



Asemakaavamuutos 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja

KA/487/10.02.04.01/2011
HP/TLA/VKA/ESA/SRU/JP

Asemakaavaa on muutettava, koska pääosa asemakaavan muutosalueesta on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja alue halutaan nyt muuttaa asuntoalueeksi. Alueelle rakennetaan matalia asuinrakennuksia. Esitetty alue on altis sekä Kehä III:n liikennemelulle että liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen kuin myös katu- ja tiepölyn vaikutuksille, joten asuntorakennusten sijoittelulla tullaan ratkaisemaan suojaisat ulko-oleskelutilat ja leikkipaikka-alueet.

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2 153 k-m², noin 23–34 asuntoa) sekä yhden työpaikkatontin. Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9–15 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 93223 ja osaa korttelista 93222 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 93, Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 93222 sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta.

Alue sijaitsee Vaaralan 93. kaupunginosan pohjoisosassa, Kehä III:n (E 18) eteläpuolella.

Kaavan hakija

Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa noin puolet kaavamuutosalueesta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaava

Asemakaavamuutosalueelle on pääosin kaavoitettu matalaa asuntorakentamista nykyisten katujen yhteyteen. Meluaidan valmistuttua Kehä III:n eteläpuolelle, muutosalueen maankäyttöä on voitu tarkastella uudelleen. Muilta osin muutosalueen toiminnot alueella säilyvät entisinä.

Asemakaavamuutosalueesta, joka on suuruudeltaan noin 2,12 hehtaaria, osa on muutettu asuntorakentamisen korttelialueeksi. Asuntorakentamisalueen kerrosala on yhteensä 2 992 k-m², josta uutta asuntorakentamisen kerrosalaa noin 2 153 k-m².

Tontin 93-222-1 omistaja on toukokuussa 2015 ilmoittanut, ettei hän halua asemakaavaa muutettavan kiinteistöllään eikä näin ollen osallistu kaavamuutoskustannuksiin.

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 sekä kiinteistö 403-2-159 ovat mukana asemakaavamuutoksessa vain, koska heidän korttelinumeronsa 93222 muuttuu 93223:ksi. Näille kiinteistöille ei koidu muutoksesta maksettavia kustannuksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.11.2014 ja laajennusosan 11.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (7 + 4 kpl).

Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet merkittäviä muutoksia luonnossuunnitelmaan.

Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamääräyksellä olevat kiinteistönsänsä samaksi. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupungin museo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n



varteen tulee jättää viheralue, alueelle sopivia olisivat rivitalot ja autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulman kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteissä esitetty Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa luovuttu ja se on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaralankulma voivat toimia tonttikatuina.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2 153 k-m², noin 23–34 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl). Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9–15 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 37

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus nro 001737 / Kukkarokuja, Vaarala on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8.–10.9.2015. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutus.

Alueen maanomistaja muistuttaa kaavan nähtävilläpanosta ilmoittamisesta, melusteista, julkisivumateriaaleista, rakennustavasta ja kaavoituksen hitaudesta. Määräykseen ei esitetä muutoksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus 8.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 001737 / Kukkarokuja, Vaarala. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.

Uudenmaan ELY-keskuksen muistutuksessa huomautetaan, että kaavassa pitäisi ratkaista mahdollisimman tarkasti ilmanlaatuun ja melutasoihin vaikuttavat tekijät. Määräykseen ei esitetä muutoksia.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräykseen on nähtävilläolon jälkeen tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä vaadi uutta nähtävilläpanoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 14.12.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.12.2015
- Muistutukset ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 001737
- Lausunnot ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 001737

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi