



Asemakaavamuutos 002291 ja tonttijako sekä tonttijaonmuutos, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa

VD/9443/10.02.04.01/2015
HP/LVA/VKA/LTO/SRU/JB

Leinelän aseman läheisyys puoltaa alueen nykyistä asemakaavaa tehokkaampaa rakentamista, varsinkin kun nykykaava johtaa suuriin asuntoihin joille ei ole kysyntää. Rakennusoikeus nousee 11 600 k-m²:stä 24 090 k-m²:iin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 70111 ja osaa korttelista 70110, kaupunginosassa 70, Koivukylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 70111 ja osaa korttelista 70110 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat kortteleita 70110 ja 70111.

Alue sijaitsee Leineläntien, Leinelänkaaren, Auringonkierron ja Leineläntaipaleen rajaamalla alueella. Leinelän asemalle on matkaa n. 350–450 metriä.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Leinelä 1 -kaava-alueen II-kerroksinen osuus ei ole kiinnostanut kumppaneita (Leinelän kehitys Oy), koska siellä olisi rakennettava pääosin suuria II-kerroksisia asuntoja, joiden kysyntä on heikkoa. Toisaalta Leinelän aseman läheisyys puoltaa asemakaavan tehostamista.

Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saisi rakentaa 24 090 k-m² IV – (1/2) VI -kerroksisia asuinkerrostaloja.

Uudet korttelit ovat pääosin nykyisessäkin asemakaavassa korttelialueita. Virkistysaluetta muutetaan n. 970 m² korttelialueeksi.

Alueen kaupunkikuvaa koskevat asemakaavamääräykset noudattelevat Leinelän aikaisempia määräyksiä. Erillistä rakentamisohjetta ei muutosalueelle laadita, vaan siellä noudatetaan Leinelä 1 -alueen rakentamisohjetta Leinelän laaturyhmän ohjauksessa.

Alueelle tulee taidetta sekä yleisille alueille että korttelialueille. Leinelän kehitys Oy:llä on sopimus taiteen toteuttamisesta taiteilija Markku Pääkkösen kanssa.

Pysäköinti sijoittuu maantasoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.2.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Niissä ei esitetty erityisiä toiveita kaavan laatimiseksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (24 090 k-m², n. 400 asuntoa).



Sopimus

Asemakaavan muutosalue sisältyy Leinelän yhteistoimintasopimukseen (allekirjoitettu 25.3.2008).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.9.–20.10.2016. Tänä aikana jätettiin 4 muistutusta. Niissä vastustettiin pientalomaisen II-kerroksisen rakentamisen muuttamista tehokkaammaksi. Kaavakarttaan ei esitetä tarkistuksia muistutusten johdosta.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei pyydetty.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostuksen tekstiä on vähäisesti tarkistettu ja täydennetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään tarkistukset kaavaselostukseen,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.8.2016 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdä tarkistukset kaavaselostukseen, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 18

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.8.201. Selostusta on tarkistettu 21.11.2016
- Muistutukset ja vastineet 21.11.2016 / 002291

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi