty, 31.1.2022 tarkistettu asemakaavaehdotus 741600 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 21.9.2021, 31.1.2022 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 21.9.2021
- Muistutus ja vastine 21.9.2021
- Kartta kaavasta pois rajatusta alueesta

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Noora Koskivaara, p. 050 302 9293, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, puh. 050 302 9410, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi