



Asemakaavamuutos 002261, ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto / TLA

VD/9402/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/CÖL/SRU/ET/HY-L

Kulleropuiston kaavamuutoksella muutetaan eteläisintä osaa Hiekkaharju 5-kaavan alueesta tehokkaammaksi. Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Kaavalla suunnitellaan omakotitaloja, 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Pysäköinti toteutetaan maantaseratkaisuna. Alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 11 009 kerrosneliömetristä 22 702 kerrosneliömetriin.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17. Lisäksi Kulleropuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, 60074, korttelia 60005 tontit 14-22 ja korttelia 60007 tontit 8 ja 9. Lisäksi Kulleropuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu luoteessa Sipulipuistoon, lännessä Hiekkaharjun pientaloalueeseen, kaakossa rataan ja koillisessa Malmipellon ulkoilualueeseen.

Kaavan hakija

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymä omistaa suurimman osan voimassa olevan asemakaavan korttelialueista.

Vantaan kaupunki omistaa katualueet ja Kulleropuiston ja Malmipellon alueet. Lisäksi kaupunki omistaa korttelin 60005 tontit 17 ja 18 ja osia tonteista 16 ja 19 sekä osia korttelin 60073 tonteista 1 ja 2.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sito Oy seurakuntien konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Malmipellon alue on lähivirkistysaluetta (VL). Virkistysalueen halki on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Rekolanojan uoma on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi.

Asemakaavan muutos

Kulleropuiston kaavamuutoksella muokataan eteläisintä osaa Hiekkaharju 5-kaavan alueesta. Nykyisen kaavan rivitalot eivät sellaisenaan ole lähteneet toteutumaan. Kaavaa tiivistetään ja ajanmukaistetaan. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Rakentamisen määrä lisääntyy verrattuna nykyiseen kaavaan.



Kaavalla suunnitellaan omakotitaloja, 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Omakotitalot ja puujulkisivuiset pienkerrostalot muodostavat pientalomaisen vyöhykkeen olemassa olevan Hiekkaharjun omakotitaloalueen ja uusien kerrostalojen väliin.

Kaavamutoksella luodaan ratkaisu, joka nykyistä kaavaa paremmin huomioi radan melun ja tärinän. Tämän takia rataa lähimmät rakennukset on rakennettu melua torjuvasti muurimaisesti. Aivan radan lähistöön, alueelle joka ei sovellu rakentamiseen eikä virkistyskäyttöön, on sijoitettu pysäköintiä. Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Tämä näkyy mm. lamellien muotoilussa, katto- ja julkisivumateriaaleissa ja -väreissä sekä kaavan länsireunan omakotialoissa.

Kaavan rakennusoikeus nousee 11 693:sta 22 702 kerrosneliömetriin. Kaava-alueen tehokkuus on $e=0.24$. Autopaikkoja tulee asunnoille 1kpl/80k-m², vähintään 0,8 autopaikkaa/asunto, ja lisäksi 10% vieraspysäköintiä.

Tavoitteena on alue joka mahdollisimman luonnollisesti jatkaa jo rakennettua osaa Hiekkaharju 5-kaava-alueesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.11.2015.

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

Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin paljon palautetta.

- Yhteensä 18 mielipidettä
- 107 hengen vetoamus
- Omakotiyhdistyksen mielipidettä tukee 60 jäsentä
- Verkkosivuilta 12 kpl palautetta 18.1.2016

Mielipiteissä nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Toivottiin rakentamisen määrän vähentämistä
- Toivottiin monipuolisempaa asuntotyyppijakaumaa
- Oltiin huolissaan Tarhurintien liikenteen lisääntymisestä
- Oltiin huolissaan radanvartisen pysäköintialueen koosta
- Oltiin huolissaan nykyisen rakennuskannan arvon laskemisesta uuden rakentamisen myötä
- Oltiin huolissaan varhaiskasvatuksen kapasiteetista alueella
- Toivottiin rakentamisen kerrostamista siten, että rakentaminen olisi matalaa nykyisen rakenteen lähistöllä, ja että kerroskorkeudet nousisi radan läheisyydessä ja alueen itäosassa.
- Pidettiin kevyen liikenteen yhteyksien turvaamista tärkeänä
- Toivottiin, että rakentaminen ilmeeltään ja rakennustavaltaan tulisi muistuttamaan Tarhurinpuiston aluetta.

Mielipiteiden pohjalta kaavaa muokattiin siten, että rakentamisen määrää vähennettiin kaava-alueen länsireunalla ja Sipulipuiston tuntumassa, johon on nyt osoitettu omakotitaloja ja pienkerrostaloja. Muutamassa rakennuksessa kaava-alueen itä- ja eteläpuolella, kerroskorkeudet nostettiin neljästä viiteen kerrokseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).



Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyvä toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, Hiekkaharju / Kulleropuisto,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksaa muutostyökustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7530 euroa), Yhteensä 25 530 euroa.

Käsittely:

Lautakunta esitti yksimielisesti seuraavan pöytäkirjalauseuman, huomioon otavaksi kaavan jatkovalmistelussa:

Pysäköintialuetta suunniteltaessa huomioidaan alueen ympäristön luonne jakamalla se pienempiin aluekokonaisuuksiin erilaisilla istutuksilla ja viheralueilla.

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 65

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, Hiekkaharju / Kulleropuisto,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todetaan, että hakija Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksaa muutostyökustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7 530 euroa), Yhteensä 25 530 euroa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6.-17.8.2017. Tänä aikana jätettiin 17 muistutusta.

Muistutuksissa nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:



- Yleiset muistutukset, että kaava ei ole hyväksyttävä ja että kerrostalorakentamista on liikaa
- Koulu- ja päiväkotiverkon riittävyys
- Pysäköintipaikkojen riittävyys
- Laaja LPA-alue
- Liikenneverkon kapasiteetti
- Seurakuntien rooli maanomistajina
- Kaupungin hallintatapa
- Nykyisten asukkaiden kuluttajasuojakysymykset
- Rakentamisen aikainen tärinä

Kaavalausunnat

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kappaletta.

Lausunnossaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Lisäksi rakennustehokkuuden kasvaessa suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle.

Lausunnossaan HSY haluaa, että selostuksessa esitetään uuden yleisen vesihuollon alustava määrä ja kustannusarvio.

Tehdyt tarkistukset Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.

Lisäksi on lisätty laatumääräys kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alueelle. Määräyksen mukaan pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Lisäksi on annettu uusi määräys jonka mukaan kortteleiden 60070 ja 60071 pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Muistutukset ja vastineet 18.12.2017 / 002261
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / 002261

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 043 826 7039

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi