



Asemakaavamuutos 002273 ja tonttijako, 14 Varisto / Varistonmäki

VD/5537/10.02.04.01/2015
HP/LV/TLA/TKA/SRU/JB

Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A. Kuudelle uudelle tontille saa rakentaa lämminsävyisiä rapattuja omakotitaloja 180 k-m²/tontti, yhteensä 1 080 k-m². Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 14221 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijako koskee korttelia 14221.

Alue sijainti

Varistontie 6

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, yrityspalvelut

Hakemuksen sisältö

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuintonteiksi.

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä

Alueella on Varistonmäen korkeimmalla kohdalla avokallio. Alavampi osa on metsärinnettä. Naapuritonteilla on punatiilisiä pientaloja ja punatiilinen Variston koulu.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on puistoa PI¹, jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue on rakentamaton eikä leikkipuistotoimintaa ole ollut.

Asemakaavamuutoksessa Varistontien puolelle muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta A. Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP.

Alueelle tulee kuusi uutta omakotitonttia, niille rakennusoikeutta 180 k-m² / tontti, yhteensä 1 080 k-m². Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,41$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tonteille saa rakentaa lämminsävyisiksi rapattuja omakotitaloja. Tonttiliittymät sijoitetaan niin, että katupuita ei ole tarpeen kaataa.

Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike- toimisto- ja työtiloja yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8.8.2015.

Yleisötilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

Toisaalta Varistoon toivottiin tontteja.

Toisaalta toivottiin, että aluetta ei rakennettaisi.



Kirjallisissa mielipiteissä (6 kpl) kaavamuutosta ei vastustettu. Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava kohdistuu kaupungin maalle, joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa asuntokerrosalaa (1 080 k-m²) ja omakotitontteja 6 kpl. (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002273 ja tonttijakoehdotus, 14 Varisto / Varistonmäki,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. lisäsi puuttuvan kaavamääräyksen selostukseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n selostukseen tekemällä korjauksella.

Nähtävillääolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.11.-17.12.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.10.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kaksi kappaletta. Lausuntoja ei saatu.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia, eivätkä aiheuta uutta nähtävillespanoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 19.1.2016 kaupunginhallitukselle, että

- a) Tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.1.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002273 ja tonttijakoehdotus, 14 Varisto / Varistonmäki.

Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.1.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002273 ja tonttijakoehdotus, 14 Varisto / Varistonmäki.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 25.1.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, ote kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi