



Asemakaavan muutos ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 002499, 14 Varisto / Ulkoniiitty - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP

VD/13120/10.02.04.00/2021

SP/TKA/MJÄ/VIK

Yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle kaavoitetaan pientalotontteja 5210 k-m². Osa Ulkoniiittynimisestä puistosta muutetaan pientalojen korttelialueeksi. Kuusi kaupungin vuokratonttia jaetaan uudestaan ja niistä muodostetaan uusia tontteja. Samalla yksittäistä tonttia Haravakujan päässä laajennetaan puistoon noin 90 m², mikä ei lisää rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 14013 ja 14022, osia kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 14 Varisto.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 14009, 14011, 14012, 14013 ja 14014 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 14013 ja 14022 sekä osia kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 kaupunginosassa 14 Varisto.

Alue sijaitsee Variston pohjoisosan pientaloalueella Vihdintiestä itään, Martinkyläntiestä etelään ja Varistontiestä länteen.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alue on kaupungin maanomistuksessa lukuun ottamatta tonttia korttelissa 14009.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat on hakenut kaavamutosta 22.12.2021 numerolla 002499. Asunto Oy Haravakuja 19 on hakenut kaavamutosta 1.6.2022 numerolla 002520.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita AP.

Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20 päätti, että ”erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa

a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,

b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen” ---

Vuokratonttien nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2027.



Asemakaavamuutos

Ulkoniityn puisto on yleiskaavan täydentämisaluetta ja virkistysarvoltaan vähäinen tieliikennemelun vuoksi. Alue soveltuu pientalojen korttelialueeksi.

Puistoon rajautuu viisi kaupungin vuokratonttia, jotka ovat melko suuria ja niissä on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Vuokratontteja jaetaan pienemmiksi ja osia yhdessä puiston kanssa käytetään uuden yhtiömuotoisen tontin muodostamiseen.

Tälle tontille tulee rakennusoikeutta 840 k-m² ja asuntoja 7–10.

Lähelle Martinkyläntietä tulisi kolme isompaa yhtiömuotoista rivitalotonttia, joille tulisi rakennusoikeutta 3 050 k-m², noin 30–35 asuntoa. Näitä vastapäätä ja olevien vuokratonttien jatkeeksi kaavoitetaan seitsemän omakotitonttia, joille kullekin tulisi rakennusoikeutta 160 k-m².

Varistontien ja Luuvakujan kulmassa oleva tontti jaetaan kahtia ja muodostetaan uusi pientalotontti, 80 k-m². Karhekujan päätyyn muodostetaan yksi tontti nykyisen puiston alueelle, 120 k-m².

Uusia tontteja varten Niittäjäntien alkuosan katualuetta levennetään ja jatketaan ja se saisi nimen Pyöräntekijäntie. Osa Niittäjänkujasta ja Niittypolku nimetään Varistontieksi ja Niittypolku muutetaan tavalliseksi kaduksi.

Ulkoniityn puiston läntisin osa muutetaan suojaviheralueeksi, koska se ei tieliikennemelun vuoksi sovellu lähivirkistysalueeksi. Vähämeluinen eteläosa ja yhteys Varistonniitylle (Leppäkukkula) jäisivät virkistysalueeksi.

Kaavan myötä muodostuu rakennusoikeutta 3 890 k-m² yhtiömuotoisille, lähinnä rivi- tai paritaloille (noin 37–45 asuntoa) ja 1 320 k-m² yhdeksälle omakotitalolle, yhteensä 5 210 k-m².

Samalla tehdään asemakaavamuutos, jolla Asunto Oy Haravakuja 19 tonttia laajennetaan virkistysalueelle noin 90 m², tämä ei lisää rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 7.2.2022 ja uusittu 6.11.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatilaisuuksia on pidetty 1.3.2022 ja 21.11.2023.

Mielipiteitä saatiin asukkailta 28 ja muilta 11. Ne on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta pientalojen kerrosalaa (5210 k-m², noin 50 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Yksittäiseltä asuntoyhtiöltä on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.



Asuntoyhtiön muutostkustannukset maksaa hakija As Oy Haravakuja 19 ja kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002499 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Ulkoniitty,
- oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistaa maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Haravakuja 19 maksaa muutostkustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Asemakaavan jatkovalmistelua tulee tehdä tiiviissä vuorovaikutuksessa alueella sijaitsevien vuokratonttien asukkaiden kanssa. Nähtävillä oloaikana näiltä asukkailta tulevat muistutukset on otettava huomioon kaavan ratkaisuihin.”

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.3.–24.4.2025. Tänä aikana jätettiin seitsemän muistutusta. Muistutukset ovat erillisenä liitteenä.

Muistutuksissa vastustettiin lisärakentamista ja oltiin huolissaan liikenteen lisääntymisestä, liikennemelusta ja luontoarvoista.

- Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue ja alueella on myös käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.3.2025 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi kappale.

Uudenmaan ELY-keskus huomautti lento- ja tieliikennemelusta ja hulevesistä.

- Kaavaan on lisätty ELY-keskuksen esittämät lisäykset melumääräyksiin. Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä, mitä ei toisteta asemakaavassa.

Tehdyt tarkistukset

AO- ja AP-kortteleiden melumääräystä on täydennetty ja AO-kortteille on lisätty autopaikkamääräys. Kaavan nettisivulle lisätään meluselvitys.



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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostukseen on tehty pieniä tarkistuksia, jotka eivät ole olennaisia.

Kaupunkiympäristölautakunta 3.6.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.6.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002499 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Ulkoniitty.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaavamuutosehdotus oli tarkoitus viedä käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnan kokoukseen 12.8.2025, mutta poistettiin esityslistalta.

Vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin keskustelutilaisuus kaava-alueella olevien vuokratonttien haltijoille torstaina 23.10.2025 klo 17–18.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on lisätty nähtävillä ollutta kaavaa selittävä määräys koskien rakennuksen sijoittamista tontilla, mikä ei muuta kaavan sisältöä. Rakennuksen saa sijoittaa kiinni rakennusalan rajaan.

Luvvakuja 1:n kiistanalainen pikkutontin (80 k-m²) lohkominen on poistettu kaavasta. Kaupunki saa saman vuokratuoton jäljelle jäävästä isommasta tontista.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.11.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.11.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002499 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Ulkoniitty.



Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 18.11.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.11.2025
- Muistutukset ja vastineet 3.6.2025
- Lausunto ja vastine 3.6.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050-312 2132,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050-302 9416
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)