

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS
 NRO 741800
 Rosenlund osa 2
 LAUSUNNOT JA VASTINEET
 19.9.2023

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Kaupunginhallitus 19.6.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 741800 / Rosenlund osa 2**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 21.8.2023 ELY	Aidan korkeudesta määrättävä kaavamääräyksiin. Olemassa olevan maatilakeskuksen rakennusten ja ympäristön suojelutavoitteita kuvattava tarkemmin. Pohjavesialueen määräystä täydennettävä.	Aitaa koskevaa kaavamääräystä tarkistettu aidan korkeuden osalta. Kaavaselostusta täydennetty.
NRO 2, 28.8.2023 Vantaan kaupunginmuseo	Rosenlundintien käsittelyyn tulisi liittää asemakaavamääräys.	Kaavamääräys lisätty.
NRO 3, 28.8.2023 HSY	Vesihuollon esisuunnitelma tulisi lisätä selostukseen.	-
NRO 4, 29.8.2023 Vantaan Energia	Ei huomautettavaa.	-

NRO 1

ELY, 21.8.2023

Lausunto:

Tonttien väliin rakennettavan aidan vähimmäiskorkeuden lisäksi myös sen enimmäiskorkeudesta on syytä määrätä maisemallisista syistä. Olemassa olevien maatilakeskuksen rakennusten ja ympäristön suojelutavoitteisiin ei voi ottaa kantaa ilman niiden tarkempaa kuvausta. Muilta osin asemakaavavan muutos huomioi kulttuuriympäristön asianmukaisesti.

Rosenlund 2 asemakaava-alue sijaitsee Valkealähteen 1-luokan pohjavesialueella (Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Etäisyys lähimmälle vedenottamolle on noin kilometrin.

Pohjavesialuetta koskevaa määräystä tulee täydentää seuraavilta osin:
"Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Katualueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet johtaa kunnan hulevesiviemäriin."

Vastine:

Määräystä aidan korkeudesta tarkistetaan siten, että aidan on oltava 120 senttimetriä korkea.

Alueen yleiskuvaukseen on lisätty Vantaan kaupunginmuseon inventoinnin yhteydessä laadittu kuvaus rakennuksista. Inventoinnin yhteydessä todettiin kyseisten rakennusten rakennusperintöarvot vaatimattomiksi.

Vantaan kaupunki ei katso tarpeelliseksi tehdä tarkennuksia pohjavesialuetta koskevaan määräykseen, sillä lausunnossa mainittu sisältö on jo nykyisessä määräyksessä otettu huomioon. Mikäli energiakaivojen rakentaminen on suunnitteilla, niiden sijoittamista ja teknisiä yksityiskohtia tullaan arvioimaan rakennuslupavaiheessa. Katu- ja liikennealueiden suunnittelua tarkastellaan vasta katusuunnitteluvaiheessa. Hulevesien hallinnasta on selkeästi säädetty AO- ja AM-kortteleiden kaavamääräyksissä.

Tarkistukset:

Kaavakartalla on tarkistettu aidan korkeutta koskeva määräys lausunnon mukaiseksi siten, että aidan tulee olla 120 senttimetriä korkea.

Kaavaselostusta on täydennetty.

NRO 2

Vantaan kaupunginmuseo, 28.08.2023

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta 741800 ja tonttijakoehdotuksesta Rosenlund osa 2. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueelle kunnallistekniikan rakentaminen sekä täydentää Rosenlundintien vartta erillispientaloilla. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamutoksesta 17.3.2023 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/025/2023).

Museo totesi mielipiteessään, että kaavoitettava alue kuuluu osaksi maakunnallisesti arvokasta Hanabölen kylämaisemaa, ja että kaavoituksessa peltomaiseman ja uudisrakentamisalueen rajaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Museo esitti, että Rosenlundintien katulinjauksen luonne pysyisi maaseutumaisena. Kaavaselostukseen tulee liittää havainnekuvia siitä, miten niin katualueen kuin uudisrakennusten rakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen maaseudun kulttuurimaisemaan.

Lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa uusi erillispientalojen korttelialue on suunniteltu rajattavan istutettavalla alueella peltomaisemaa vasten. Rosenlundin kukkulaa ympäröivä puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän perinteisen kylämaiseman mittakaavaa ja rakennusten sopeuttamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan on annettu määräyksiä. Rosenlundin tietä on esitetty levennettäväksi, pintamateriaalista ei ole annettu määräystä. Kaavaselostukseen on liitetty havainnekuva.

Museon näkemyksen mukaan avoimessa maisemassa sijaitsevan tielinjauksen käsittelyyn tulisi liittää myös asemakaavamääräys, jolla voidaan taata maaseutumaisen ilmeen säilyminen alueella ja ylläpitää maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaava ehdotuksesta.

Vastine:

Katualuetta koskevaa kaavamääräystä tarkistetaan. Katusuunnitelma käsitellään katusuunnitteluvaiheessa.

Tarkistukset:

Katualuetta koskien kaavaan on lisätty määräys: Alueella todetut maisemalliset arvot tulee pyrkiä huomiomaan sinne tehtävissä katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmista tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.

NRO 3

HSY, 28.08.2023

Lausunto:

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Kaavoitettava alue sijaitsee Vantaan 74. Havukosken kaupunginosassa peltosaarekkeessa keskellä Hanabölen maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Se rajautuu lännessä Rosenlundin jo kaavoitettuun pientaloalueeseen, etelässä maataloalueeseen, idässä Hiekkaharjun golfkenttään ja pohjoisessa Rosenlundintiehen.

Rosenlund 2 asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin ja yleiskaavojen 2007 ja 2020 tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. 29.3.2022 kuulutettiin voimaan Rosenlund 741600 asemakaava, josta nyt kaavoitettava alue rajattiin pois. Asemakaavalla mahdollistetaan yhteensä kolme erillispientalotonttia sekä maatalojen talouskeskusten korttelialue. Kaava sallii rakentamista yhteensä 800 k-m². Lisäksi kaavassa osoitetaan Rosenlundintien katualuetta Hanabölen rantatielle asti.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Välittömästi kaava-alueen itäpuolella sijaitsee yleistä vesihuoltoa, muovinen 75 mm vesijohto (rakennusvuosi ei tiedossa) ja betoninen 800 mm jäteveden pääviemäri (rakennusvuosi 1973).

Kaava-alueen olemassa olevat rakennukset ja uudet kaavan mukaiset kiinteistöt voivat liittyä Rosenlundin vaiheen 1 jo vahvistettua asemakaavaa (kuulutettiin voimaan 29.3.2022) varten suunniteltuun vesihuoltoon, jonka rakentaminen alkaa todennäköisesti jo kuluvan vuoden puolella.

Kaavaselostuksen liitteenä tulee esittää ote valmistumassa olevasta rakennussuunnitteluvaiheen asemapiirustuksesta tai asemapiirustuksen perusteella laadittu tavanomainen esisuunnitelma, josta liittyminen uuteen vesihuoltoon käy selkeästi ilmi.

Vastine:

Vesihuollon esisuunnitelmaa ei liitetä kaavaselostukseen. Suunnitelman tiedot ovat saatavilla asianosaisille tahoille

Tarkistukset:

-

NRO 4

Vantaan Energia, 29.8.2023

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 3 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.

Vastine:

Maakaapeleiden sijainti on kaavaratkaisussa otettu huomioon.

Tarkistukset:

-