



Asemakaavan muutos 002156 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418

KA/4912/10.02.04.00/2011

HP/TLA/TKA/AOL/MKU/LL

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) eteläpuolelle täydennysrakentamisalueelle sekä Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 16 000 k-m², asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m². Liiketilaa edellytetään 100 k-m². Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15641 ja 15685, katu- ja lähivirkistysaluetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 15685, puisto- ja katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15685, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan kumoaminen nro 002418 koskee kumoutuvan asemakaavan osaa korttelia 15685 ja puistoaluetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan länsireunassa ja rajautuu pohjoisessa Luhtitiehen (nykyisin Uomatie) ja idässä Raappavuorentiehen. Lännessä ja etelässä alue rajautuu Kelokuusenmäen puistoalueeseen.

Kaavan hakijat

Vantaan kaupunki ja Myyrmäen Huolto Oy

Maanomistus

Kiinteistön 92-15-685-2 omistaa Myyrmäen Huolto Oy ja siinä sijaitsee Myyrmäen Huolto Oy:n huoltotoiminta. Muilta osin kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy (Raappavuorentien ja Luhtitien yleissuunnitelma).

Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1), johon esitetään asuinrakentamista, tieliikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. A1-asuntoalueen itäreunassa Raappavuorentien varressa kulkee maakaasun runkojohto. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet.



Asemakaavan muutos

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen Raappavuorentien sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) varrelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 17 000 k-m² (noin 340 asuntoa), asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m². Liiketilaa edellytetään 100 k-m².

Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Katujulkisivujen tulee olla värikkäitä ja niiden tulee koostua tiilipinnasta ja värillisistä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä ja se mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Asuinkerrostalokortteleiden tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat korttelin 15685 pysäköintilaitokseen LPA-korttelialueelle Luhtitien varrelle. Kaavassa autopaikkainormi asunnoille on 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m². Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

Myyrmäen Huollon huoltotontti sijoittuu nykyiseen sijaintiin, Kelokuusenmäen asemakaavamuutoksen 002156 alueelle, koska Kelokuusenkujan päähän tutkittu uusi tontti osoittautui rakennuskustannuksiltaan liian kalliiksi. Kaavamuutoksella Myyrmäen Huollon tontin muoto muuttuu ja pinta-ala pienenee, mutta rakennusoikeus kasvaa 500 k-m² ja tulee olemaan 1500 k-m².

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaavan 2007 mukaisesti. Tämä asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien koko linjausta. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, tarkistetaan ulkoilureittien linjausta sekä merkitään johtokuja. Kaava-alueella on lahakaviosammalta sekä asemakaavamuutoksen lähivirkistysalueella että kumottavan asemakaavan alueella.

Asemakaavan kumoaminen

Asemakaava kumotaan puistoalueelta, jolta on löytynyt kaksi lahakaviosammalta, mutta joka on yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1. Lahokaviosammalten suojelu selvitetään koko kaupungin laajuisesti ja alue kaavoitetaan myöhemmin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavamuutoksen suunnittelualueutta koskien on järjestetty viisi osallistumista. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009. Kaavamuutosalue erotettiin omaksi kaava-alueeksi (nro 002156) 27.10.2011 kaavamuutoksesta ”Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän” (nro 002049). Lisäksi osallistumisia on järjestetty 5.1.2018, jolloin suunnittelualueesta erotettiin eteläosa Kelokuusen päiväkodin kaavamuutokseksi 002329 (nähtävillä 30.1.-28.2.2019) sekä 19.3.2019, jolloin siitä erotettiin Myyrmäen Huollon tontti erilliseksi kaavamuutokseksi nro 002418. Myyrmäen huolto Oy:tä on kuultu erillisellä kuulemisella (MRL 62 §) 15.-29.8.2019, kun huoltotonttia esitettiin nykyiseen sijaintiinsa osana Kelokuusenmäen asemakaavamuutosta 002156. Asemakaavan kumoaminen nro 002418 oli aiemmin nimellä Myyrmäen Huollon tontti. Kaavatilaisuuksia on pidetty 13.10.2009, 16.11.2011, 9.2.2018 ja 27.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavojen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, internet-sivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisestä osallistumisesta 13, toisesta 17, kolmannesta 13 kappaletta ja neljännestä 10 kappaletta.



Mielipiteitä on käsitelty ja tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä. Ne on esitetty tiivistetysti kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostuivat metsäalueen arvot luonnolle, asukkaille sekä virkistykselle sekä uusien kortteleiden tiiviyden ja rakennusten kerrosluku. Osassa mielipiteitä alueen toivottiin säilyvän virkistysalueena ja osassa kannatettiin täydennysrakentamista. Liikenteen lisääntyminen huolestutti. Kunnallisteknisille verkostoille ja runkolinjoille tulee jättää riittävät tilavaraukset. Joukkoliikenteen runkolinja tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyo kohdistuu Myyrmäen Huolto Oy:n tonttia lukuun ottamatta Vantaan kaupungin omistamalle maalle, jolle osoitetaan uutta asuntokerrosalaa 17 000 k-m² (noin 340 asuntoa) ja liiketilaa 100 k-m².

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutuskustannuksia ei peritä Myyrmäen Huolto Oy:ltä, koska kaavamuutosta ei ole voitu tehdä kaavamuutoshakemuksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun siten, että rakennustehokkuutta ja kerroskorkeuksia lasketaan alueen luonto- ja virkistysarvojen takia. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin alkuperäinen esitys.

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



c) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen esitti asian palauttamista valmisteluun. Puheenjohtaja totesi, että palautusesitys raukeaa kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaa eriävän mielipiteen: Kelokuusenmäen kaava olisi tullut palauttaa valmisteluun niin, että alueelle suunniteltaisiin 1-3 kerroksista rakentamista alueen luontoarvojen säilyttämiseksi ja asumisen viihtyvyyden parantamiseksi.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi (5) ja saatiin neljä (4) kappaletta. 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, Luhtitien itäosa tulisi käsitellä vain tässä kaavamuutoksessa, kaavan kumoaminen 002418 tulisi käsitellä omana päätöksensä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia tarkistuksia: AK-korttelin 15685 rakennusoikeutta (7000 k-m²), kaavakartan merkintöjä, parvekkeita, melusuojausta, vihertehokkuutta ja pysäköintiä ja pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä sekä nimistöä on tarkistettu, kiinteistösähköä ja puurakentamista koskevat määräykset on poistettu ja puistomuuntamo on lisätty VL-alueelle. Asemakaavan selostusta on tarkistettu.

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy (Raappavuorentien ja Luhtitien yleissuunnitelma) sekä Myyrmäen Huolto Oy:n konsulttina toiminut KN Arkkitehdit Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki /Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418

**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.

Rakentaminen aivan olennaisen tärkeän virkistysalueen reunaan tulisi olla maltillisempaa ja matalampaa. Metsän ja sen hiljaisuuden tulisi olla Myyrmäen länsireunan suunnittelun keskiössä, ei rakentamisen ja liikenteen lisäämisen.

Luhtitien jatke ja siihen liittyvä läpikulkuliikenteen mahdollistaminen muulle kuin julkiselle liikenteelle tulisi rajata pois, koska lisääntyvä melu ja rakentamisen aikainen häiriö on erittäin haitallista alueen luonnolle ja virkistyskäytölle. Myös eläinten kulkuyhteydet katkeavat etelä-pohjoissuunnassa."

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen kaavaan on teknisenä tarkastuksena lisätty katualueen rajalle puuttunut merkintä, joka estää ajoneuvoliittymän.

Asemakaavan muutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 11.11.2019.

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 18**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki /Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 16.12.2019 § 16**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 25.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki /Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 25.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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