



Asemakaavamuutos 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2

KA/1596/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/LVA/HTI/ESN/JB

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin 23-104-3 käyttötarkoitus ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-1) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuutos mahdollistaa kahden uudisasuinrakennuksen rakentamisen tontille. Tontilla sijaitseva rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Byändan torppa suojellaan sr-merkinnällä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 23104, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 23104.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kylänpääntie 2.

Kaavamuutoksen hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa.

Maanomistus
Kaavamuutoksen alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Ark-Pelin Ky.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa TY Teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osayleiskaavan liitteessä 28 Kulttuurimaisema ja rakennuskulttuuri, on korttelissa oleva Byändan torppa merkitty rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja suojeltavaksi rakennukseksi.

Asemakaavamuutos
Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että korttelissa 23104 tontin 23-104-3 käyttötarkoitus muutetaan ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-1) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontilla sijaitsee n. 1800-luvun loppupuolelta peräisin oleva, n. 120 k-m² suuruinen asumiskäytössä oleva torppa sekä vuonna 2003 valmistunut 28 k-m² suuruinen talousrakennus.

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230300, jossa alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuus-rakennusten korttelialue (TY-1). Korttelialueen tehokkuusluku on 0.40. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus-oikeus tehokkuusluvun mukaan tontilla on n. 1 150 k-m². Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asuntokerrosalaa 250 m² ja taloustilojen kerrosalaa 60 m². Vahvan kaavan rakennusoikeus on vaikeasti tulkittavissa.

Kaavamuutoksessa tontin länsiosalle osoitetaan kaksi uutta asuinrakennusten rakennuspaikkaa. Uudisrakennusten osalta rakennusoikeus on 160 k-m² / rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 120 k-m². AO-alueen talousrakennusten rakennusoikeus kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m².

Kaavamuutoksella asuinrakennusten rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 440 k-m², joka on noin 700 k-m² vähemmän kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ja n. 200 k-m² enemmän kuin tontin asuinrakennusten rakennusoikeus.

Tontilla sijaitseva rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä asuinrakennus, Byändan torppa, suojellaan sr-merkinnällä. Byändan torppa on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, värityksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan pihapiiriin ja täydentää sitä luontevalla tavalla. Samoin istutusten, pihan



pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa.

Tontille ei tehdä uutta tonttijakoa asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.10.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Asukaslehdessä 26.10.2013 ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 15.11.2013 mennessä. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä kappaletta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (4 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.1.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.2.–27.3.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl. Lausunnot eivät aiheuttaneet tarkistuksia asemakaavan muutokseen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin piirustusteknisiä korjauksia.

Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu tehtyjen piirustusteknisen tarkistusten vuoksi sekä suojeltavaa rakennusta koskevan VAARI-inventoinnin tarkentuneen arvotuksen ja luokituksen johdosta. Liitekartta vesihuollon yleissuunnitelmasta on päivitetty.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa maksaa muutostkustannukset 4 000 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.1.2014 päivätty, 14.4.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.4.2014 § 39

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa maksaa muutuskustannukset 4 000 €, ja
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.1.2014 päivätty, 14.4.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.1.2014, 14.4.2014 tarkistettu / 002199 Kylänpääntie 2
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2014 / 002199 Kylänpääntie 2

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, puh. 8392 8786
etunimi.sukunimi@vantaa.fi