



Asemakaavan muutos 002387 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Varistontie 2

VD/583/10.02.04.01/2018

TLA/TKA/MKU/AV

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotontin kaavoittamista Luhtitien ja Varistontien kulmaukseen Varistontie 2:n kohdalle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta. Paikalle tulisi 1200 k-m² suuruinen kaksikerroksinen rivitalo.

Lisäksi yksityinen hakee Varistonkuja 1:n tontille 180 k-m² suuruisen omakotitalon kaavoittamista; tontilla on jäljellä 111 k-m² rakennusoikeus.

Asemakaavamuutos koskee osa kortteleita 14002 ja 14211, kaupunginosassa 14 Varisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 14211 sekä liikenne- ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa kortteleita 14002 ja 14211.

Alue sijaitsee Varistontie 2 ja Varistonkuja 1.

Kaavan hakijat

Vantaan kaupunki.

Kaavamuutos sisältää Varistonkuja 1:n osalta yksityisen hakeman asemakaavamuutoksen 002395.

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja Varistonkuja 1:n osalta yksityinen.

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee asemakaavamuutosta yleisen pysäköintialueen muuttamiseksi asuntotontiksi.

Yksityiset hakevat Varistonkuja 1:n tontille kaavamuutosta 180 k-m² omakotitalolle.

Pysäköintialueella on grillikioski, vähäkäyttöinen yleinen pysäköintialue ja vaahterarivejä. Varistonkuja 1:n tontilla on 96 k-m² suuruinen omakotitalo ja rakennusoikeutta on jäljellä 111 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleistä pysäköimisaluetta LP, katualuetta ja Varistonkuja 1:n osalta asuntorakennusten korttelialuetta A4.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintialue muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi AP, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1 200 k-m² + talousrakennus 80 k-m² ja suurimmaksi kerrosluvuksi kaksi. Tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,50. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua savitiiltä ja julkisivuissa tulee



käyttää kolmea eri sävyä. Väriytyksen tulee vaihtua jokaisen asunnon kohdalla. Näin rakennus näyttää muodostuvan omakotitaloista.

Luhtitien puoleisille asunnoille tulee asuntopiha kummallekin puolelle rakennusta.

Varistonkuja 1:n tontista tulee erillispientalojen korttelialuetta AO. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kulmatontille rakennetaan 180 k-m² suuruinen omakotitalo. Tonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,40$. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua savitiiltä kuten naapuritonteilla.

Etelälappeilla voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Varistontie 2:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 31.1.2018.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 14.2.2018.

Kaavaan saatiin 7 mielipidettä.

Niissä toivottiin erityisesti yleisen pysäköintialueen säilyttämistä.

– Kaikille Varistonkujan ja Sirppikujan omakotitonteille voidaan sijoittaa 3 autopaikkaa / asunto.

Pienkerrostalontontille voidaan sijoittaa 1,2 autopaikkaa/asunto tai enemmänkin. Lisäksi Varistonkujalla on 10 kadunvarsipaikkaa.

Varistonkuja 1:n osalta suoritettiin erillinen osallistuminen 26.2. – 12.3.2018; tämä kaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.

Tällöin saatiin Vantaan Energian mielipide, jossa huomautettiin kaapeleista ja johdoista.

– Kaavaan merkitään johtorasite nykyistä kaukolämpöjohtoa varten.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia, joissa luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014).

Kaava tuottaa kaupungin maalle rivitalotontin (1200 k-m²) sekä yksityiselle tontille lisärakennusoikeutta (69 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Varistonkuja 1:n osalta muutoskustannukset maksavat yksityiset hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1 (3 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 4 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002387 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Varistontie 2.



- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8 – 30.8.2018. Tällöin jätettiin yksi muistutus, jossa toivottiin, että pysäköintialuetta ei rakenneta. Varistonkujalla on myös kadunvarsipaikkoja.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tarkistukset

Kaavan otsikkoa on tarkistettu tonttijaon osalta. Tarkistus ei ole oleellinen eikä aiheuta kaavan uutta nähtävälle panoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että yksityinen hakija maksaa muutostustannukset (3 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 4 000 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.9.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002387 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Varistontie 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.9.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) vahvistaa maksuluokaksi 1 ja todeta, että yksityinen hakija maksaa muutostustannukset (3 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 4 000 €, ja
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.9.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002387 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Varistontie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.9.2018
- Muistutus ja vastine 10.9.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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