



Asemakaavan muutos 002530 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku

VD/11300/10.02.04.00/2022
SP/TKA/VIK/JT

Hoivatilat Oyj hakee Haravakuja 6:n tontille kaavamuutosta niin, että tontin rakennusoikeutta voidaan hyödyntää palvelutalon rakentamiseen 1 200 k-m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 364 k-m² ja tontilta puretaan rivitalo 298 k-m². Samalla Ulkoniitynpolulta ja Suovatieen länsipäästä poistetaan tarpeeton tontille ajon salliva merkintä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 14008 sekä katualueita, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 14008.

Alue sijaitsee Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku.

Hakija

Hoivatilat Oyj, Elisa Oyj:n valtakirjalla

Maanomistus

Elisa Oyj, Hoivatilat Oyj ja katujen osalta Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Arco Oy, A-insinöörit, Morena Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita AP.

Voimassa oleva asemakaava

Tontti on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta YT. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$, rakennusoikeus 1 951 k-m², suurin kerrosluku kaksi (II). Tontilla on laiterakennus (1970) ja rivitalo (1981). Ulkoniitynpolulla on tarpeettomasti sallittu tontille ajo.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella muodostetaan uutta hoivakotia varten palvelurakennusten korttelialue P, jolle annetaan rakennusoikeus 1 200 k-m². Loppuosa tontista kaavoitetaan nykyistä laiterakennusta varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ET, jolle tulee rakennusoikeus 600 k-m². Rivitalo puretaan. Rakennusoikeus vähenee 151 k-m².

Uusi hoivakoti muodostaa pihapiirin. Piha suojataan tiemelua vastaan meluaidalla. Rakennus on Vihdintien suuntaan tiiltä, pihan suuntaan puuta. Katto on loiva pulpettikatto. Pihalle istutetaan monilajista kasvillisuutta.

Ulkoniitynpolulta poistetaan tarpeeton tontille ajon merkintä (t), paitsi että nykyinen katuyhteys Ulkoniitynkuja 17:n tontille säilyy.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 3.2.2023.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Kaavatilaisuus pidettiin 15.2.2023.

Mielipiteitä saatiin 7 kpl, joista yhdessä huomautettiin vähäisestä liikenteen lisääntymisestä.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa palvelutalon, jossa kerrosalaa 1 200 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Hoivatilat Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002530 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Hoivatilat Oyj maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2023 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002530 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Hoivatilat Oyj maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 7.6. – 11.8.2033. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Kaupunginhallitus 22.5.2023 päätti oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi, Uudenmaan ELY-keskukselta, joka huomautti melusta ja ilmanlaadusta.

Lausunnon perusteella tontin meluaitaa on korotettu metrillä.

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002530 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 6.11.2023.

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002530 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginvaltuusto 11.12.2023 § 16

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutos-ehdotus 002530 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Haravakuja 6 ja Ulkoniihtynpolku.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 24.10.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 24.10.2023
- Lausunto ja vastine 24.10.2023

Seuraavat selvitykset ovat luettavissa kaavan verkkosivuilta

(<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/haravakujalle-palveluasumista-varistossa>):

- Meluselvitys, A-insinöörit 29.9.2023
- Ilmanlaatuselvitys, A-insinöörit 13.9.2023

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi