



Asemakaavamuutos 002271 ja tonttijaon muutos / 23. Kivistö / Marmoritie 5

VD/4314/10.02.04.01/2015
HP/TLA/ARK/SSA/SRU/ET/JB

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 287 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23017, kaupunginosassa 23, Kivistö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Kivistö 1 (nro 230100) korttelin 23017 osaa.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 23017 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön vanhalla pientaloalueella noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija
Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientaloalueella. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Uudetkaan Finavian lentomeluennusteet eivät aseta asuntorakentamiselle esteitä.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksen myötä noin 2 205 m²:n suuruinen pientalotontti jaetaan kahdeksi tontiksi. Olemassa oleva rakennus jää suuremmalle tontille, jonka tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.30, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 403 k-m². Muutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laajentamisen noin 43 k-m². Pienemmän tontin tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.25, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 215 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.6.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta eikä niissä ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY muistutti mielipiteessään, että tonttien omistajan / lohkoajan on huomioitava, kuinka lohkotu tontti on liitettävissä yleiseen vesihuoltoon ja kuinka lohkotun tontin kuivatus järjestetään.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (287 k-m²) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakijat Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1B (3 500 euroa), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 17



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 002271, Kivistö 23 / Marmoritie 5.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todetaan, että hakijat Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen maksavat muutostkustannukset (3 500 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11.–8.12.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta ja saatiin 1 kappale.

HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset

Ehdotukseen ei ole tehty tarkistuksia nähtävillä olon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002271 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 23 Kivistö / Marmoritie 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 27.2.2017 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002271 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 23 Kivistö / Marmoritie 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto 6.3.2017 § 23

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002271 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 23 Kivistö / Marmoritie 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.10.2016
- Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / 002271

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 09 8392 9306, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, puh. 09 8392 5025, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi