



Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos 002505, 68. Koivuhaka / Mesikukantie 5 / SP

VD/11463/10.02.04.00/2021

SP/KKI/NIS

Mesikukantien varressa olevan asuinpientalojen (AP) korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin mahdollistetaan kolmen III-V-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Alueella olevat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 5 500 kerrosneliömetriin. Pinta-alaltaan 0,58 hehtaarin alueen tehokkuusluku (e) on 0,94.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68132, kaupunginosassa 68 Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 68132, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 68132, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Alue sijaitsee Koivuhaassa Mesikukantien ja Peltolantien risteyksessä, osoitteissa Mesikukantie 5 ja Mesikukankuja 6. Alue rajautuu lännessä Mesikukantiehen, idässä Mesikukankujaan, pohjoisessa ympäröiviin rivitaloihin ja etelässä Mesikukanpuistoon.

Hakijat

Mesikukantie 5:n Asunto Oy Mesiniitty ja Mesikukantie 6:n omistajat.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut hakijoiden asiamiehenä Temotek Oy konsulttinaan Arkworks Arkkitehdit Oy.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella asuinpientalojen, AP korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 4 042 kerrosneliömetrillä eli yli kolmikertaiseksi lopullisen rakennusoikeuden ollessa 5 500 k-m². Pinta-alaltaan 0,58 hehtaarin alueen tehokkuusluku (e) on 0,94.



Asemakaavaehdotus tarkentaa yleiskaavaratkaisua. Yleiskaavan A-alueen koskevat määräykset ja kestävä kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu.

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksisia osuuksia puoltaa viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaava ja Peltolantien eteläpuoliset uudehkot neli-viisikerroksiset asuintalot. Lisäksi alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella kestävä kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kortteliin on osoitettu kolme rakennusala-asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alueella nyt olevat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Uudet rakennukset sijoittuvat Mesikukantien varteen ja korttelin eteläreunaan. Kerrosluku on korttelin pohjoisosassa enintään kolme, josta se asteittain nousee lounaiskulman viiteen kerrokseen. Harjakattoisten rakennusten korkeutta säädellään myös katonharjan enimmäiskorkeiden avulla. Asumisen lisäksi maantasokerrokseen saa sijoittaa sellaista liike-, toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Kortteliin on tulossa arviolta 101 asuntoa noin 200 asukkaalle. Yksiöitä on 28 kpl ja niiden keskipinta-ala 30 m², kaksiodien määrä on 34 kpl ja keskipinta-ala n. 47,0 m² ja perheasuntojen määrä 39 kpl ja keskipinta-ala n. 68,0 m².

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennuksiin on määrätty kaltevuudeltaan vähintään 1:2 oleva harjakatto. Harjakaton alle, ullakolle saa sijoittaa yhteistiloja. Teknisiä tiloja tai IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta, paikalla muurattua poltettua savitiiltä, rappausta tai niiden yhdistelmiä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Pysäköinti sijoittuu maantasoon ja osa paikoista on määrätty sijoitettavaksi autokatoksiin. Jotta kortteliin ei synny yhtenäistä isoa parkkikenttää, on pysäköinti jaettu osiin istutuksilla. Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten, rakennusosien ja katosten katto tulee tehdä kasvikattona. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.10.2022

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 16 kappaletta. Eniten oltiin huolissaan siitä, että tulevat rakennukset ovat liian korkeita ja poikkeavat viereisestä pientaloalueesta liiaksi. Liikaa tehokkuutta arvosteltiin ja uusien rakennusten pelätään varjostavan naapureita, tuottavan liikaa liikennettä ja melua alueelle ja heikentävän alueen luonto- ja viherarvoja. Myös arvosteltiin kaupunkia asukkaiden epätasa-arvoisesta kohtelusta, kun ei naapureiden ole sallittu rakentaa nykyisen asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta tehokkaammin.

Asukastilaisuudessa 13.12.2023 esiteltiin kaavahanketta ja käytiin keskustelua asukkaiden kanssa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4 042 k-m², n. 101 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta.



Muutostustannukset maksaa hakijan asiamies Temotek Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.2.2024 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002505 ja tonttijaon muutosehdotus 68 Koivuhaka / Mesikukantie 5
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Temotek Oy maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.2.2024 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002505 ja tonttijaon muutosehdotus 68 Koivuhaka / Mesikukantie 5
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Temotek Oy maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että SDP:n kaupunginhallitusryhmä asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman, johon perussuomalaisten, vasemmistoliiton ja kristillisdemokraattien hallitusryhmät yhtyivät: ”Tilanteissa, joissa aivan pientaloalueen viereen kaavoitetaan kerrostaloja, on varmistettava, että noudatetaan yleiskaavan periaatteita. Tässä kyseisessä kaavamuutoksessa on varmistettava, etteivät uudet talot varjosta olemassa olevia pientaloja ja niiden tontteja.”

Merkittiin myös, että vihreiden kaupunginhallitusryhmä asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman, johon perussuomalaisten, vasemmistoliiton, SDP:n ja kristillisdemokraattien hallitusryhmät yhtyivät: ”Rakennuslupaprosessissa on varmistettava kaavamääräyksissä suojeltavaksi merkittävien puiden suojaus rakentamisaikana.”



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.3.-11.4.2024. Tänä aikana jätettiin kuusi muistutusta. Muistutuksissa pidettiin rakennusoikeuden määrää ja rakennusten korkeutta liian suurina. Ratkaisun tuottamaa liikennemäärää pidettiin liian suurena ja parkkipaikkoja vähäisinä. Ratkaisua pidettiin yleiskaavan vastaisena. Alueelle toivottiin perheasuntoja. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.2.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolmelta lausunnonantajalta ja saatiin kahdelta. Vantaan Energian lausunnossa pyydettiin huomioimaan kaukolämpöputken sijainti. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon pohjalta tehtiin muutoksia kaavamääräyksiin sekä selostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja selostukseen. Korttelialuetta koskemaan lisättiin määräys, jolla varmistetaan, ettei päiväajan keskiäänitaso 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 45 dB ylitä oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tai terasseilla. Selostukseen täydennettiin kaavan lähtötietoja ja lisättiin Mesikukantien liikennettä kuvaava osuus. Kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla ja täydennetty selostuksen ilmastovaikutuksia kuvaavaa osuutta.

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

Sopimus

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.6.2024 24 ja 26 §:illä asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.8.2024 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002505 ja tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Mesikukantie 5.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 13.8.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.8.2024
- Muistutukset ja vastineet 13.8.2024
- Lausunnot ja vastineet 13.8.2024



Vantaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. +358 50 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. +358 50 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi