



Asemakaavan muutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivimäentie 8

VD/6654/10.02.04.01/2015
HP/LVA/TLA/TKA/JRA/MJÄ/SRU/JB

Tontille sallitaan ajoyhteys kevyen liikenteen kadulta ja tonttiin liitetään suojaviheraluetta (EV).

Asemakaava koskee osaa korttelista 17596 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 17596, katualuetta sekä suojaviheraluetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17596 sekä suojaviheraluetta kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa pientaloalueella. Sitä rajaa pohjoisessa Kivimäentie, etelässä Lintukallionkuja, idässä ja lännessä pientalotontit.

Kaavan hakija

Veikko ja Seija Stude sekä katu- ja suojaviheralueiden osalta Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Katu- ja suojaviheralueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontti on Veikko ja Seija Studen omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaava

Kaavamuutos tehdään, jotta hakija saisi tontilla sijaitsevalle paritalolle hyväksytyn loppukatselmuksen. Tähän asti sen on estänyt puutteellinen ajoyhteyden järjestäminen. Ajoyhteyden järjestäminen paritalolle Kivimäentietä on osoittautunut vaikeaksi toteuttaa. Lintukallionpolun jalankululle ja pyöräilylle osoitetulle katualueelle on lisätty noin kymmenen metrin matkalle tontille ajon salliva merkintä. Tätä varten myös suojaviheralue liitetään tonttimaaksi ilman rakennusoikeutta.

Näin myös tontin jakaminen kahtia on nyt helpompi toteuttaa.

Paritaloa varten muodostettavan tontin rakennustehokkuus nousee, mutta vastaavasti toisen tontin tehokkuus laskee. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse, vaan nykyisin toteutettu kerrosala on merkitty tonttikohtaisesti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli neljä kappaletta.

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. Kaavatyö ei lisää rakennusoikeutta.

Sopimus

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Sopimus allekirjoitettiin 20.12.2016.



Muutostkustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esittelyosaan seuraavan lauseen ”Muutostkustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.”

Lisäksi kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c-kohdan.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutostkustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutostkustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutostkustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8.-15.9.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa kaavamuutoksen hakija Veikko Stude halusi, että kaavoituksen kustannuksia alennettaisiin ja että erimielisyydet kaavoituksesta käsiteltäisiin apulaiskaupunginjohtajan kanssa. Tällöin hakija voisi vetää asiaa koskevan kanteen pois hallinto-oikeudesta. Maksuluokka tarkistetaan ja muutuskustannukseksi merkitään 3 500 euron sijaan 2 000 euroa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ei pyydetty.

Tehdyt tarkistukset

Korttelin käyttötarkoituksmerkintää muutetaan, koska aiemmin käytetyn merkinnän sisältö on muuttunut. Aiempi merkintä AOR on ennen tarkoittanut rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta, mutta nykyään erillispientaloryhmien korttelialuetta. Käyttötarkoitus muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi AP, joka vastaa paremmin alueen rakentamista.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutuskustannukset (2 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 2 930 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17. Martinlaakso / Kivimäentie 8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 9.1.2017 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistaa maksuluokka 1 ja todeta, että hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutuskustannukset (2 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 2 930 €, ja
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17. Martinlaakso / Kivimäentie 8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 23.1.2017 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17. Martinlaakso / Kivimäentie 8.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016
- Muistutukset ja vastineet 21.11.2016 / 002279
- Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asemakaavan muutos 002279, 20.12.2016
- Maankäyttösopimuksen liite / Esitys lähtökohdaksi kiinteistön 17-596-7 ja siihen rajautuvan EV-alueen sekä Lintukallionpolun asemakaavan muuttamiselle

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. 8392 2238, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi