



Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 / TLA

VD/8920/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/MJÄ/SRU

SATO haluaa kokeilla tontillaan edullisen vuokra-asumisen konseptia ja rakentaa kuusikerroksisen 1450 k-m² kokoisen kerrostalon. Rakennuksessa on 68 pientä asuntoa.

Asuntojen huoneistoala on 15,5 h-m², minkä lisäksi asuntoihin kuuluu 6,0 - 6,5 m² kokoinen parvi. Asuinhuoneen koko on vähintään 7 m². Huoneistokoossa poiketaan rakentamismääräyskokoelman mukaisesta asunnon minimikoosta 20 h-m². Yhteistiloja talossa on 390 k-m², 5,7 k-m² / asunto. Rakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle, minkä vuoksi autopaikkoja sijoitetaan myös sisäpihalle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 17573 sekä katu- ja viheralueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Alue sijaitsee osoitteessa Raikukuja 4.

Kaavan hakija

Asunto Oy Raikukuja II c/o SATO-Rakennuttajat Oy.

Maanomistus

Asunto Oy Raikukuja II omistaa tontin. Katu- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on hakijan puolelta konsulttina osallistunut Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokas asuntoalue A1.

Asemakaavan muutos

Rakentaminen lisää asuntojen määrää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähellä. Konseptilla lisätään edullisten vuokra-asuntojen määrää. Vuokraksi on määritetty 500 €/kk. Asuntojen huoneistoala on pieni, koska parvea ei voi mataluutensa (1,5 metriä) vuoksi laskea huoneistoalaan.

Vastaavasti talossa on poikkeuksellisen paljon yhteistiloja kuten pesula ja kahvio sekä ylimmässä kerroksessa sauna terasseineen. Yhteistilojen kerrosala on vähintään 390 k-m².

Rakennuksen asuinkerrosala on 1450 k-m² ja siinä on 68 yksiötä.

Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintipaikalle, minkä vuoksi osa autopaikoista siirretään sisäpihalle. Samalla sisäpiha uudistetaan ja pelastustiet tehdään koko tontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 29.10.2014. Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 6.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 1450 k-m², 68 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa SATO-Rakennuttajat Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Käsittely:

Varajäsen Pertti Oksman esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että pyydetään ELY -keskuksen lausunto sekä lisäselvityksiä hankkeen toteuttajalta.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5



Vantaa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi