



Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10 - 12

VD/2265/10.02.04.01/2016
HP/TLA/RKO/NIS/SRU/ET/HY-L

Tie- ja katualuetta liitetään osaksi korttelia Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Alueelle tulee neljä rakennuspaikkaa (730 k-m²), jotka osoitetaan majoitus- ja kahvilatoimintaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueella, K. Kaavamuutos mahdollistaa bed & breakfast -tyyppisen toiminnan. Vanha suojeltu asuinrakennus sijoittuu omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueelle, AO. Asuinrakennusoikeus ei muutu, mutta alueen suojelumääräykset päivitetään. Kaava-alueen koko on 0,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus 885 kerrosneliometriä. Korttelitehokkuudeksi tulee e=0,12.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 69001 sekä katualuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 69001 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 69001 kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Alue sijaitsee Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän kaakkoisreunaan osoitteeseen Kuriiritie 10 b ja 12. Se on Helsingin Pitäjän kirkonkylän pohjoisimmassa korttelissa ja rajautuu etelässä ja idässä Kuriiritiehen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen.

Kaavan hakija

Maanomistaja Jani Laakso.

Maanomistus

Valtaosa kaavamuutosalueesta on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Osa kuuluu kuitenkin vielä Vantaan kaupungin, Vantaan Energian ja Suomen valtion/ Uudenmaan ELY-keskuksen omistukseen, mutta ne myydään kaavamuutoksen hakijalle.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehti Salla Hoppu kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), joka on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Kuriiritie on osa historiallista tietä.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa bed & breakfast -tyyppinen toiminta Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Muutoksessa liitetään liikenne- ja katualueita osaksi korttelia. Syntyvälle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, K osoitetaan rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220



kerrosneliometriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat 11/2-kerroksisia. Erillispientalojen korttelialueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan ja raunioituneen navetan suojelumerkinnot poistetaan. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua. Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella olevat tammet on myös merkitty säilytettäväksi. Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.10.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.12.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisessä kuulemisessa 7 kpl ja uusintakuulemisessa 5 kpl. Mielipiteissä kaivattiin vastaavaa majoitustoimintaa mahdollistavaa kaavaa myös naapureille ja oltiin huolissaan alueen liikennejärjestelyistä. Vantaan kaupunginmuseo otti kantaa alueen kulttuuriympäristöarvoihin ja suojelumääräyksiin, Vantaan Energia ja Fingrid puolestaan johtoalueisiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin Pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10–12,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Jani Laakso maksaa muutostokustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 6260 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin Pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10–12,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija Jani Laakso maksaa muutuskustannukset (5 000 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.–31.8.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.6.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viisi kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseon, HSY:n, Vantaan Energian ja Fingridin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa pidettiin majoitustoiminnan sijoittamista voimakkaan melun alueelle huonona ratkaisuna. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Fingrid pyysi ilmoitusta kaavan hyväksymisestä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan, -määräyksiin ja selostukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12, ja
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12,
- c) että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 2.10.2017
- Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 002306

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus (kohta a)
7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (kohta b ja c)

Lisätiedot:

aluearkkitehti va. Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 302 9298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi