



Asemakaava ja asemakaavan muutos 200400 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos Askisto 3 -, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Kehä III

KA/5242/10.02.04.00/2008
LM-H/TLA/TKA/SRU/JB

Asemakaavalla osoitetaan Kehä III:n tiealue Espoon rajalta Vihdintielle. Kaavaan sisältyy asemakaavamuutos, jolla lisätään neljä omakotitonttia ja yksi yritystontti Askistontien länsipuolelle. Samalla kaavoitetaan Pitkäjärven luonnonsuojelualue, virkistysalueita sekä tiealueena tarpeeton maa-alue Työtehoseuran tontin laajennukseksi.

Asemakaava koskee erityis-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 12 Hämeenkylä, osa korttelia 14204 sekä erityis-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 14 Vapaala sekä virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 20 Askisto.

Asemakaavamuutos koskee virkistys-, suojelu-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 12 Hämeenkylä (kumoutuvassa asemakaavassa 10 Linnaisten kaupunginosassa erityis- ja suojelualueita, 12 Hämeenkylän kaupunginosassa virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualueita, 14 Variston kaupunginosassa liikennealuetta ja 20 Askiston kaupunginosassa virkistysaluetta), osa korttelia 14204 kaupunginosassa 14 Vapaala (kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 14204 sekä liikennealuetta) sekä osa korttelia 20045 sekä liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 20 Askisto (kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 20045 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 14204.

Alue sijaitsee Kehä III:n molemmin puolin välillä Espoon raja – Vihdintie.

Kaavamuutosten hakijat

Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen hakivat 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-4 (Uudenkyläntie 3) kahta uutta omakotitonttia varten ilman tonttijakoa.

Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa haki 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-6 (Uudenkyläntie 1) kahta uutta omakotitonttia ja yhtä toimitilatonttia varten ilman tonttijakoa.

Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Suomen valtio, Vantaan kaupunki, Bostads Ab Nyby Ladugård / yksityiset, yksityiset, Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 / Työtehoseura ry, Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 1 – 5 / Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Pitkäjärven ja Pitkäjärvenniityn osalta alue on yhteistä aluetta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet Uudenmaan ELY-keskus, Fingrid Oyj, Fortum Sähkösiirto Oy, Gasum Oy, Työtehoseura ry sekä konsultteina Finnmap Infra Oy (2010) ja arkkitehti Tarja Suutala.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on liikenne-, kaupallisten palvelujen, pientalo-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita sekä pääosin maisemallisesti arvokasta aluetta. Laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan välille Vanhakartano – Vantaankoski (2010). Siinä on esitetty tiealue liittymisramppeineen, Askistontien jatke ja silta, jotka ovat tärkeitä joukkoliikenteelle, Uudenkyläntien rinnakkaiskatu sekä tarvittava meluntorjunta ja sähkölinjan siirto.

Lisäksi Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa hakevat Askistoon nykyisille asuin- ja liiketonteille asema-kaavamuutosta neljälle uudelle omakotitontille (kukin 200 k-m²), nykyisen asuinrakennuksen laajennukselle kellariin (150 k-m²) ja uudelle toimitilarakennukselle (500 k-m²).



Samalla kaavoitetaan tiehen liittyviä virkistys- ja suojaviheralueita sekä Pitkäjärvenniityn luonnonsuojelualue ja laajennetaan Variston korttelia 14204 tarpeettomaksi jäävälle tialueelle pääosin kaupungin maalle.

Alueella on Kehä III, sähkölinjoja, kaksi erillispientaloa ja Työtehoseuran oppilaitos. Alueella on merkittäviä luontokohteita, kuten Pitkäjärven ja Pikkujärven välinen kosteikko, jonka Kehä III halkaisee. Alueen muinaismuistoja on mm. Skrattbölen kyläpaikka. Rakennuskulttuurikohteita ovat Suuri rantatie, Nybyn päärakennus, aitta ja riihi.

Voimassa olevassa asemakaavassa Nybyn tontit Askistossa ovat omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialuetta AO¹¹ ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-2. Kummallakin tontilla on nyt 360 k-m²:n rakennusoikeus ja talousrakennusten rakennusoikeutta; suurin kerrosluku on kaksi.

Työtehoseuran tontti Varistossa on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta TKL, jossa liiketiloja saa olla enintään 30 %; suurin kerrosluku on kolme. Asemakaavassa on myös virkistys-, erityis-, suojelu-, liikenne- ja katualueita.

Merkittävä osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatta.

Laadittavassa asemakaavassa osoitetaan maantien alueita ja katualueita Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti sekä Pitkäjärven luonnonsuojelualue ja virkistys- ja suojaviheralueita. Uudenkyläntie tulee toimimaan Kehä III:n rinnakkaiskatuna. Asemakaavassa osoitetaan myös Askistontien jatke ja Kehä III:n ylittävä Askistonsilta.

Asemakaavamutoksessa Nybyn tonteille osoitetaan neljä uutta omakotitonttia (800 k-m²), asuinrakennuksen laajennus (150 k-m²) ja uusi toimitilarakennus (500 k-m²); kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Variston korttelia 14204 laajennetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY ja rakennusoikeutta korotetaan 3 000 k-m². Kortteli- ja virkistysalueita muuttuu osin katu- ja liikennealueiksi.

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ovat Kehä III:n (E18) liikenteen sujuvoituminen ja liikenneturvallisuuden paraneminen sekä Askistontien jatkeen mahdollistama bussiyhteys Hämeenylästä Askistoon ja edelleen yleiskaavan mukaiselle Friimetsän asuntoalueelle. Asemakaava turvaa Pitkäjärven lintukosteikon säilymistä. Täydennysrakentaminen lisää liikennettä, mutta vähemmän kuin vastaava hajarakentaminen. Sähköpylväs siirtyy lähemmäs nykyisiä omakotitontteja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 11.3.2003 ja 2.1.2014.

Keskustelutilaisuudet pidettiin Askiston koululla 1.4.2003 ja 15.1.2014.

Kehä III:n tiesuunnitelman yleisötilaisuus pidettiin Martinlaakson koululla 12.1.2010.

Kehä III:n tiesuunnitelma on ollut nähtävillä maantielain 27 §:n mukaisesti 14.11.–14.12.2011.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1.–12.2.2014.

Kaavan vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Osalliset ovat huomauttaneet meluntorjunnasta ja sähköpylvään siirrosta lähemmäksi asuintontteja, jotka perustuvat tiesuunnitelmaan.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Sopimukset

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Työtehoseura ry:ltä on saatu sitoumus kaupungin maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksavat osaltaan hakijat uusien rakennusoikeuksien suhteessa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €). Tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200400 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto ja 20 Askisto / Askisto 3,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €) ja että hakijat maksavat sen osaltaan uusien rakennusoikeuksien suhteessa: tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 42

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200400 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto ja 20 Askisto / Askisto 3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 (13 000 €) ja että hakijat maksavat sen osaltaan uusien rakennusoikeuksien suhteessa: tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.1.–19.2.2015. Muistutuksia ei tänä aikana jätetty.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus 15.12.2014 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl.

Museoviraston lausunnon johdosta muinaismuiston kaavamääräystä ja kaavaselostusta tarkistetaan. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lähivirkistysalueet VL muutetaan maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi MA, lisätään maantien liittymänuolet ja muutetaan eritasomerkintä e. HSY:n lausunnon johdosta pumppaamolle merkitään et-alue ja ajoyhteys.

Tarkistukset eivät vaikuta tosiasialliseen maankäyttöön, joten tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtävillepanoa.

Asemakaavasta on erotettu kaava 141200, Varisto 12, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja joka on kuulutettu voimaan 12.8.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 200400, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Askisto 3.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela poistui palvelusuhdejäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.8.2015 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä niissä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 200400, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Askisto 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 24.8.2015 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 24.8.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 200400, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Askisto 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 24.8.2015
- Lausuntojen vastineet
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovuttamisesta / Asemakaavamuutos nro 200400/ Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda, 25.6.2015
- Esisopimus määräalan luovuttamisesta / Asemakaavamuutos nro 200400/ Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Laurén, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist, 12.5.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi