



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

KA/4265/10.02.04.00/2009
HP/TLA/HP/TLA/TKA/AOL/MKU/LL

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien jatkeen rakentaminen ja pientaloalueen 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. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m² pääosin kaupungin maalle. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

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, Kolokalliota (entistä 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 asuinpienalojen 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. Kaupunginosan raja siirtyy Luhtitie katualueen eteläreunaan. Luhtitien eteläpuolelle kaavalla osoitetaan Vapaalanpuiston lähivirkistysalue, johon sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksenajan 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 muutostokustannukset (3000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 4000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa 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) vahvistaa maksuluokka 1 ja todeta, että osaltaan hakija As Oy Vantaan Pellaskulma maksaa muutostokustannukset (3000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 4000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen esitti asian palauttamista valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi Jääskeläisen palautusesityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaan eriävän mielipiteen:

"Koska palautusesitykseni Luhtitien kaavasta kaupunginhallituksessa kannatuksen puutteessa tuli hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Myyrmäen alueella on menossa merkittävä kaavoitustyö ja suunnitteilla ja rakenteilla on huomattavasti uutta asuntotuotantoa. Esitetty alue ei ole tässä suhteessa korkean prioriteetin aluetta, vaikka se todennäköisesti tarjoaisikin mahdollisuutta perheille varattuun rakentamiseen – ilmeisesti suhteellisen korkeilla hinnoilla.

Nykyisten asukkaiden kannalta erityisen hankala on esitys rakentamisesta nykyisten omakotitalojen ja uuden Luhtitien linjauksen väliin, Luhtitien pohjoispuolelle. En pidä ehdotusta hyvänä.

Koska Luhtitien kaavan yhteydessä joudutaan merkittäväällä tavalla puuttumaan olemassa olevaan luontoon, nousevat toteutuksen kustannukset. Kaavan vaikutukset nykyiseen asuntokantaan, luontoon sekä viihtyvyyteen alueella ovat esitetyssä muodossaan merkittävät.



Suurin muutos tulee koskemaan läpikulkuliikennettä, jonka tähtäyspiste on mm. Louhelan asemalla. Viimemainitun yhteydessä ei kuitenkaan ole, ilmeisesti vapaan alueen puutteessa ja olosuhteista johtuen pystytty luomaan toimivaa rakennetta liityntäliikenteen pysäköinnille.

Keskeisimmät tarpeet kaavoituksessa liittyvät liikenneyhteyksiin, joista julkinen liikenne ja palveluliikenne sekä jo alueella asuvien yhteydet Myyrmäkeen ovat keskeisimmät, ei suinkaan laajamittaisempi läpikulkuliikenne.

Käsitykseni mukaan kaavan aiheuttamat ongelmat ovat siinä määrin merkittävät, että nykyisessä kokonaistilanteessa kaavaa ei ole mielekästä tässä yhteydessä nyt esitetyllä tavalla toteuttaa. Kantani on, että kaava olisi tässä vaiheessa tullut palauttaa valmisteltavaksi edellä mainitsemillani perusteilla ja evästyksillä.”

Asemakaavan otsikkoa on tarkistettu:

Asemakaava koskee virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleista 14130-14132 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleista 14130-14132 sekä katu-, ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

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

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

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esiintyi seuraavia aiheita: uusien tonttien aitaus nykyisiä tontteja vastaan, uusien tonttien pysäköinnistä, liikenteestä ja varjostuksesta aiheutuvat haitat, maaperän tärinä ja kuivuminen, Luhtitien liikenteen lisääntyminen ja sen haitat sekä tonttiliittymien puuttuminen kahdelle korttelille.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi (5) ja saatiin neljä (4) kpl. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä. Lausunnoissa kannatettiin Luhtitietä, pidettiin kaavamääräyksiä puutteellisina VL- ja luo- alueiden sekä melumääräysten osalta.

Tehdyt tarkistukset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin: matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti, kortteleille 14130-14131 on lisätty tonttiliittymät Pellaksentieltä, lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, AP-korttelialueelle on lisätty kaavamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaisen tontin rajan aitausta. Kaavakartan merkintöjä ja nimistöä sekä asemakaavan selostusta on tarkistettu.



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 141100 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen jätti asiaan eriävän mielipiteen:

"Koska palautusesitykseni tuli kannatuksen puutteessa hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Nykyinen Luhtitien pääte on hiljainen, pyöräilyä ja kävelyä ja virkistyskäyttöä suosiva tie. Lämpökululienteen mahdollistaminen muulle kuin julkiselle liikenteelle on huomattavasti luonto- ja virkistysarvoja vaarantavaa. Vantaata kaavoitetaan nyt autot edellä, välittämättä kävelijän ja pyöräilijän mittakaavasta. Katu tulee rakentaa kapeampana ja vain bussiliikenteen sallivaksi. Melun lisääntymistä tulisi tarkastella myös muille kuin alueen asukkaille aiheutuvana meluhaittana; alue on virkistyskäytössä Vapaalan, Variston ja Myyrmäen asukkaille. Kaavaselostuksen liitteenä olevasta meluselvityksestä voi todeta tämän saman asian: tien rakentaminen luo liikennettä ja sitä myötä melua alueelle, jolla ei nyt ole melua. Myös eläinten kulkuyhteydet katkeavat etelä-pohjoissuunnassa.

Kaavan tulisi siis sallia vain kevyt ja julkinen liikenne Luhtitien jatkeelle."

Kaupunginhallitus 11.11.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 141100 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen esitti asian hylkäämistä.



Puheenjohtaja totesi Jääskeläisen hylkäysesityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 4.11.2019
- Muistutukset ja vastineet 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Luhtitien tärinäselvitys, 20.6.2019
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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