



Asemakaavan muutos 002354 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie

VD/6320/10.02.04.00/2017

TLA/RIK/TKO/MKU/LL

Vanhan Sahatien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos ja Pursupuiston sijainti muutetaan kaavamuutosalueen länsireunaan ja merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Kaavamuutosalueen länsipäähän, asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on kaavoitettu 3600 k-m² rakennusoikeutta, lisäksi 110 k-m² talousrakennukselle. Rakennusoikeus kasvaa entisestä 3160,5 k-m². Uusi tonttitehokkuus on 0,98 (aikaisempi 0,25). Uusi asuinrakennusoikeus mahdollistaa asumista noin 70 asukkaalle. Autopaikkoja tulee asumiselle 33 paikkaa, vieraille ja huollolle 3-4. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sijainti tiivistyvällä vyöhykkeellä Hiekkaharjun ja Tikkurilan asemien läheisyydessä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60047 sekä katualuetta kaupunginosassa 60 Hiekkaharju. Muutos koskee osin kumoutuvassa asemakaavassa 600100 korttelin 60047 osaa sekä puistoaluetta: kahta maarekisteritilaa, jotka on asemakaavassa merkitty Pursupuistoksi (PLE) ja kahta asuntorakennustonttia.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 60047, tarkemmin lähtöhetken maarekisteritiloja 421-6-235 ja 421-6-236 sekä tontteja 60-47-8 ja 60-47-7.

Alue sijaitsee Hiekkaharjussa noin 300 metrin päässä Hiekkaharjun asemalta ja alle kilometrin päässä Tikkurilan asemalta. Alue rajautuu Suopursuntiehen ja Vanhaan Sahatiehen etelässä. Pohjoispuolella sijaitsee Hiekkaharjun päiväkotia ja kerrostalokiinteistö. Kaavamuutosalueen itä- ja länsipuolilla sijaitsee pientaloasutusta.

Kaavan hakija

Kiinteistöosaakeyhtiö Sahatien Kruunu.

Maanomistus

Lähtötilanteessa Vantaan kaupunki omistaa maarekisteritilan 421-6-235 ja kaavamuutoksen hakija omistaa maarekisteritilan 421-6-235 sekä tontit 60-47-7 ja 60-47-8. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy SSA Group Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja.

Työn alla olevan Yleiskaava 2020:n luonnoksessa 11.2.2019, joka oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019, alue on merkitty A:lla, ”tiivis asuntoalue”.



Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamisen. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Kerrostalotontin käyttötarkoituksmerkinnäksi tulee AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavamuutos sallii 3600 k-m² asuinrakentamista ja 110 k-m² talousrakennukselle. Tuleva tonttitehokkuus on 0,98.

Kaavamuutosalueen länsipää varataan katualueeksi (pp), jolla kävely ja pyöräily on sallittu. Tälle yleiselle alueelle siirretään muuntamo, joka sijaitsee tällä hetkellä Pursupuiston tonttialueeksi muutettavalla alueella. Yleisen alueen nähdään kehittyvän vehreänä yhteytenä. Yhteys Suopursuntieltä Hiekkaharjuntielle säilyy.

Valmisteilla olevan yleiskaavan henkeä noudatteleva ratkaisu mahdollistaa alueen tiivistymisen. Kolme noppamaista asuinkerrostaloa muodostavat kokonaisuuden, joka jäljittelee pientaloasutuksen rakennetta, mutta on selvästi nykyrakennetta tehokkaampi. Eteläisten julkisivujen tulee antaa vaikutelma nelikerroksisista rakennuksista. Pohjoisen julkisivut ovat viisikerroksisia, kuten niiden pohjoispuolisen tontin kerrostalo Hiekkaharjuntien varressa.

Asuinkerrostalojen pysäköinti on järjestetty pihalle, tontin itä- ja länsipäähän maantasopysäköinteihin. Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin. Kaavan vihertehokkuus on asuinkerrostalotontilla vaadittu 0,8. Vanhoja tontin puita säilytetään.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.5.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta ja määräajan ulkopuolella 1 suullinen mielipide, yhteensä 13 mielipidettä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu kaupungin ja yksityisen maalle ja tuottaa yksityiselle maalle 3 600 k-m² asuntokerrosalaa noin 95 asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunu ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie,



- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistösaakeyhtiö Sahatien Kruunu maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €,
- d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Kiinteistösaakeyhtiö Sahatien Kruunu maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €,
- d) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus ovat olleet MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kuusi ja saatiin kolme. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavakarttaan tai määräyksiin. Selostusta tarkistettiin. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävillesasettamista.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakartalla yhteen kaavamääräykseen tehtiin tekninen korjaus.

Kaavaselostusta tarkistettiin lausuntojen pohjalta. Lähtötietoihin lisättiin, että uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon ja että ne on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Kohtaa 4.4.1 selkeytettiin lausunnon pohjalta: "hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle". Samasta kohdasta on jätetty pois hulevesiviemärin suunnittelu- ja kustannusarvio ja lisätty, että sen siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaupungin tietojärjestelmä uudistuksen vuoksi vesihuollon esisuunnitelman ulkoasu on kehitysvaiheessa, suunnitelmaan ei tehty muutoksia. Tiedoksi kerrottiin, että luettavuutta pyritään selkeyttämään jokaisessa tulevassa työssä.



Lausuntojen aiheuttamien tarkistusten lisäksi selostukseen lisättiin tiivistelmä lausunnoista ja vastineista sekä korjattiin tuleva asukaslukuarvio 95:stä noin 70:een (2026 asumisväljyysennuste 38 hu-m² -> noin 50 k-m²). Yksi uusi kappale, "Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet", lisättiin kohtaan "3.3.2 Tavoitteet". Kappaleessa on edellistä tarkemmin perusteltu asemakaavamuutosehdotuksen ympäristöään tehokkaampi ratkaisu.

Tehdyt tarkistukset ja lisäykset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Kaavatyö kohdistuu osin yksityisen, osin kaupungin maalle ja tuottaa 3600 k-m² asuinkerrosalaa yksityiselle maalle. Luvusta 3160,5 k-m² on uutta kerrosalaa. Uudet rakennuksen mahdollistavat asumista noin 70 asukkaalle. Tonttitehokkuus on 0,98 (aikaisempi 0,25).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.9.2019 päivätty, 14.1.2020 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie.

Käsittely:

Merkittiin, että muutettiin teknisenä korjauksena liitteenä olevan kaavaselostuksen sivulta 2 virheellinen korttelinumero 60045. Oikea korttelinumero on 60047.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 17.1.2020.

Tekniset korjaukset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen kaavakarttaan ja selostukseen on teknisenä korjauksena lisätty poistuvien kaavamerkintöjen kartasta puuttunut ajantasa-asemakaava sekä selostuksen tilastoa on muutettu siten, että tontin talousrakennuksen neliöt on lisätty mukaan kokonaisrakennusoikeuteen.

Kaupunginhallitus 10.2.2020 § 27

Kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.9.2019 päivätty, 14.1.2020 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 24.2.2020 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 16.9.2019 päivätty, 14.1.2020 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.2.2020
- Lausunnot ja vastineet 14.1.2020

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi