



Asemakaavan muutos 002506 ja tonttijako, 88 Vallinoja / Lehmustontie osa 2 / TLA

VD/11849/10.02.04.00/2021

TLA/MJA/J-VH/VIK

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osaltaan Lehmustontien länsipuolella sijaitsevan asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvalla asuinrakennusten korttelialueella (A) ja alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO) kautta. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle 5 924 k-m² k-m², joka on kokonaisuudessaan asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna kaavamuutosalueen asumisen rakennusoikeus alueella kasvaa 4470 k-m², kun entisen rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan asuinalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 88026 ja osaa korttelista 88028 sekä katualuetta kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Muutos koskee kumoutuvassa MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1): korttelia 1109 (MP), korttelia 1307 (LH) sekä katualuetta kaupunginosassa 88, Vallinoja, sekä osaa korttelista 1110 (AO), kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Tonttijako koskee korttelia 88026 ja osaa korttelista 88028 kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Alue sijaitsee Vallinojan kaupunginosassa Korson suuralueella. Alueeseen kuuluu nykyisen kaavan katualuetta, erillispientalojen korttelialuetta (AO), huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH) sekä puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP). Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kiinteistöt 092-404-0002-0229 ja 092-404-0002-0304 omistaa Vantaan kaupunki.

Muu maanomistus alueella:

- 092-404-0002-0230: yksityinen omistaja

Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 1,11 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 1,26 ha.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Kaavamuutosalueen läheisyydessä luonnonsuojelualueella ja lähivirkistysalueilla on ohjeellisia ulkoilureittejä ja ekologisia runkoyhteyksiä. Muutosalue sijaitsee pääosin lentomeluvyöhykkeellä L3, vähäiseltä osin L2-vyöhykkeellä.



Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueelle esitetään kahta erillispientalojen korttelialuetta (AO), sekä Lehmustontien varteen asuinrakennusten korttelialuetta (A). Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

Rakennusoikeutta yhteensä näille korttelialueille on 5 924 k-m². AO-kortteleiden tehokkuusluvaksi osoitetaan e=0,25 ja A-korttelialueella e=0,30.

Kaavassa osoitetaan noin 100 m pituinen osa uutta Kiurunkierto –nimistä katua, jolla järjestetään laajemman, osin aikaisemmassa kaavamuutoksessa (002288 Lehmustontie) esitetyn uuden alueen sisäinen liikenne.

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vehreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä. Vihertehokkuus ohjaa tontteja vehreiksi ja hulevesiä viivyttäviksi. Kaavassa huomioidaan alueen lehtometsäinen luonne viherrakentamiseen liittyvin kaavamääräyksin. Kaavamuutosehdotuksessa määrätään yleiskaavan mukaisesti rakennusten äänieristyksestä.

Kaavahankkeen taustalla on aiempi kaavamuutos 002288, joka on kuulutettu hyväksytyiltä osin voimaan 20.4.2021. Helsingin hallinto-oikeus kumosi 12.2.2021 päätöksellään kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen kortteleiden 88026 ja 88028 osalta, pois lukien rakennetut tontit korttelin 88028 länsiosassa sekä kortteleiden välillä olevan uuden Kiurunkierto-katualueen osalta. Kumottujen alueiden osalta asemakaavan muutos ei tullut voimaan.

Hallinto-oikeuden mukaan 0022880-asemakaavan luontoselvitykset olivat puutteelliset. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty uusi kattava luontoselvitys kaavamuutosalueelta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyö on ollut Vantaan kaupungin vuoden 2022–23 kaavoitusohjelmassa.

Kaavoitus tuli vireille 3.12.2021. Mielipiteet OAS:ista pyydettiin 31.12.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä jätettiin 8 kappaletta.

Kaavahanke on ollut esillä Korson asukasillassa 24.3.2022. Kaavatyötä 002288, jonka osana kaavamuutosalue aikaisemmassa suunnitteluvaiheessa oli, esiteltiin asukastilaisuudessa 14.2.2018 sekä kaavan valmisteluaineistoa Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4470 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.2.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002506 sekä tonttijakoehdotus, 88 Vallinoja / Lehmustontie osa 2, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.2.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.2.2023

Seuraavat liiteasiakirjat löytyvät kaavan verkkosivuilta

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/korsossa-pientaloja-lehmustontielle-osa-2>:

- Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatican raportteja 42/2022
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma, Faunatican raportteja 1/2020
- Lehmustontie, asemakaavan meluselvitys, Sitowise 17.1.2023
- Koonti mielipiteistä, 002506 Lehmustontie osa 2

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 3029 411

asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, p. 040 8252 578

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi