



Asemakaavan muutos 002047 sekä tonttijaon muutos, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen

HA/3495/10.02.04.01/2008
HP/TLA/RKO/A-LVA/SR/ET/JB

Voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta muutetaan asuinpientaloalueeksi (AP).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 67112 ja katualuetta, kaupunginosassa 67, Ruskeasanta. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 67113 tonttia 5 sekä Mistelinsiemenen ja osaa Mistelipolun katualuetta sekä osaa Tulppaanipuistoa.

Tonttijaon muutos koskee korttelin 67113 tonttia 11

Alue sijaitsee Ruskeasannan kaupunginosassa ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen- ja Mistelipolku-nimiset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut katualueet sekä tontin 67-141-5.

Kaavan hakija

Kiinteistön 421-1-498-M604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. Kiinteistön 67-141-5 omistajat 26.2.2016, kiinteistön 421-1-771 omistaja 8.3.2016 ja Vantaan kaupunki 30.3.2017.

Maanomistus

Kaupunki omistaa katualueet, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijoittuu lentomeluviyöhykkeelle 3 (L_{den} 50–55 dB).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi (AO). Osa kiinteistöön 421-1-771 kuuluvaa VL-aluetta muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Mistelipolun katualueeksi, jolla tonteille liittyminen on sallittu.

Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4 042 m²:n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO-tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112.

Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m² suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m².

Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen-niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m². Rakennusoikeus ei lisääny pientä pyörästystä lukuun ottamatta vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m². Tontille liitytään Mistelikujalta.

Kulkuyhteys kummallekin VL-alueesta muodostettavalle tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 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 ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (688 k-m², n. 5 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 B ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset yhteensä (4 500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1 417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1 500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1 500 euroa) sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1 500 euroa) lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutostkustannukset yhteensä 5 275 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakijat maksavat muutostkustannukset yhteensä (4 500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1 417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1 500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1 500 euroa) sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1 500 euroa) lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutostkustannukset yhteensä 5 275 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.8.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti vs. Ritva Kotilainen, puh. 8392 2335
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 8392 2035
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi