



Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2

HP/TLA/VKA/MJA/MKU/LL

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13 610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 72033 sekä osaa lähivirkistysalueesta, kaupunginosassa 72 Asola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 72033 sekä osaa lähivirkistysalueesta.

Alue sijaitsee Asolanväylän, Peijaksentien, Rekolanojan ja Ojalehdonkujan välisellä alueella noin 100 metrin päässä Koivukylän rautatieasemalta.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakijoina on Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus

Korttelin 72033 omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, lähivirkistysalueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Lähivirkistysalueen osana oleva vesialue on yhteinen alue, jolla on useita yksityisiä omistajia.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät, Luja-yhtiöt ja Lujatalo sekä Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen heidän konsulttinaan.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, virkistysaluetta (VL), pohjavesialuetta (pv) sekä lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella liike- ja toimistorakentamisen korttelialue muutetaan asuinkäyttöön. Rakennusoikeutta lisätään 7900 k-m²:stä 13 610 k-m²:in ja sallittua kerroskorkeutta lisätään neljästä yhdeksään. Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tehokkuudeksi muodostuu 1,53.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.10.2018 ja päivitetty 7.11.2018. MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13500 k-m², n. 230 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksavat hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat, Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, maksavat muutostkustannukset (18 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että lautakunta jätti asiaan yksimielisesti seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että kaavan jatkovalmistelussa hulevesien hoitaminen ja kevyenliikenteenväylän toteuttaminen suunnitellaan erityisellä huolellisuudella Rekolanpuron luonnonvaraisen taimenkannan turvaamiseksi. Puronluonnon turvaksi hulevesi pitää käsitellä ennen puroon ohjaamista, ja kevyenliikenteenväylän ja puron väliin pitää jättää kokonaan nykyinen suojaava metsäkaistale."

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat, Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, maksavat muutostkustannukset (18 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.2.-14.3.2019. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksitoista ja saatiin kuusi kappaletta. Lausunnoissa alueelle esitettiin mm. asuntojen suuntaamisvaatimuksia koskevia kaavamääräyksiä.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta kaavaan on lisätty asuntojen suuntaamista koskeva kaavamääräys. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.6.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen kaavamerkintöihin on tehty tekninen korjaus. Pohjavesialueen kaavamerkinnän nimi on muutettu samaan muotoon, jossa se oli nähtävilläolovaiheessa. Kaavamerkinnän nimi korjatussa kaavakartassa on tärkeä pohjavesialue.

Kaupunginhallitus 12.8.2019 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.4.2019 päivätty ja 12.8.2019 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 26.8.2019 § 15

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään



- a) hyväksyä 1.4.2019 päivätty ja 12.8.2019 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2,
- b) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019, tarkistettu 12.8.2019
- Lausunnot ja vastineet 1.4.2019
- Meluselvitys 17.12.2018

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Mari Jaakonaho, puh. 050 302 9411, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi