



Asemakaavan muutos 002449 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2

VD/5967/10.02.04.00/2020
SP/TKA/AHA/VIK/MT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien asuinkerrostalojen purku ja niiden korvaaminen tehokkaammalla kerros-talokorttelilla, joka osittain sijoittuu kaupungin maille. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 36 900 k-m² sekä liiketiloille 50 k-m². Kortteliin sijoittuu lisäksi pysäköintilaitos ja noin 335 pysäköintipaikkaa. Kiskanpuiston käyttötarkoitusmerkintä tarkistetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17550 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17550.

Alue sijaitsee osoitteessa Raappavuorenrinne 2

Hakija

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö

Maanomistus

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ja Vantaan kaupunki

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Jaakkola Arkkitehdit maanomistajan konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC), lento-meluvyöhykettä L2 ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee kaasuputki.

Asemakaavamuutos

Kaavamutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden rakentuminen. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asutokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla (AK).

Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Rakennuksiin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m² sekä liiketilaa 50 k-m². Tästä purettavat rakennukset 10 410 k-m² ja uusi kerrosala 26 540 k-m².



Korttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuus on vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaisen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kaavassa autopaikkainormi asunnoille on 1 ap/110 k-m² ja liiketiloille 1 ap/80 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Liito-oraville soveltuvat kolopuut säilyvät.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2021.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Ne ovat vastineineen erillisenä liitteenä. Kaavatilaisuus on pidetty 16.3.2021 Teams live -tilaisuutena.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 26 490 k-m², noin 600 asuntoa, ja liikekerrosalaa 50 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

**Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Lautakunta tunnistaa, että kaava-alueen suhteellinen hallinnanjakso on maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen. Lautakunta pitää hyvänä sitä, että suunnittelualueelle syntyy monipuolisempaa asuntojakaumaa verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Lautakunta esittää kuitenkin huolensa mahdollisesta segregatiokehityksestä kaava-alueella ja sen ympäristössä tilanteessa, missä korkotuettu asuntotuotanto keskittyy paikallisesti. Asuntojakaumaa tulee tarkastella maankäytösopimuksen hyväksymisen yhteydessä ja kaavaprosessin edetessä tasapainoisen lopputuloksen varmistamiseksi."

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 23**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9.-20.10.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin viisi kappaletta.

Finavia kertoi näkemyksensä lisärakentamisen määrästä ja huolesta, vaikuttaako se lentoaseman toimintaan tulevaisuudessa.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti huomiota rakennusten massoitteluun suhteessa tieliikennemeluun, piha-alueen melumääräykseen sekä Martinlaakson voimalaitoksen käsittelyyn kaava-aineistossa ja lausuntopyynnöissä.

Tukes totesi, etteivät Martinlaakson voimalaitoksen mahdolliset onnettomuudet estä kaavam muutosta, mutta niistä aiheutuvien savukaasujen vaikutukset suositellaan otettavaksi huomioon.

Pelastuslaitoksella ei ollut Tukesin lausuntoon lisättävä.

Gasgrid totesi, että kaava-alueen viereinen maakaasun siirtoputki rajoittaa maankäyttöä, mutta sen suojaetäisyys kerrostaloihin toteutuu kaavassa.

Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan ja -määräyksiin. Autopaikkojen korttelialueella (LPA) olevan auton säilytyspaikan rakennusala on levennetty, jotta arvopuita voidaan säilyttää. Kiskanpuistoon sallitulta kioskirakennukselta rakennusala on väljennetty. VL-alueelle on lisätty merkintä kaasuputkelle rasitealueineen. AK-korttelin kaavamääräyksiin on lisätty kaksi määräystä. Ensimmäinen koskee automaattista savuun reagoivaa ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmää ja toisessa edellytetään rakennusluvan yhteydessä lausunnon pyytämistä kaasuputken omistajalta. Piha-alueen melutasoa koskevan määräystä tarkistettiin lausunnossa esitettyyn muotoon.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Sopimus

Maankäyttösopimuksesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 18.9.2023, § 28.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.12.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 4.12.2024.

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.12.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 12.12.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.12.2023
- Lausunnot ja vastineet 12.12.2023

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 318 1629
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi