



Asemakaava ja asemakaavan muutos 161900, 16 Kaivoksela / Palotie

VD/2285/10.02.04.00/2022

SP/TKA/SSO

Asemakaava käsittää täydennettävän pientaloalueen ja yritystontteja. Alueella on suojeltava Palotie, suojeltavia rakennuksia ja arvopuita. Uutta rakennusoikeutta syntyy 4 624 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 16192–16194, osia kortteleista 16190, 16191, 16201 sekä katu- ja erityisalueita, kaupunginosassa 16 Kaivoksela. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 16201 sekä katu- ja erityisalueita.

Alue sijaitsee Vanhan Kaarelantien ja Helsingin rajan välissä ja käsittää Palotien, Palokujan, Laitilantien ja Laitilankujan sekä Yhtiönkujan numerot 1–3.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaupunki ja yksityiset.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä, tie- ja katusuunnitelmien ja meluselvityksen osalta Ramboll.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueella on asuinalue A ja liikenneyhteys Hämeenlinnanväylälle.

Alueella on vanhoja teitä, vpk:n talo, pientaloja ja teollisuuskiinteistö.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

Alueelle osoitetaan nykyiseen rakentamiseen liittyen asuinrakennusten A, erillispientalojen AO, asuinpientalojen AP, rivitalojen AR, sekä teollisuus- ja varistorakennusten T korttelialueita, suojaviheralue EV ja näihin liittyviä katuja.

Uutta rakennusoikeutta syntyy 4 624 k-m², josta asumiseen 4 604 k-m². Tästä kaupungin osuus on 2 090 k-m². Teollisuustontilla laajennetaan tontin käyttötarkoitusta palveluihin enintään 500 k-m². Suurin kerrosluku on kaksi, paitsi teollisuustontilla kolme. AP-tonteilla sallitaan ullakkoasumista.

Rakennusperintökohteet Kaarelantaival (nyt Palotie), Vpk:n talo (1950), vanhimmat asuintalot (1931, 1951) sekä Yhtiönkujan kilometripylväs ja arvopuita suojellaan. Keltamataran esiintymispaikka säilyy Porraskallion suojaviheralueella.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaa laadittiin aluksi osana kaavaa 161800 Palotie ja Yhtiönkuja, mikä jaettiin kolmeksi kaavaksi 10.3.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 27.1.2021 ja 3.4.2024 sekä erilliset kuulemiset 21.7.2021 ja 7.5.2024.



Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä ja suunnitella tonttejaan. Kaavasta järjestettiin Teams-kokous 16.3.2021 ja kiertokävely 17.4.2024. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 62. Ne ovat vastatineen kaavaselostuksessa.

Maanomistajien toiveet kaavaan on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kerrostaloja ei kuitenkaan sallita voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle A, jolla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Palokujan jatkamista jalankulkukatuna Palotielle vastustettiin. Se sijoittuu HSY:n johtorasitteelle ja lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Palotielle on tulossa lisää asumista myös Helsingin puolelle.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.3.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9, Kv 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 4 604 k-m², josta kaupungin maalle 2090 k-m².

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta 4.6.2024 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.6.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2024 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.6.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävillä olo

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.7. – 3.9.2024. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kaksi.

Uudenmaan ELY-keskus lausui pihojen melutasoista ja että erityisesti kolmen A-korttelin osalta melutaso ylittyy.

- Kolme pientä asuinrakennusten korttelialuetta A muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi K. Melumääräykset tarkistetaan.

Vantaan kaupunginmuseo on inventoinut rakennuksia uudelleen ja lausui, että Palotie 10:n taloa ei suojeltaisi, mutta Palotie 10:n kivimuuri suojeltaisiin ja suojelumääräykset tarkistettaisiin.

- Suojelukohteet ja suojelumääräykset on tarkistettu kaupunginmuseon esityksen mukaisesti.

Samalla kaavamääräyksiä on muutenkin tarkistettu.

Esitetyt tarkistukset ovat olennaisia, joten kaava on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan lausuntoihin esitetyt vastineet ja tehdään esitetyt tarkistukset.
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- c) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024
- Lausunnot ja vastineet 22.10.2024

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 321 2132
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)