



Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b / TLA

VD/9645/10.02.04.01/2016

TLA/A-RK/EHA/SRU/MKU/ET

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1112 m²:n suuruinen osa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuudesta 0.15 tehokkuuteen 0.30.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23016, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Kivistö 1 (nro 230100) korttelin 23016 osaa. Alue sijaitsee Kivistön vanhalla pientaloalueella noin 950 metrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija

Yksityinen maanomistaja

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientaloalueella. Suunnittelualue sijaitsee Yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen maankäyttöön.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen myötä noin 1 112 m²:n suuruisen pientalotontin tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.30, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 334 k-m². Hakijan luonnoksen mukaan tontilla sijaitseva asuintalo puretaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa, että tilalle rakennetaan esimerkiksi kaksi kaksikerroksista erillistaloa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 28.9.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta. Saaduilla mielipiteillä ei ole merkittävää vaikutusta asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Asemakaavatyö noudattaa Kivistön visiota Tiivistyvän Kivistön aluetyypissä (KALA 21.8.2017).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (167 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1A (3 000 €).



Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b,
- b) vahvistetaan maksuluokka 1A ja todetaan, että hakija maksaa muutostokustannukset 3 000 €.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseen b-kohdan: oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin hyväksyä kaupunkisuunnittelujohtajan muutettu esitys, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1A ja todetaan, että hakija maksaa muutostokustannukset 3 000 €.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1.–22.2.2018. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutuksessa Asukas nro 1 ihmettelee, miksi vehreäksi mainostettua "Vanhaa Kivistöä" ei haluta säilyttää maisemallisesti viihtyisanä vaan alistetaan ahneuden ja tehokkuuden alttarille. Muistuttaja toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee Reittioppaan mukaan 1.2 km päässä Kivistön asemasta. Saadun muistutuksen pohjalta on kaavaehdotuksen selostukseen lisätty etäisyyden mittaustavaksi "linnuntietä". Saadun muistutuksen pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.12.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 5 kappaletta.

Vantaan Energia Oy toteaa, että suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pienjännitemaa- ja ilmakaapeliverkkoa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lausunnon perusteella lisättiin kaavaselostuksen liitteeksi pienjänniteverkon kartta. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Gasum Oy, Uudenmaan Ely ja HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuvat, että asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa. Saatujen lausuntojen pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.



Tehdyt tarkistukset

Ehdotukseen ei ole tehty tarkistuksia nähtävilläolon jälkeen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7B.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017, 19.3.2018 tarkistettu
- Muistutukset ja vastineet 19.3.2018
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 3028799,
asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, puh. 050 3029427
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi