



Asemakaava 330200, 33. Seutula / Pirttiranta / SP

VD/4215/10.02.04.00/2014

SP/ARK/KZU

Pirttirannan asemakaava 330200 on tullut kaupungin aloitteesta vireille 31.8.2018. Asemakaavalla tutkittiin 1950-luvulta lähtien rakentuneen alueen edellytyksiä loma-asumiselle ja rakentamiselle Vantaanjoen tulvariskialueella, jolla on heikko maaperän vakavuus. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2020 hyväksymä asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.1.-23.2.2021 välisen ajan.

Asemakaavan jatkovalmistelun aikana on tullut tarve kaava-alueen laajentamiselle katuyhteyttä varten ja on todettu, että asemakaavoituksella ei voida poistaa tulvariskiä kokonaan alueelta. Esitetään, että asemakaavan 330200 valmistelu lopetetaan, koska asemakaavalle ei ole edellytyksiä.

Asemakaava koskee loma-asumisen korttelia 33011 ja suojaviheraluetta kaupunginosassa 33, Seutula.

Alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla, Seutulan kaupunginosassa osoitteessa Pirttirannantie 9.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Pirttiranta Oy omistaa Pirttirannan alueen, joka koostuu kahdesta kiinteistöstä: 416-4-200 ja 416-4-233. Vantaan kaupunki omistaa läntisen ja itäisen tulvavallin, 92-416-4-642 ja 92-416-4-200.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Ei hakemuksia

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa loma-asuntoalue alue (RA1), joka varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja. Rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta. Vantaanjoen ranta on lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun.

Asemakaava

Asemakaavalla tutkitaan loma-asumisen ja rakentamisen edellytykset tulvariskialueella, jolla on heikko maaperän vakavuus. Loma-asumisen asemakaava koskee vain uudisrakentamista, joten asemakaava ei muuta nykyistä rakennuskantaa eikä rakennusten käyttötarkoitusta. Kaavassa määrätään alimmat rakentamisen korkeudet perustuen Vantaan kaupungin tulvaohjelmaan ja rakennusjärjestykseen. Enimmillään asemakaava antaa alueelle loma-asumisen kokonaisrakennusoikeudeksi 5 350 k-m², jossa rakennusalan osoittama palstakohtainen rakennusoikeus on 95 k-m² (vaihtoehto 2). Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa korkeintaan yhden yksiasuntoisen ja yksikerroksisen vapaa-ajan asunnon ja sitä palvelevia rakennuksia. Asemakaava laaditaan luonnosvaiheen kautta. Asemakaavassa tutkitaan kunnossapito- ja toteuttamisvastuun siirto (MRL 91 §). Mikäli toteuttamisvastuun siirto osana



asemakaavaratkaisua ei ole mahdollinen, sisällytetään kaupungin omistaman maan maanvuokrasopimuksen allekirjoitus asemakaavaehdotuksen hyväksymisen ehdoksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.8.2018.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava ei noudata kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaava ei tuota uutta asuntokerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta, mutta maanvuokrasopimuksen mahdollisuutta selvitetään osana asemakaavaprosessia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.12.2020 päivätty asemakaavaluonnos 330200, 33 Seutula / Pirttiranta
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.12.2020 päivätty asemakaavaluonnos 330200, 33 Seutula / Pirttiranta
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.1.-23.2.2021 välisen ajan.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ilmeni tarvetta tulvaturvallisten alueen sisäisten ja alueelle johtavien kulkuyhteyksien osoittamiselle asemakaavoituksella ja niiden rakentamiselle. Asemakaavoitettavaa aluetta olisi tarve laajentaa vähintään Pirttirannantien osuudelle, jonka rakentamista tulvaturvalliseksi katualueeksi ja rakentamisen kustannuksia on alustavasti selvitetty liitteenä olevassa Pirttirannantien yleissuunnitelmassa. Kadun rakentamisen ja ylläpidon kustannusten arvioidaan olevan niin suuret, että tällä hetkellä ei ole kaupungin etujen mukaista sitoutua niihin pelkästään yhden maanomistajan tarvetta varten. Tulvaturvallisten kulkuyhteyksien rakentaminen



Pirttirannan alueen sisällä arvioidaan olevan mahdotonta, koska Pirttirannan maaperän vakavuus on heikko eikä alueelle saa tuoda maamassoja tai rakentamisen seurauksena aiheuttaa lisäkuormitusta.

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa on esitetty edellytyksenä rakentamiselle, että rakennusten lattiataso on tulvaveden korkeuden yläpuolella ja rakennukset on perustettava esimerkiksi paaluperustukselle. Alimman rakentamisen korkeuden vaatimuksen vuoksi olevan maanpinnan ja alimman rakentamisen korkotasossa saattaa olla eroa yli 1,5 metriä. Tällaisen rakentamisen katsotaan olevan sopimatonta maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maaseudun maisema-alueeksi osoitetulle ja yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitetulle alueelle.

Edellä esitetyn perusteella ja koska asemakaavoituksella ei voida kokonaan poistaa tulvariskiä alueelta, ei asemakaavoituksella saavuteta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellytyksiä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön sekä liikenteen järjestämiselle. Tämän vuoksi asemakaavan 330200 valmistelua esitetään lopetettavaksi.

Asemakaavoituksen lopettamisen valmistelusta on tiedotettu Pirttiranta Oy:lle 6.11.2023 pidetyssä kokouksessa ja Pirttirannan asukkaille Köningstedtin koululla 18.12.2023 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

Kaupunkiympäristölautakunta 16.1.2024 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään lopettaa asemakaavan 330200 valmistelu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaluonnoksen 330200 selostus
- Pirttirannantien yleissuunnitelma

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi