



Asemakaava ja asemakaavan muutos 141100 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie / TLA

KA/4265/10.02.04.00/2009

TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien jatkeen rakentaminen ja asuinpientalokortteleiden laajentaminen kadun pohjoispuolella yleiskaava 2007 mukaisesti. Pellaksenoja siirtyy asuinkortteleiden kohdalla Luhtitien eteläpuolelle. Luhtitie on osa HSL:n runkolinjaverkkoa Länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m² pääosin kaupungin maalle.

Asemakaava koskee lähivirkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleita 14130-14132 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleita 14130-14132 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala sekä osa korttelia 14131, virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 14131, kaupunginosassa 14 Varisto.

Alue sijaitsee Variston ja Pellaksen sekä Vapaalan pientaloalueiden välissä. Lännessä kaavamuutosalue rajautuu Vapaalan liikuntapuiston kenttäalueisiin ja idässä Myyrmäen kaupunginosan rajaan. Kaava-alueeseen kuuluu Vapaalanmetsä palstaviljelyalueineen, Luhtitietä, Raappavuorenpuistoa sekä Pellaksentie 9.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kiinteistöt 405-4-425, 405-4-432 ja 405-4-428 ovat yksityisessä omistuksessa, muutoin alueen Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Ramboll Oy (Luhtitien yleissuunnitelma) sekä Promethor Oy (meluselvitys).

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asunto Oy Vantaan Pellaskulma.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti ja josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), pientaloaluetta (A3). Yleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle.

Asemakaava



Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukainen Luhtitien katualue, kadun pohjoispuolelle asuinpientalojen korttelialueiden laajennus, joka sijoittuu osin voimassa olevassa asemakaavan lähivirkistysalueelle suojaviheralue sekä lähivirkistysaluetta. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m² pääosin kaupungin maalle. Luhtitien itäosa sisältyy kaavamuutoksiin Raappavuorenpuisto 002049 sekä Kelokuusenmäki 002156. Kaupunginosa raja siirtyy Luhtitie katualueen eteläreunaan. Luhtitien eteläpuolelle kaavalla osoitetaan Vapaalanpuiston lähivirkistysalue, johon sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksenojan uoman uusi linjaus, matonpesupaikka ja koirapuisto. Samalla vanhan rakennuskaavan epäselvät aluemerkinnot poistuvat. Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Pellaksentie 9:n tonttia laajennetaan lähivirkistysalueelle nyt Asunto Oy Vantaan Pellaskulman omistamalle maalle tontin rakennusoikeuden pysyessä samana (610 k-m²).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Luhtitien suunnittelua koskien on järjestetty neljä osallistumista: 18.9.-26.10.2009, 18.10.-13.12.2017, 3.1.-24.1.2018 sekä 19.3.-18.4.2019. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009, 18.10.2017, 3.1.2018 sekä 19.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä on saatu yhteensä 90 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty ja tutkittu asemakaavan laadinnan aikana ja niissä esitettyjä asioita on tutkittu kadun yleissuunnitelmaa laadittaessa. Mielipiteet on esitetty tiivistetysti kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostui ajoneuvoliikenteen lisääntyminen, ajonopeudet, turvallisuus, melu, värinä, kadun liikennöinnin vaikutukset asuinviihtyvyydelle ja rakennusten rakenteille, kadun tarpeellisuus, kustannukset kunnallistaloudelle, kadun tarpeellisuus joukkoliikenteelle, palvelujen saavutettavuus, nykyisen alueen virkistys- ja luonnonarvot, vaikutukset pohjaveden korkeuteen ja hulevesiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7000 k-m², n. 70 asuntoa), joista kaikki ovat pientalojen rakennuspaikkoja.

Sopimus

Asemakaava edellyttää lunastuksia korttelissa 14131.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 141100 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot



- c) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että osaltaan hakija As Oy Vantaan Pellaskulma maksaa muutuskustannukset (3000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 4000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 19.8.2019
- Mielipiteet ja vastineet 19.8.2019
- Luhtitien tärinäselvitys, 20.6.2018
- Meluselvitys, Promethor Oy, 2.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi