



Asemakaavamuutos 002153 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 65 Simonkylä / Kallioimarteenrinne

KA/4835/10.02.04.01/2011
LM-H/TLA/ATI/MKO/SRU/JB

Uusi asuinkerrostalo Simonkylään tyhjiillään olevan, 70-luvulla rakennetun myymälärakennuksen ja rakentamattomaksi jääneen pysäköintialueen tilalle. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1 600 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 100 k-m². Alueelle tulee arviolta 36 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 5897 sekä katualueita, kaupunginosassa 65., Simonkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 5897 sekä liikennealuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 5897.

Alue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa Kallioimarteen tien, Kallioimarteenrinteen, Hiiriharjunpolun ja Kallioimarteenpolun rajaamalla alueella.

Kaavan hakija

Jouni Kettunen

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu liikerakennusten korttelialue (AL) ja pysäköimisalue (LP). Liikerakennusten korttelialue on Jouni Kettusen omistuksessa ja pysäköimisalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan kanssa esisopimuksen tehnyt Lujatalo Oy ja Lujatalon palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Simonkylän kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat rakentamaton pysäköimisalue ja liikerakennusten korttelialue, jolla sijaitseva 70-luvulla rakennettu yksikerroksinen myymälärakennus on nykyisin tyhjiillään. Pysäköimisalue ja liikerakennusten korttelialue tullaan yhdistämään yhdeksi tontiksi ja koko alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Myymälärakennus puretaan uuden rakentamisen tieltä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten mittakaavaa ja tehokkuutta vastaavalla asuinkerrostalolla. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1 600 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 100 k-m². Alueelle tulee arviolta 36 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.2.2012. Kaavamuutostyön aikana kaavamuutoksen tavoitteet ja viitesuunnitelma muuttuivat ja kaavamuutoksesta järjestettiin uusi kuuleminen 22.12.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan uudesta vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.1.2015 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisen kuulemisen aikana neljä kappaletta ja toisen kuulemisen aikana kahdeksan kappaletta. Saaduista mielipiteistä on esitetty kooste kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).



Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2 100 k-m², n. 36 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostekannukset maksaa hakija Jouni Kettunen ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisätyt tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002153 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 65 Simonkylä / Kallioimarteenrinne,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Jouni Kettunen maksaa muutostekannukset (8 000 €), lisätyt tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.5.2015 § 43

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002153 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 65 Simonkylä / Kallioimarteenrinne,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Jouni Kettunen maksaa muutostekannukset (8 000 €), lisätyt tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi