



Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhela 2

VD/4232/10.02.04.00/2018

HP/TLA/TKA/MKU

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakevat Louhelaan kahden uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon 12 330 k-m², liike- ja toimistotilojen 295 k-m², talousrakennuksen 210 k-m² ja huoltorakennuksen 300 k-m² rakentamista. Samalla kaavoitetaan Louhelantien kaavoittamaton katualue ja ajantasaisesti Louhelan asemakaava. Asemakaava on yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen mukainen. Uusia asuntoja tulisi 195 kpl.

Asemakaava koskee katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15101–15102, osaa korttelia 15103 sekä virkistys- suojelu- ja katualueita kaupunginosassa 15 Myyrmäki sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso (kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 1 ja 2, osaa korttelista 3 sekä katu- ja puistoalueita)

Tonttijako koskee kortteleita 15101–15102 ja osaa korttelista 15103.

Alue sijaitsee Louhelan asuntoalueella Louhelantiellä, Haltiantielle ja Eräkujalla.

Kaavan hakijat

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy.

Maanomistus

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy, Asunto Oy Kaarenpeikko, Asunto Oy Kaarenmäki, Asunto Oy Kaarenkeiju, Laaturakenne Oy per. yhtiön lukuun, Nordea bank Finland Abp, yksityiset ja Vantaan kaupunki. Lisärakentamista osoitetaan vain Asunto Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huolto Oy:n maille, joiden kanssa SRV Rakennus Oy:llä on sopimus, sekä pieneltä osin kaupungin maalle.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden ja kaavan hakijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut SRV rakennus Oy ja sen konsulttina Arkkitehtitoimisto Ark7 Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1, osin lähivirkistysaluetta VL ja Louhelantien osalta tieliikenteen aluetta L.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakevat asemakaavamuutosta kahdeksankerroksisten kerrostalojen ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Louhelan kerrostalot ovat 4–8 -kerroksisia. Asuntoalue liittyy Jokiuomanpuistoon ja Mätäoanlaaksoon. Louhelassa on rautatieasema ja ostoskeskus.

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (Kh 23.4.2018) on esitetty, että Louhelassa voi olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista.



Voimassa olevassa asemakaavassa on asuntokerrostalojen korttelialueita AK ja luonnonmukaisena hoidettavia puistoalueita PL. Alueen rakennettu kerrosala on nyt 52 099 k-m².

Asemakaavan tavoitteita ovat täydennysrakentaminen Haltiantielle ja vanhan rakennuskaavan ajantasaistaminen. Asemakaavaan sisältyy kaavoittamatonta Louhelantien katualuetta. Mätäojarlaakson luonnonsuojelualue merkitään luonnonsuojelualueeksi SL.

Asemakaavamuutoksella Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Uusista kerrostaloista tulee Louhelaan sopivia moderneja valkoisia kerrostaloja. Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen, johon tulee viherkatto ja köynnösseinä. Myös talousrakennukseen tulee viherkatto. Louhelan Huollon uuden liiketilan julkisivussa ja uudessa huoltorakennuksessa käytetään tehosteväriä nykyisen huoltorakennuksen keltaista tunnusväriä.

Rakennuskaavoista tuli lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaavoja. Louhelan rakennuskaavojen merkinnät ja määräykset ovat osin epäselviä, joten kaava ajantasaistetaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.5.2018

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 12.5.2018.

Kaavatilaisuus ja kiertokävely pidettiin Louhelassa 22.5.2018.

Mielipiteitä saatiin 52 kpl, joissa louhelalaiset vastustivat lisärakentamista Eräkujalle.

- Eräkujan lisärakentamisalue on rajattu asemakaavasta pois, koska Louhelan uusi päiväkotie ei mahdu investointiohjelmaan ennen vuotta 2030 eikä tarvetta kaavamuutokselle vielä ole.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 11.6.2018).

Kaava tuottaa asuntorakentamista 12 330 k-m² lähelle Louhelan rautatieasemaa ja ostoskeskusta sekä parantaa alueellisen huoltoyhtiön toimintaedellytyksiä.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki ja 17 Martinlaakso / Louhela 2,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) hakijat maksavat kumpikin osaltaan muutostalustannukset tulevien rakennusoikeuksien suhteessa ilman talousrakennusta (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 ja Louhelan Huolto Oy 4910/12866), vahvistetaan maksuluokka 3 (10 000 €) lisättynä tonttijaon kustannuksilla (5 tonttia, 1 750 €), yhteensä 11 750 €, jolloin As Oy Kaarenhaltian osuus on 7 265,89 € ja



Louhelan Huolto Oy:n osuus on 4 484,11 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki ja 17 Martinlaakso / Louhela 2,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) hakijat maksavat kumpikin osaltaan muutostalustannukset tulevien rakennusoikeuksien suhteessa ilman talousrakennusta (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 ja Louhelan Huolto Oy 4910/12866), vahvistetaan maksuluokka 3 (10 000 €) lisättynä tonttijaon kustannuksilla (5 tonttia, 1 750 €), yhteensä 11 750 €, jolloin As Oy Kaarenhaltian osuus on 7 265,89 € ja Louhelan Huolto Oy:n osuus on 4 484,11 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki ja 17 Martinlaakso / Louhela 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että hakijat maksavat kumpikin osaltaan muutostalustannukset tulevien rakennusoikeuksien suhteessa ilman talousrakennusta (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 ja Louhelan Huolto Oy 4910/12866), vahvistetaan maksuluokka 3 (10 000 €) lisättynä tonttijaon kustannuksilla (5 tonttia, 1 750 €), yhteensä 11 750 €, jolloin As Oy Kaarenhaltian osuus on 7 265,89 € ja Louhelan Huolto Oy:n osuus on 4 484,11 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 7.1.2019 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki ja 17 Martinlaakso / Louhela 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) että hakijat maksavat kumpikin osaltaan muutuskustannukset tulevien rakennusoikeuksien suhteessa ilman talousrakennusta (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 ja Louhelan Huolto Oy 4910/12866), vahvistetaan maksuluokka 3 (10 000 €) lisättynä tonttijaon kustannuksilla (5 tonttia, 1 750 €), yhteensä 11 750 €, jolloin As Oy Kaarenhaltian osuus on 7 265,89 € ja Louhelan Huolto Oy:n osuus on 4 484,11 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Erillinen kuuleminen

Hakijat Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy on kuultu erikseen MRA 32 §:n mukaisesti 5.3. – 19.3.2019.

Tällöin ei saatu mielipiteitä.

Tarkistuksia on käsitelty myöhemmin sähköpostitse.

Myöhästyneet muistutukset

Kaavaan on kirjattu saapuneeksi 28.3.2019 kolme mielipidettä, jotka koskivat Louhipuistoa, joka oli jo rajattu pois kaavasta.

Nämä kolme muistutusta ovat myöhästyneet, joten niitä ei tutkita.

Lausunnot

Kaupunginhallitus 7.1.2019 päätti pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset.

Tonttijakoa on muutettu, jolloin pysäköintitalosta on tehty LPA-alue; muutos on hallinnollinen eikä vaikuta suunniteltuun rakentamiseen. Uusille tonteille on merkitty tarvittavat ajorasitteet.

Jokiuomanpuistoon on lisätty huoltoajoyhteys. Louhelan Huolto Oy:n huoltotontille (AH-tontille) sallitaan ulkovarastointi, kun alue aidataan tai rajataan istutuksin. Rakennusoikeus ei ole muuttunut. Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtävälle panoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 30.1.2020.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 31.1.2020 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset.
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.2.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Louhela 2.
-

Kaupunginhallitus 10.2.2020 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.2.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Louhela 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaava- ja asemakaavamuutoksen selostus 10.2.2020

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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