



## Asemakaavamuutos 002271 ja tonttijaon muutos / 23. Kivistö / Marmoritie 5 / TLA

VD/4314/10.02.04.01/2015  
TLA/ARK/SSA/SRU/ET

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 287 k-m<sup>2</sup>.**

**Asemakaavamuutos** koskee korttelia 23017, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Kivistö 1 (nro 230100) korttelin 23017 osaa.

**Tonttijaon muutos** koskee korttelia 23017 kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Alue sijaitsee** Kivistön vanhalla pientaloalueella noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

### Kaavan hakija

Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen

### Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

### Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

### Osayleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientaloalueella. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Uudetkaan Finavian lentomeluennusteet eivät aseta asuntorakentamiselle esteitä.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen myötä noin 2 205 m<sup>2</sup>:n suuruinen pientalotontti jaetaan kahdeksi tontiksi. Olemassa oleva rakennus jää suuremmalle tontille, jonka tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.30, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 403 k-m<sup>2</sup>. Muutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laajentamisen noin 43 k-m<sup>2</sup>. Pienemmän tontin tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.25, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 215 k-m<sup>2</sup>.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.6.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta eikä niissä ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY muistutti mielipiteessään, että tonttien omistajan / lohkoajan on huomioitava, kuinka lohkotu tontti on liitettävissä yleiseen vesihuoltoon ja kuinka lohkotun tontin kuivatus järjestetään.

### Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (287 k-m<sup>2</sup>) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (1 kpl).

### Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

**Muutostkustannukset maksaa** hakijat Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1B (3 500 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.



## Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 002271, Kivistö 23 / Marmoritie 5.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todetaan, että hakijat Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen maksavat muutostokustannukset (3 500 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

### Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta ja saatiin 1 kappale.

HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

### Tehdyt tarkistukset

Ehdotukseen ei ole tehty tarkistuksia nähtävillä olon jälkeen.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 9

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002271 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 23 Kivistö / Marmoritie 5.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.10.2016
- Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / 002271

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 8392 9306,  
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, p. 8392 5025  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi