



## Asemakaavamuutos 002343 ja tonttijako, 93 Vaarala / Rajatie 43-47 / TLA

VD/1238/10.02.04.00/2017

TLA/MJA/MAI/VIK

**Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen tehokkuus (e) on 0,30 ja asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus 975 k-m<sup>2</sup>.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 93112 sekä erityisaluetta, kaupunginosassa 93 Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 93112 sekä katualuetta, kaupunginosassa 93 Vaarala.

**Tonttijako** koskee osaa korttelista 93112, kaupunginosassa 93 Vaarala.

**Alue sijaitsee** Rajatiellä Vaaralan kaupunginosassa Kehä III (E 18) ja Lahdenväylän risteämiskohtan tuntumassa, lähellä Helsingin kunnanrajaa. Suunnittelualue sijaitsee Rajatien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolella.

### Hakija

Kaavamuutoksen hakijat ovat Vantaan kaupunki (92-403-2-73 ja 92-403-2-60 (osa)) sekä kaksi yksityistä maanomistajaa (92-403-2-74 ja 92-403-2-75). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017.

### Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa katualuetta ja Rajatie 47 osoitteessa olevan tontin. Rajatie 43 ja Rajatie 45 osoitteessa olevat tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

### Valmistelu

Asemakaavamuutos on tehty kaupungin työnä.

### Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Yleiskaavassa 2020 (Kv 25.1.2021) alue on pientalovaltainen asuinalue (AP).

### Asemakaavamuutos

Kaavassa kiinteistöjen käyttötarkoitukset muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen kahdella yksityisessä omistuksessa olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään molemmissa yhden asunnon talo. Näiltä osin kaava muutetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Pohjoisimman muodostuvan tontin omistaja on Vantaan kaupunki. Kaavaehdotuksen esittämä tehokkuus  $e=0,3$  sekä esitetty kerroskorkeus vastaavat ympäröivän asuinrakentamisen mittakaavaa. Kaavassa huomioidaan muun muassa vihertehokkuus ja liikennemelu.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta, joissa ei ollut huomautettavaa. Asukkailta ei saatu mielipiteitä.



Mielipiteistä oleellisin koski Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleiden sijainnin huomiointia.

## **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (975 k-m2, n. 6 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (3 kpl).

## **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

**Muutostuotokset maksavat** hakijat (Vantaan kaupunki sekä kaksi yksityistä maanomistajaa) jaettuna hakijoiden kesken 1/3 osuuksin, ja kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 1 (2B) (3 500 € + 500 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 1 100 € + lisätontilta 260 € (1 360 €), yhteensä 5 360 €.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 13**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002343 sekä tonttijakoehdotus 93 Vaarala / Rajatie 43-47,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 (2B) ja todetaan, että hakijat Vantaan kaupunki sekä kaksi yksityistä maanomistajaa maksavat muutostuotokset (4 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 5 360 €.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.6.2022

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,  
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410,  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi