



Asemakaavamuutos 002201 ja tonttijako, 13 Vapaala / Hämäläispuisto

VD/5245/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/TKA/ESN/SRU/JB

Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (600 k-m2).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13029 ja katualuetta, kaupunginosassa 13, Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Alue on Hämäläispuisto Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmauksessa.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Kaavamääräys sallii myös pienkerrostalojen rakentamisen.

Yleiskaava osoittaa alueen maankäytön ohjeellisesti ja yleispiirteisesti, joten pientaloalue voi sisältää myös joitakin kaksikerroksisia kerrostaloja. Samalla Vapaalan A3-pientaloalueella onkin mm. kaksikerroksinen asuntola (Vapaalantie 7), jossa on kymmenen asuntoa, kaksikerroksinen koulutalo (Ilpolankuja 5), kolmekerroksinen terveystalo (Vapaalanpolku 11), jossa on viisi asuntoa, ja kaksikerroksinen asuinkerrostalo (Vapaalanpolku 11), jossa on yhdeksän asuntoa. Täten asemakaavan muutos-ehdotus ei ole yleiskaavan vastainen.

Lisäksi kaava-alue sijaitsee kokoojakadun varrella vastapäätä isoa kauppavarastoa (7 558 k-m2) ja uudisrakentaminen suojaa koillispuolella olevaa asutusta tieliikennemelulta.

Asemakaavan muutos

Alue on nyt metsää kokoojakadun varrella. Vapaalantiellä on bussipysäkkisyvennys, mutta tästä ei kulje bussilinjaa.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia asuinrakennuksia ja päiväkotia; Vapaalantien länsipuolella on teollisuus- ja varistorakennuksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto (VP), jota ei kuitenkaan käytetä yleisesti virkistysalueena.

Asemakaavan muutoksessa Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m2:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku olisi kaksi.

Sijaintinsa puolesta tontti sopii parhaiten pienasuntojen rakentamiseen, mutta kaava sallii myös rivitalon tai erillispienalojen rakentamisen.

Julkisivumateriaali (keltatiili) liittyy Vapaalantien varrelle rakennettuihin muihin asuintaloihin.

Kevyen liikenteen raitin reunan osalta puistoalue muutetaan katualueeksi.

Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite.

Kaupunkimaan tehokas käyttö kokoojakadun varrella on perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 11.11.2013.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 30.11.2013.

Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla 13.12.2013.

Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaan.

Naapurit toivoivat, että aluetta ei rakennettaisi, ja toissijaisesti, että rakentaminen olisi enintään yksikerroksista, riittävän kaukana rajasta ja että tontti olisi aidattu. Naapureiden esittämässä vaihtoehdossa on esitetty yksikerroksinen ja 500 k-m2 suuruinen asuinrakennus. – Kaavaehdotuksessa

kerrosalaa ja kerroslukua ei ole pienennetty, mutta rakentaminen määrätään kiinni Vapaalantien



puoleiseen rakennusalan rajaan. Lisäksi naapuritontin puolelle tulee istuttaa rehevästi puita ja pensaita sekä rajalle tulee rakentaa vähintään 1,8 metriä korkea tiivis puuaita. Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 600 k-m², joka voidaan toteuttaa joko pientalona tai pienkerrostalona.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002201, 13 Vapaala / Hämäläispuisto
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Kaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 § nojalla 19.3. – 17.4.2014. Muistutuksia saatiin määräajassa 4 kpl.

Muistutukset

Naapureiden muistutukset koskivat lähinnä rakentamisen korkeutta, tehokkuutta, A-merkintää, joka sallii myös kerrostaloja, sekä julkisivumateriaalia, puita, aitaamista ja avopaikoitusta. Muistutuksissa katsottiin, että kaavamuutos ei olisi yleiskaavan mukainen. Naapurit pyysivät katselmusta.

Vapaalan omakotiyhdistys ry muistutti lähinnä tonttitehokkuudesta ja rakennuksen kaksikerroksisuudesta.

Toteutettava hanke ei ole vielä tiedossa, joten kaava on väljä, jolloin tontille saa rakentaa kerros- ja luhtitaloja sekä rivi-, ketju- ja erillispientaloja. A-merkintä vastaa naapuritonttien asemakaavamerkintää A². Kaavan tehokkuus $e = 0,32$ vastaa naapuritonttien tehokkuuksia ($e = 0,30, 0,31$ ja $0,34$). Yhdelle naapuritontille on myönnetty rakennusluvan yhteydessä poikkeus rakennusoikeudesta, johon toinen naapuriyhtiö on suostunut. Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Kaavamuutostontti liittyy Vapaalantien varrelle jo rakennettuihin asuintaloihin.

Julkisivu määrätään paikalla muurattavaksi. Nykyisiä puita on säilytettävä. Puuaita määrätään vain Vapaalankuja 4:n kohdalle. 1 ap / asunto määrätään rakennettavaksi autokatokseen.

Yleiskaavan ohjeellisuus ja yleispiirteisyys huomioon ottaen kaavamuutos ei ole yleiskaavan vastainen. Samalla yleiskaavan A3-pientaloalueella on jo mm. kaksikerroksiset asuntola, koulutalo ja asuinkerrostalo sekä kolmekerroksinen terveystalo, jossa on asuntoja.

Kaavaselostukseen on lisätty alueelta valokuvia.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 11

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 19.5.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002201, Vapaala / Hämäläispuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.5.2014 § 27**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdä niissä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 19.5.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002201, Vapaala / Hämäläispuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan muutoksen selostus 19.5.2014
- Muistutusten vastineet 19.5.2014

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675, timo.kallaluoto[at]vantaa.fi