



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Mikko Järvi

Katualueen liittäminen tonttiin Kaivokselassa



Näkymä puistosta Helsingin puolelta. Timo Kallaluoto 28.6.2014.

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 7.12.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002072

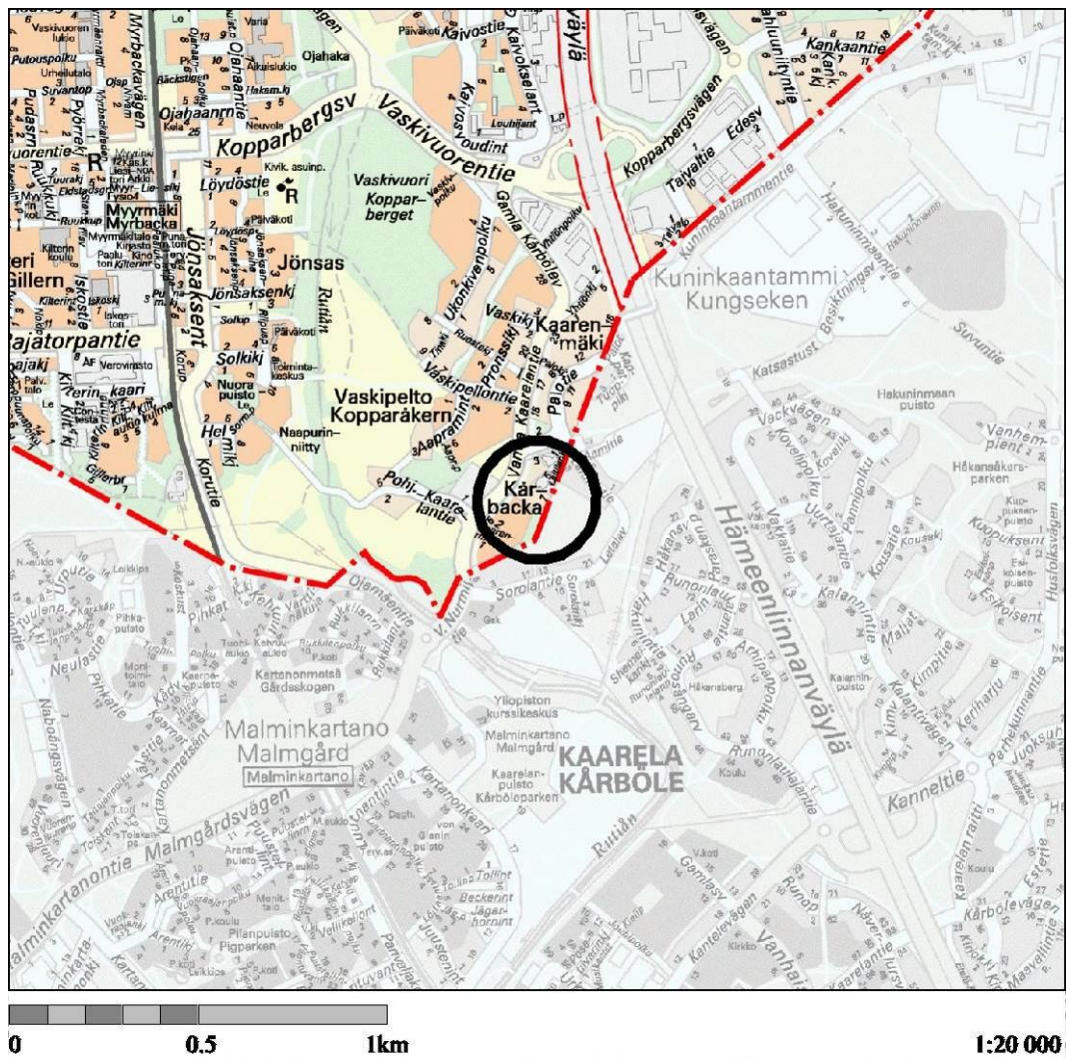
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela
Osa korttelia 16201 ja osa katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee osoitteessa Laitilankuja 7.



Sijaintikartta

2 TIIVISTELMÄ

Tontin omistajat osoitteessa Laitilankuja 7 ovat hakeneet asemakaavan muutosta tonttinsa editse kulkevan katualueen poistamiseksi. Kaupunki on ottanut alueen haltuunsa jalankulkukadun rakentamista varten vuonna 2008. Haltuunottopäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteella haltuunotto on peruttu, ja nyt kyseessä oleva katualue voidaan poistaa asemakaavasta tarpeettomana.

Jalankulkuyhteys on merkitty voimassaolevaan asemakaavaan, joka on vuodelta 1976.

Tontilla oleva asuinrakennus vuodelta 1961 on nostettu Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa luokkaan A1 eli rakennus suojellaan asemakaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen tontti sijaitsee Kaarenmäessä Laitilankujan päässä kaupungin rajalla. Kaarenmäki on pieni alue joka rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Kehä II:n aluevaraukseen sekä Helsingin puolella puistoon ja pientaloalueeseen.

Rakennettu ympäristö

Samassa korttelissa on sekä kerrostalotontti, liike- ja toimistorakennusten tontti sekä teollisuustontti. Rakennuskanta on 1960- ja 1980-luvuilta. Suurin sallittu kerrosluku naapuritonteilla on II tai ½II. Rakennustehokkuus ympäröivillä tonteilla on välillä $e=0.63$ - $e=0.75$, kun se kaavamuutostontilla on $e=0.11$.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on lähes kokonaan mäen laella avokallioilla, joka jatkuu myös viereisillä tonteilla ja viheralueilla. Tontti rajautuu idässä ja osin etelässä metsäiseen lähivirkistysalueeseen (VL). Kallioisuudesta johtuen kasvillisuus on kuivaa mäntyvaltaista kangasmaastoa.

Liikenne

Laitilankuja toimii neljän tontin liittymäkatuna. Voimassaolevan kaavan mukaan kuja jatkuu jalankulkukaduna läheiselle puistoalueelle, mutta kaavamuutoksen seurauksena tästä yhteydestä luovutaan tarpeettomana. Kaarenmäki-nimiseen puistoon pääsee sekä Helsingin puistoalueen kautta, että Kaarenmäenkuja pitkin ja suoraan Vanhalta Kaarelantieltä.

Osa Laitilankujasta on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi katualueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä ajantasaistetaan ja muutetaan tontille ajon sallivaksi.

Kehä II:n aluevaraus kulkee lähimmillään 80 metrin päässä tontista ja alueen pääkatu Vanha Kaarelantie 30 metrin päässä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin.

Tontilla on sähkö-, vesi- ja viemärijohdot, mutta ei kaukolämpöä, koska talossa on öljylämmitys.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualueetta. Tiemelu vuoden 2005 mallinnuksen mukaan on rakentamattomalla länsiosalla tonttia tasolla 55-59dB ja osalla tonttia tasolla 50-54dB. Ennusteessa vuodelle 2030 oletetaan, että Kehä II on rakennettu Hämeenlinnanväylälle asti, jolloin melutaso nousee lähes koko tontin osalla tasolla 60-64dB.

Maanomistus

Kaavamuuotosalueen omistavat muutoksen hakijat Seppo ja Anu Valojärvi.



Ilmakuva.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut tavoitteet (valtioneuvosto 13.11.2008) ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäyttötavoitteina on mm., että alueidenkäytön suunnittelussa asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

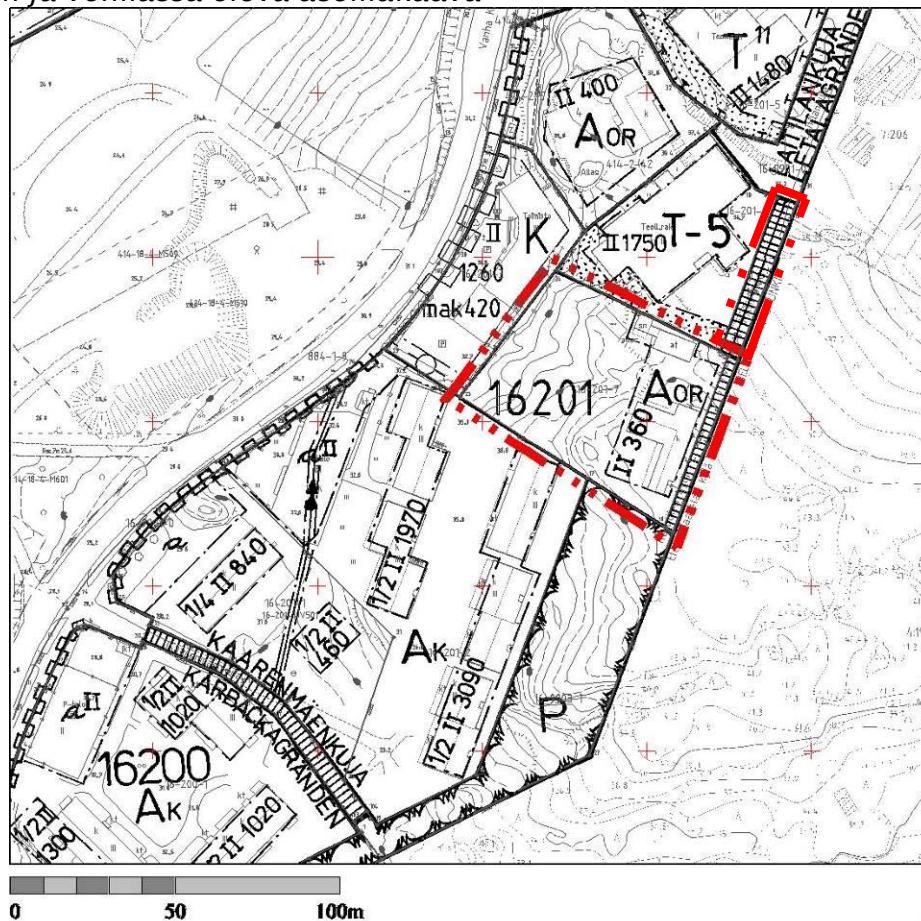
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taa-
jamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Tällä tarkoitetaan pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat ovat sallittuja.



Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava



Alueen voimassa asemakaava on ensimmäinen asemakaava nro 160400 (SM 7.5.1976).

	3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva
AOR	Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue.
II	Suurin sallittu korkeusluku
360	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
T-5	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
P	Puistoalue.
	Yleiselle jalankululle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2008.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 16201-7 sekä yleisenä katualueena 16-9901-0.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavamuutosaloite tuli muutoksen kohteena olevan tontin omistajilta sen jälkeen, kun kaupunki oli ilmoittanut 27.11.2008 (§ 643) ottavansa haltuunsa kadun rakentamista varten voimassa olevan asemakaavan mukaisen Laitilankujan katualueen, johon kuuluu tontin editse kulkeva jalankulkukatu. Kun kiinteistö lohkottiin tontiksi vuonna 2005, tämä osa jäi asemakaavan mukaisesti katualuevaraukseksi.

Tontin omistajat tekivät haltuunottopäätöksestä oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.12.2008. Oikaisuvaatimuksessa perusteluina haltuunoton ja jalankulkukadun toteuttamisen perumiselle esitettiin kävelytien tarpeettomuutta ja sitä, että se tulisi hyvin lähelle tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta ja sen pääikkunoita sekä vaatisi rakennukseen olennaisesti kuuluvan muurin purkamista.

Katupäällikkö päätti kumota haltuunottopäätöksen 26.1.2009 (§ 78).

Alue on silti erehdyksessä tullut mukaan yleisen alueen lohkomiseen (nro 20080383) 30.3.2009 ja se rekisteröitiin katualueeksi 22.1.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset

- Hakija
- Kaava-alueen maanomistajat sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)

- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- Kaupungin viranomaiset, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Kaupunginmuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin maanomistajille ja viranomaisille 3.3.2010.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 7.3.2010.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä pyydettiin 9.4.2010 mennessä. Mielipiteitä tuli Vantaan Energialta ja kaupunginmuseolta. Pelastuslaitos ja Myyrmäen aluetoimikunta ilmoittivat, ettei heillä ole asiaan huomautettavaa.

- 1) Vantaan Energia Oy 29.3.2010
Kaavamuutosalueella sijaitsevat Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkko. Mikäli näitä johtoja, putkea ja muuntajaa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- 2) Kaupunginmuseo, arkkitehti Jaana Moberg 16.4.2010
Tontilla Laitilankuja 7 on merkittävä moderni rakennuskulttuuri-kohde ja esittäisin sen suojelua kaavassa.
Rakennuksen suojeluluokitus on viime vuonna tarkistettu ja on tällä hetkellä A1.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

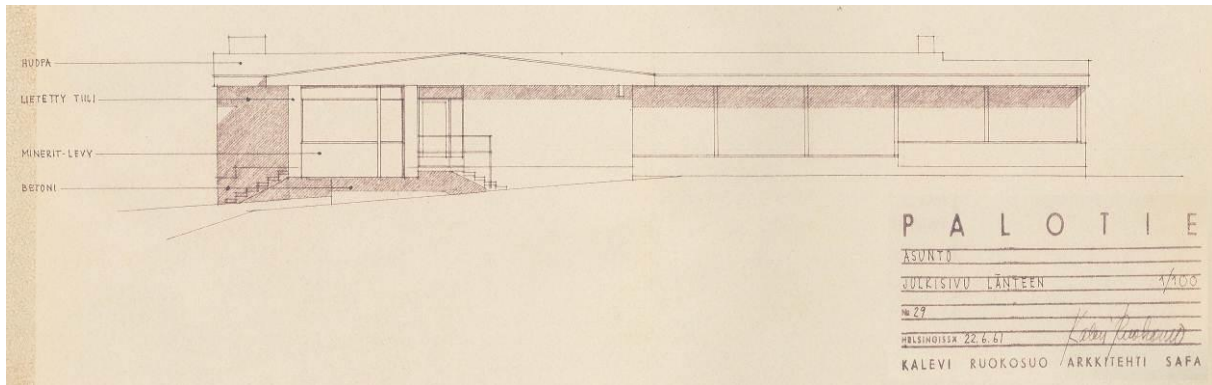
Kaavoituksesta vastaa aluearkkitehti Timo Kallaluoto. Asemakaavamuutoksen laati kaavoitusinsinööri Mikko Järvi. Kaavakartan piirsi suunnitteluavustaja Marko Hoffren.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada asemakaava ajan tasalle katuyhteyden osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleiselle jalankululle varattu katualue ei ole tarpeellinen. Alun perin katuyhteydellä on ilmeisesti haluttu osoittaa kulkuyhteys viereiseen puistoon Vantaan kaupungin alueelta. Kulkuyhteys on kuitenkin toteutettu etelämpänä Kaarenmäenkujan ja vieressä Helsingin puolella on metsää jossa kulkee polkuja. Toisaalta kadunpätkän rakentaminen edellyttäisi tontin suojeltavaksi esitettyyn rakennukseen olennaisesti liittyvän muurin purkamista. Myös rakennuksen pääikkunat jäisivät vain noin metrin etäisyydelle katualueesta.

Tontilla sijaitseva vuonna 1963 valmistunut arkkitehti Kalevi Ruokosuo suunnittelema asuinrakennus on mainittu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 –inventointiraportissa (Amanda Eskola 2002), jossa se on arvotettu potentiaalisesti suojelukohteeksi.

Myöhemmin vuonna 2009 kaupunginmuseon rakennustutkija Jaana Moberg nosti kohteen parhaimpaan suojeluluokitukseen A1.



Rakennusluvan julkisivupiirros. Kalevi Ruokosuo 22.6.1961.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu maakuntakaavaan
Alueen käyttö on maakuntakaavan mukaista.

Vertailu yleiskaavaan
Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2).

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevassa asemakaavassa 160400 (SM 7.5.1976) tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue (AOR). Rakennusoikeus on annettu lukuna suhteellisen tehokkuusluvun e sijaan.
Ehdotuksen mukaisessa ratkaisussa nykyinen rakennus on suojeltu, joten sillä ei ole rakennusoikeutta. Nykyisen autotallin ja saunan kohdalla on rakennusala ja 110 k-m² rakennusoikeus talousrakennukselle.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoja ei ole etsitty. Kaavamuutoksen tekemättä jättäminen mahdollistaisi rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen purkamisen ja rakennusoikeuden käyttämisen esimerkiksi rivitalolle. Tällöin myös katualue jäisi kaavaan ja ratkaisu sen tarpeellisuudesta tulisi päättää uudestaan.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Nykytilanne säilyy. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.
Kaupunki luovuttaa takaisin haltuunottamansa katualueen, joka tontin lohkomisen yhteydessä liitetään muodostettavaan tonttiin 8.

Vantaa 7.12.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti



Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 24.09.2015
Kaavan nimi 002072 Kaivoksela 16 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 03.03.2010
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002072
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3858 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,3858

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3858	100,0	110	0,03	0,0000	-250
A yhteensä	0,3553	92,1	110	0,03	0,0167	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0305	7,9	0		-0,0167	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	280	1	280

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3858	100,0	110	0,03	0,0000	-250
A yhteensä	0,3553	92,1	110	0,03	0,0167	-250
A	0,3553	100,0	110	0,03	0,3553	110
AOR	0,0000		0		-0,3386	-360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0305	7,9	0		-0,0167	0
Kev.liik.kadut	0,0305	100,0	0		-0,0167	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	280	1	280
Asemakaava	1	280	1	280

Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

002072

7.12.2015

682492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16**KAIVOKSELA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 16201 ja katualuetta.Tonttijako
Osa korttelia 16201.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.Vanda stad
Stadsdel 16**GRUVSTA**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 16201 och gatuområde.Tomtindelning
Del av kvarteret 16201.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 16201.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A** Asuinrakennusten korttelialue.
Tontilla on rakennustaiteellisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus muureineen. Rakennusta ja muureja ei saa purkaa eikä niille saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.
- + — Kaupunginosan raja.
- — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · · · — Osa - alueen raja.
- Ⓢ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 16**
KAIVO
16201
Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
- LAILILANKUJA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 110 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- Suojeltava rakennus.

TONTTIAJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu**Mittausosasto**Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för bostadshus.
På tomten finns en arkitektoniskt betydelsefull bostadsbyggnad med murar som ska skyddas. Byggnaden och murar får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utgöras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska lokal museimyndighetens utlåtande inhämtas.
Minimiantalet bilplatser är 2 bilplats / bostad.
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
- För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
- Byggnad som bör skyddas.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen**Mättningsavdelningen**Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__