



Asemakaavan muutos 002429 sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39

VD/7333/10.02.04.00/2019

HP/TLA/TKA/AH/MKU/LS

Vantaanlaaksontien ja Tuuliviirin risteykseen kaavoitetaan kaksikerroksisia erillispientaloja. Nykyisestä korttelista 18052 erotetaan uusi AO-korttelinosa, johon rakentamista tulee yhteensä 500 k-m², noin 3 asuntoa. Kaava-alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja voimassaolevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialuetta AP, rakentaminen tulee sen rakentamattomalle osalle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 18052, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 18052.

Alueen sijainti Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39.

Hakija

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari

Maanomistus

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavamuutos

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialuetta AP, jolle on rakennettu yhtiömuotoisesti paritaloja ja kytkettyjä asuintaloja, jotka tarvitsevat peruskorjausta.

Tontin eteläosaan, joka on voimassa olevassa asemakaavassa rakentamatonta tontin osaa, muodostetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle esitetään rakennettavaksi pientaloja 500 k-m². Kaavamääräys sallii myös kytketyt erillispientalot. Uuden korttelinosan jako pienempiin tontteihin voidaan suorittaa myöhemmin rakennusluvan haun yhteydessä.

Ajo uusille tonteille johdetaan suoraan Vantaanlaaksontieltä. Liittymä sijaitsee tontin eteläpäässä, Vantaanlaaksontien ja Naapurinkujan risteystä vastapäätä.

Rakennusten sijoittelu tontille on vapaa. Rakennusryhmittelystä ja käytetyistä rakennusmateriaaleista edellytetään kuitenkin määräyksissä eheää kokonaisuutta. Rakennukset sijoitetaan niin, että ne muodostavat melusuojan Vantaanlaaksontien liikennemelua vasten, ellei sitä hoideta riittävillä meluaita- tai autokatosrakennelmilla. Ajo mahdollisesti myöhemmin perustettaville eri tonteille on ratkaistava asuinpientalojen korttelin sisällä joko sen niiden itä- tai länsipuolella.



Mitoitus:

AO-korttelille esitetty 500 k-m² rakennusoikeus merkitsee $e = 0,34$ tonttitehokkuutta. Pysäköintinormi on 2 ap/asunto. Koko suunnittelualueen tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,22$.

Rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, tukee lähistön palveluja ja lisää osaltaan alueen pientalotonttien tarjontaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta viimeistään 9.4.2020. Mielipiteitä tuli 6 kpl: Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy, Caruna Espoo Oy, HSY, HSL ja Vantaan kaupunginmuseo.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Asukastilaisuus peruttiin koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilan takia. Osallistuminen toteutettiin sähköisellä viestinnällä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 500 k-m², noin 3 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Asunto Oy Vantaan Tuulikaari ja esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002429 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Vantaan Tuulikaari maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6-24.8.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2020 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.



Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty piirustustekninen tarkistus.

Kaupunginhallitus 21.9.2020 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetty tarkistus, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.9.2020 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002429 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.9.2020

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

asemakaava-arkkitehti Anders Hedman, puh. 050 302 9167, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)