



Asemakaavan muutos 002597 ja tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35 / SP

VD/2530/10.02.04.00/2024

SP/TKA

Vanha Nurmijärventie 35:n tontin yksityiset maanomistajat hakevat Nedre Nybackan 1950-luvun ladon 99 k-m² paikalle omakotitalon 170 k-m² ja lasitetun terassin 30 k-m² rakentamista. Rakennusoikeus kasvaa 101 k-m². Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 18089 kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 18089.

Alue sijaitsee osoitteessa Vanha Nurmijärventie 35.

Hakija

Yksityiset.

Maanomistus

Yksityiset.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Q4 Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinaluetta AP, arvokasta kulttuuriympäristöä, erityisen arvokasta kylämaisemaa, lentomelualueutta Lden 55–60 dB, jolla sallitaan asuntojen täydennysrakentaminen, ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä.

Alue ei ole valtakunnallisesti merkittävää maisema-alueutta eikä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, joten alueen erityiset arvot ovat paikallisia.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO, jolla on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 170 k-m² ja talousrakennukselle 80 k-m². Tontilla on omakotitalo 174 k-m² ja Nedre Nybackan 1950-luvun lato 99 k-m².

Tontin koko on 1 402 m². Rakennettu tonttitehokkuus on $e = 0,19$. Suurin kerrosluku on lu2/3.

Asemakaavamuutos

Talousrakennuksen rakennusosalta puretaan lato 99 k-m². Sen paikalle rakennetaan 170 k-m² suuruinen omakotitalo, jonka kerrosluku lu2/3 on sama kuin tontilla jo olevalla asuinrakennuksella. Lisäksi ladon sillan paikalle rakennetaan lasitettu terassi 30 m², joka tuottaa lentomelulta suojatun oleskelutilan. Uusi tonttitehokkuus on $e = 0,25$.

Lato ei ole käytössä. Latoa voisi käyttää vain kylmänä tuulettuvana varastona, eikä sitä voi sisustaa asunnoksi. Kaupunginmuseo lausui 19.2.2022, että ladon voi purkaa, koska sitä ei ole suojeltu.



Uusi omakotitalo talousrakennuksen paikalle erillispientalojen kortteliin on vaikutuksiltaan vähäinen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.5.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavatilaisuus on pidetty 22.5.2024.

Mielipiteitä saatiin kolme, joissa ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa yhden pientaloasunnon, 170 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutuskustannukset maksavat yksityiset hakijat, ja kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 4 600 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.8.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002597 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todetaan, että hakijat maksavat muutuskustannukset (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 4 600 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.8. – 10.9.2024. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

**Kaavamuutoksen hyväksyjä**

MRL:n 52 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 9. luvun 2 §:n 6 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 12**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä 13.8.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002597 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 13.8.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.8.2024

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 321 2132
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)