



Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie

VD/2020/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/VKA/JKÖ/MHO/SRU/JP

Länsimäkeä täydennysrakennetaan muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutetaan noin 90 asumisoikeus- tai vapaarahoitteista asuntoa. Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 ja katualueita, kaupunginosassa 91, Länsimäki sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 95, Rajakylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 91, Länsimäki

Tonttijako koskee osaa korttelia 91003, **tonttijaon muutos** koskee osaa kortteleita 91002 ja 91003.

Alue sijaitsee Maalinauhantien varrella, Rajakylän liikuntapuiston eteläpuolella.

Kaavan hakija
VAV Asunnot Oy

Maanomistus
Hakija omistaa korttelialueet, Vantaan kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavan tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet VAV Asunnot Oy, TA Yhtiöt Oy sekä heidän konsulttinaan Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c) ja kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa viisi- ja yhdeksänkerroksiset kerrostalot noin 150 asukkaalle. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m². Rajakentänkujan katualueen kääntöpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo. Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 390 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on 6 350 k-m². Alueen korttelitehokkuus on e=0,94. Asuinrakennuksiin saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja yms. sekä korttelissa 91003 liike- ja palvelutiloja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaisiin kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.5.2014.



Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 350 k-m², n. 90 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus, joka allekirjoitettiin 27.9.2016. Sopimuksella edellytetään, että uudet asunnot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Arja Niemelä ja Sirpa Pajunen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.6.–18.8.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin kaksi kappaletta. Vantaan kaupunginmuseolta pyydetyn ja saadun lausunnon lisäksi myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta saatiin lausunto. Lausunnoista ei ole aiheutunut tarkistuksia asemakaavamuutosehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset

Kaava-asiakirjojen oikoluvun johdosta on tehty tarkistuksia korttelin 91003 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien merkintöihin ja kaavamääräyksiin siten, että rakennusoikeuden määrä ei muutu.



Tarkistuksesta on kuultu alueen maanomistajaa, joka on hyväksynyt tehdyt tarkistukset. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesi ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.10.2016 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Arja Niemelä poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 17.10.2016 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016
- Lausunnot ja vastineet 12.9.2016 / 002241
- Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / VAV Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002241, 27.9.2016

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2684, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 09 8392 2261, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi