



## **Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / TLA**

VD/2020/10.02.04.01/2014  
HP/TLA/ATI/VKA/JKÖ/MHO/SRU/JB

**Länsimäkeä** täydennysrakennetaan muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutetaan noin 90 asumisoikeus- tai vapaarahoitteista asuntoa. Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 ja katualueita, kaupunginosassa 91, Länsimäki sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 95, Rajakylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 91, Länsimäki

**Tonttijako** koskee osaa korttelia 91003, **tonttijaon muutos** koskee osaa kortteleita 91002 ja 91003.

**Alue sijaitsee** Maalinauhantien varrella, Rajakylän liikuntapuiston eteläpuolella.

**Kaavan hakija**  
VAV Asunnot Oy

**Maanomistus**  
Hakija omistaa korttelialueet, Vantaan kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**  
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavan tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet VAV Asunnot Oy, TA Yhtiöt Oy sekä heidän konsulttinaan Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

**Yleiskaava**  
Kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c) ja kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1).

**Asemakaavan muutos**  
Osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa viisi- ja yhdeksänkerroksiset kerrostalot noin 150 asukkaalle. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m<sup>2</sup>. Rajakentänkujan katualueen kääntöpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo. Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 390 k-m<sup>2</sup>, josta rakennusoikeuden lisäystä on 6 350 k-m<sup>2</sup>. Alueen korttelitehokkuus on e=0,94. Asuinrakennuksiin saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja yms. sekä korttelissa 91003 liike- ja palvelutiloja.

**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**  
Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaisiin kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.5.2014.



Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

## **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 ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 350 k-m<sup>2</sup>, n. 90 asuntoa).

## **Sopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimuksella edellytetään, että uudet asunnot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 12**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

## **Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 29**

### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Arja Niemelä ja Sirpa Pajunen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

## **Nähtävilläolo**

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.6–18.8.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

## **Kaavalausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin kaksi kappaletta. Vantaan kaupunginmuseolta pyydetyn ja saadun lausunnon lisäksi myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta saatiin lausunto. Lausunnoista ei ole aiheutunut tarkistuksia asemakaavamuutosehdotukseen.

## **Tehdyt tarkistukset**



Kaava-asiakirjojen oikoluvun johdosta on tehty tarkistuksia korttelin 91003 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien merkintöihin ja kaavamääräyksiin siten, että rakennusoikeuden määrä ei muutu. Tarkistuksesta on kuultu alueen maanomistajaa, joka on hyväksynyt tehdyt tarkistukset. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 14**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016
- Lausunnot ja vastineet 12.9.2016 / 002241

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

### Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,  
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi