



Asemakaava ja asemakaavamuutos 152500 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja

VD/8816/10.02.04.00/2019

HP/TLA/TKA/AOL/MKU/LS

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m², n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on lahoaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

Asemakaava koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osaa korttelia 15640, katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Vapaalanmetsässä Vapaalassa, Kolokalliossa Varistossa ja Myyrmäessä sekä Kelokuusenmäellä Myyrmäessä. Kaava-alueeseen kuuluu asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien länsipuolella, yleisten rakennusten korttelialue (Kelokuusen päiväkot), Kelokuusenkujan katualue sekä lähivirkistysalueita.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa maat lukuun ottamatta kiinteistön 92-405-4-432 Parisarka ja osaa kiinteistöstä 92-15-685-2 (Myyrmäen Huolto Oy), joiden omistus on siirtymässä kaupungille.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Oy (Raappavuorentien yleissuunnitelma), Promethor Oy (meluselvitys) ja Olli Manninen (luontoarvojen kartoitus).

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1), lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta.

Asemakaava

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin ja muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta.



Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m², n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisistä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi 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 piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m²) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Yleisten rakennusten korttelin kaakkoisosaa on muutettu Kelokuusenkujan katualueeksi, jolle saadaan noin 12 autopaikkaa yleiseen käyttöön.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan. Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa: Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Kaava-alueella on lahojaviosammalta ja sen ydinaluetta. Esiintymä uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole lajin säilymisen kannalta tärkeä Myyrmäen alueen metsissä. Tiedot alueen lahojaviosammaleesiintymästä perustuvat alkuvuodesta 2020 valmistuneeseen Lahokaviosammal Vantaalla -selvitykseen ja suojelussuunnitelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 8).

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2020 ja sitä päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta. Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin koronatilanteen vuoksi.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet sijoittuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja ne tuottavat uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m², n. 220 asuntoa) sekä päiväkotitontin (190 lasta).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen:

“Esitän palautettavaksi uudelleen käsiteltäväksi asemakaavamuutos 152500 Kelokuusenkuja. Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.

Pellaksenojan siirtoa ei tule toteuttaa, koska Luhtitien läpikulkuliikenne tulisi suunnitella luonto- ja virkistysarvot edellä ja ylläpitää alueen hiljaisuutta liikennemelun lisäämisen sijasta.”

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Tarja Eklund kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja, ja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen:

“Esitän palautettavaksi uudelleen käsiteltäväksi asemakaavamuutos 152500 Kelokuusenkuja. Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.” Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen jätti pöytäkirjaan eriävän mielipiteen:

”Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.”



Kaupunginhallitus 15.6.2020 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja, ja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon Vihreiden kaupunginhallituksen ryhmä yhtyi:

”Alueen kokonaiskaavoituksen, luontoarvojen, maiseman sekä viihtyvyyden kannalta kohtuullisen kokoisen rakentamisen kannalta paras ratkaisu olisi suunnitella Luhtitie joukko- ja palveluliikenteen väyläksi. Silloin ei tarvita esimerkiksi suhteellisen massiivista savimaalla olevan puron siirtämistä uuteen paikkaan.”

Nähtävilläolo

Asemakaava ja asemakaavamuutos, tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.-24.8.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi (1) kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY).

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossa, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella kaavan vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia. Lisäksi ELY lausui, että kaavan määräyksiä koskien enimmäismelutasoja, asuntojen avautumista ja parvekkeita tulee täydentää.

Vastineena kaupunki toteaa muun muassa, että asuinkerrostalokorttelin vaihtoehtoinen toteutusratkaisu olisi korttelin jättäminen rakentamatta, mikä olisi taloudellisesti merkittävä maanmyyntitulojen menetys kaupungille (noin 6,6 miljoonan €, vuoden 2018 taso). Lisäksi alueen kunnallisteknisten investointien taloudellinen kannattavuus heikkenee, jos alueen rakentamisen määrä putoaa. Lausunnon perusteella on täydennetty kaavaselostusta.

Asukastilaisuus järjestettiin 12.8.2020 suunnittelualueella. Läsnä oli aluearkkitehti Timo Kallaluodon, asemakaava-arkkitehti Anne Olkkolan ja maisema-arkkitehti Petra Tammiston lisäksi kolme asukasta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty tekniset tarkistukset.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn teknisen tarkistuksen vuoksi ja selostuksen tekstiä on tarkistettu.



Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt omistaa nyt kokonaan Vantaan kaupunki.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Päiväkodin pihan alueen jatkosuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä melun- ja pölynsuojauksesta sekä metsäluonnon osittaisesta säilymisestä pihalla."

Kaupunginvaltuusto 16.11.2020 § 11

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 29.9.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan kristillisdemokraattisen valtuustoryhmän jättämä pöytäkirjalausuma, johon keskustan valtuustoryhmän yhtyi:

"Alueen kokonaiskaavoituksen, luontoarvojen, maiseman sekä viihtyvyyden kannalta kohtuullisen kokoisen rakentamisen kannalta paras ratkaisu olisi suunnitella Luhtitie joukko- ja palveluliikenteen väyläksi. Silloin ei tarvita esimerkiksi suhteellisen massiivista savimaalla olevan puron siirtämistä uuteen paikkaan."



Liitteet:

- Asemakaavaselostus 29.9.2020
- Lausunto ja vastine 29.9.2020
- Meluselvitys, Promethor 1.8.2019

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, puh. 043 826 8456, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi