



Asemakaavamuutos 002285 ja tonttijako, 51 Pakkala / Johdinpuisto

VD/9069/10.02.04.01/2015
HP/TLA/ATI/SLA/SRU/JP

Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m².

Asemakaavamuutos koskee katu- ja puistoaluetta, kaupunginosassa 51, Pakkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalue kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako koskee puistoa kaupunginosassa 51, Pakkala.

Alue sijaitsee Veromäessä, osoitteessa Veromäentie 3, 01510 Vantaa.

Kaavan hakija
Börje Henriksson

Maanomistus
Yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos
Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualan koko on 2 018 m² ja alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista pienemmälle, 801 m² tontille saa rakentaa omakotitalon ja toiselle, 1 217 m² tontille omakoti- tai paritalon. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m². Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² taloustilan, autotallin tai autokatoksen. Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tonteille ajetaan Johdintien puolelta.

Veromäki on täydennysrakentunut vuosikymmenten saatossa värikkäästi ja alueella on monipuolista arkkitehtuuria, minkä vuoksi Johdinpuiston uudisrakennusten julkisivuja ja rakennustapaa ei liiaksi ohjata kaavamuutoksessa. Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen. Rakennusten kerroskorkeus saa maksimissaan olla II(³/₄).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhdeksän kappaletta. Asukasmielipiteissä puollettiin puiston muuttamista pientaloalueeksi, kunhan tontin tehokkuusluku pysyisi maltillisena vastaten alueen muuta rakentamista. Vaihtoehdosta, jossa alueelle tulisi rivitalo, ei pidetty mm. kasvavan liikennemäärän vuoksi.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostekannukset maksaa hakija Börje Henriksson ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1 B (3 500 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuisto.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakija Börje Henriksson maksaa muutokustannukset (3 500 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10.–17.11.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.9.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia. Kartan otsikkoa on muutettu voimassaolevan ohjeistuksen mukaiseksi ja kaavakartan merkinnän selite on lisätty määräyksiin. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä vaadi uutta nähtävillespanoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. esittää 17.1.2017 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.1.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuisto.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.1.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 6.3.2017 § 18

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 23.1.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 23.1.2017

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 26185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi