



Asemakaavan muutos 002495 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2

VD/10333/10.02.04.00/2021

TLA/TKA/AKH/VIK/MT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostaloasuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Suurimmat kerrosluvut ovat kerrostalotonteilla kolme ja viisi, pientalotonteilla kaksi. Uutta rakennusoikeutta tulee 7 315 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 14101 ja 14105 sekä katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijaon muutos korttelit 14101 ja 14105.

Alue sijaitsee osoitteissa Luhtimäki 1 ja 2.

Hakija

VAV Asunnot Oy.

Maanomistus

Tonttien osalta VAV Asunnot Oy. Katualueen osalta Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina HML Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alue on asuinaluetta A.

Nykytilanne

Luhtimäki 1:n korttelista on purettu huonokuntoiset rakennukset, joten tontti on rakentamaton. Rakennusoikeus on 5 065 k-m², e = 0,30, suurin kerrosluku on II (kaksi).

Luhtimäki 2:n korttelissa on asuinkerrostaloja 1970-luvulta, rakennusoikeus 7 073 k-m², e = 0,50, suurin kerrosluku on ½II (puoli + kaksi).

Naapurissa on Variston asuntomessualue vuodelta 1977, eteläpuolella Vapaalan liikuntapuisto.

Valmistuva Luhtitie yhdistää Pähkinärinteen kerrostaloalueen Louhelan asemaan ja Myyrmäen keskusta. Luhtitietä kulkee bussirunkolinja 300 Elielinaukiolta Myyrmäkeen ja bussit Aviapolikseen.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos sisältää asuinrakennusten korttelialueen Luhtimäki 1 sekä kerrostalokorttelin Luhtimäki 2 ja Luhtimäen katualueen. Suunnitelmalla haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Asemakaavamuutosehdotus koskee näiden kortteleiden lisärakennusoikeutta; Luhtimäki 1:n kortteliin kaavaillaan 9 400 k-m² kerrosalaa, josta 4 335 k-m² on lisärakennusoikeutta. Luhtimäki 2:n korttelin lisärakennusoikeus käsittää yhden uuden



2 870 k-m2 kerrostalon olemassa olevien 7 811 k-m2 kerrostalojen lisäksi. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen.

Luhtimäki 1:n korttelissa sijainneet messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa samassa korttelissa sekoittuvat sekä pientalo- että kerrostaloasuminen. Luhtitien uudistuvaa katukuvaa katsotaan kokonaisuutena ja jo rakenteilla olevien kaavojen katukuvaa jatketaan 3-5 kerroksisilla kerrostaloilla. Aittariviä rajaavat 1-2-kerroksiset pientalot, jotka tyyliltään ja materiaaleiltaan viittaavat vanhaan messualueeseen. Luhtimäen varrelle on sijoitettu 2-3-kerroksisia townhouse-tyyppisiä kaupunkipientaloja ja keskeltä korttelialuetta löytyy erillispientaloja.

Luhtimäki 2:n korttelissa tavoitteena on rakentaa Luhtitien varteen yksi uusi 3–5-kerroksinen kerrostalo nykyisen kerrostalon parkkipaikan paikalle. Parkkipaikan syöttö ja taloon ajo on siirretty Luhtimäelle. Lisäksi nykyisen liiketilan paikalle korttelin pohjoisosaan rakennetaan lisää parkkipaikkoja. Parkkipaikat alueella on tarkoitus suunnitella keskeisenä osana pihasuunnitelmaa, vehreinä ja muuntojoustavina alueina. Nykyiset asuintalot ja leikkipaikka säilyvät. Liikesiipi puretaan.

Luhtimäki 1:n korttelissa 14105 asuntorakennusten korttelialue A4 muuttuu eteläosaltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja pohjoisosaltaan pientalo- ja erillispientalokortteleiksi AP ja AO.

Luhtimäki 2:n korttelissa 14101 yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue ALK muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamääräys sallii päiväkotitiloja maantasoon.

Alueelle sijoittuu asuinrakennusoikeutta yhteensä 19 660 k-m2, josta uutta 7 315 k-m2. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,63$, ja se vaihtelee eri alueilla $e = 0,23 \dots 0,81$.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 4.3.2022.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 ja 5.3.2022.

Kaavatilaisuus pidettiin 23.3.2022.

Mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Niissä huomautettiin etenkin rakentamisen korkeudesta.

- Uudet monimuotoiset kerrostalot luovat vaihtelevaa ilmettä uuden pääkadun varrelle.

Mielipiteet ovat erillisenä liitteenä sekä tiivistelminä vastineineen kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu VAV:n maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 7 315 k-m2.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostekannukset maksaa hakija VAV Asunnot Oy. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 320 €), yhteensä 15 320 €.

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 320 €), yhteensä 15 320 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 17**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 320 €), yhteensä 15 320 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Kaavamääräyksissä edellytetään Luhtitien varren kerrostaloilta kaupunkimaisuutta. Kaupunginhallitus esittää yhteisenä toiveenaan, että asemakaavamerkintöjä- ja määräyksiä päivitetään niin, että kaupunkimaisuuden sijaan edellytetään Luhtitien varren talojen sopeutuvan paremmin ympäröivään pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan on korostettava pientalomaisia ratkaisuja, kuten esimerkiksi ”kartanonkoskimaista” ullakkorakentamista.”

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.09.-13.10.2022. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta:

Luhtimäki 1 tontin tulee olla kokonaisuudessaan pientalovaltaista. Luhtimäki 2 tontilla tulee sallia korkeintaan 3-kerroksisia rakennuksia. Muistutuksien johdosta kerrostalojen massoittelun ja julkisivujen jäsentelyä on muutettu pientalomaisiksi. Muistutukset ja vastineet ja tarkistukset ovat erillisenä liitteenä.

Lausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.



Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.11.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Stefan Åstrand esitti kaavan palauttamista valmisteluun siten, että kaupunginhallituksen 5.9.2022 § 17 jättämä pöytäkirjalausuma huomioidaan paremmin. Jäsenet Pekka Virkamäki ja Soili Haverinen kannattivat palautusehdotusta. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun siten, että kaupunginhallituksen 5.9.2022 § 17 jättämä pöytäkirjalausuma huomioidaan paremmin.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä on tarkistettu harjakattomuotojen osalta ja siihen on lisätty ullakkohuonemääräys. Kaavaselistusta on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.2.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 8.3.2023.

Kaupunginhallitus 13.3.2023 § 15



Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.2.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana vs. apulaiskaupunginjohtaja *täydensi* esitystään seuraavalla tavalla:

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 8.3.2023.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 27.3.2023 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.2.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.2.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.2.2023
- Muistutukset ja vastineet 14.2.2023
- Mielipiteet ja vastineet 23.8.2022

Täytäntöönpano: päätösvalmistelu ja lakiasiat, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 0503122132,
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, p. 0438268456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi