



Asemakaavamuutos 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1

VD/6207/10.02.04.01/2013
HP/LM-H/TLA/ATI/RIK/SRU/JB

Hiekkaharjun keskustaan, Talkootorin länsireunalle kaavoitetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Talkootorille avautuu kivijalkakerroksesta liiketiloja. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasolle osittain rakennuksen alle. Kaavatyö tuottaa 2 160 k-m² uutta asuntokerrosalaa (n. 40 uutta asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60012, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 60012.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun keskustassa, Hiekkaharjuntien ja Talkootien kulmassa.

Kaavan hakija

Autipa Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013.

Maanomistus

Koko kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (Autipa Oy:n) palkkaamana konsulttina ARK-Y Oy:n arkkitehti Yrjänä Vuojala.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Autipa Oy:n hakemus nro 002227 saapui 20.12.2013.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alue sijaitsee myös tärkeällä pohjavesialueella.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos on osa kestävästä kehityksen edellyttämää keskustojen tiivistämistä ja asuntorakentamisen lisäämistä hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle. Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeutta nostetaan nykyisen kaavan mukaisesta 300 k-m²:stä 2 210 k-m²:n. Liiketiloihin osoitetaan kerrosalaa 50 k-m², joka sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen. Asukaspysäköinti (17 ap) sijoitetaan maantasokerrokseen, osittain asuinrakennuksen alle. Oleskelupiha on ensimmäisen kerroksen tasolla osittain pysäköinnin yläpuolella. Muutostontilla sijaitsee tällä hetkellä melko huonokuntoinen, vuonna 1938 rakennettu punatiilinen entinen Elannon liikerakennus. Liikerakennuksen Talkootorille ja Hiekkaharjuntielle suuntautuvat julkisivut säilytetään muistumana Elannon liiketoiminnan historiasta. Osittain säilytettävästä kivijalkakerroksesta nousee kokonaisuudessaan kuusikerroksinen puurakenteinen asuinkerrostalo (asuinkerroksia viisi). Kellarikerrokseen on suunnitteilla varasto- ja väestönsuojatiloja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta. Saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö tuottaa 2 160 k-m² uutta asuntokerrosalaa (n. 40 uutta asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on allekirjoitettu 25.9.2015

Asemakaavan muutuskustannukset maksaa hakija Autipa Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3, (8 000 €).



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.20154 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) hakija Autipa Oy maksaa muutostustannukset, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3, (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 42

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

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.20154 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että hakija Autipa Oy maksaa muutostustannukset, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3, (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.-11.6.2015. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan kaavamuutosta. Muistutuksen mukaan rakentamisen tulee olla sopusuhtainen ympäröiviin rakennuksiin nähden, suhteessa tontin kokoon ja alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja tukea ympäristöä ja asukkaiden elinoloja parhaalla tavalla.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin ja saatiin Vantaan kaupunginmuseolta sekä HSY:ltä. Lausunnoissa ei ollut mitään huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.10.2015 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto 19.10.2015 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015
- Muistutus ja vastine, asemakaavamuutos 002227, 14.9.2015
- Lausunnot ja vastineet, asemakaavamuutos 002227, 14.9.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002227 Autipa Oy, 25.9.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 09 8392 2335, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi