



Asemakaavan muutos 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44 - 46

VD/10143/10.02.04.01/2016

HP/TLA/TKA/MKU/AV

Toimistorakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että huoneistoja voidaan muuttaa myös asumiseen ja liiketiloiksi. Rakennuksessa on nykyisellään kaksi asuntoa. Muutokset ovat rakennuksen sisäisiä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 17602, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Alue sijaitsee osoitteessa Vihertie 44-46.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vihertie 44-46.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Vihertie 44-46.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan asiamies.

Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos

Toimistorakennusten korttelialueen (KT) käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen asemakaava sallii asuinhuoneistoja varten 12.5 % rakennusoikeudesta, mikä on myös toteutettu. Lisäksi kellariin on toteutettu poikkeamisluvalla (17-22-11-POP) kuntosali, jonka koko on 216 k-m².

Osa huoneistoista on tyhjillään tai vajaakäytöllä, jonka vuoksi niitä halutaan muuttaa asuinkäyttöön enintään 1484 k-m² osalta. Nykyisten kahden asuinhuoneiston lisäksi asuntoja voidaan toteuttaa noin 30. Muutokset ovat rakennuksen sisäisiä. Rakennuksessa on lisäksi väestönsuoja ja kellaritiloja sekä pihalla riittävä määrä pysäköintipaikkoja. Juna- ja linja-autoasemalle sekä ostoskeskukseen on matkaa noin 300 metriä ja lähimpiin kerrostaloihin 150 metriä.

Tontin rakennusoikeus on nyt 1800 k-m², uusi rakennusoikeus on 1934 k-m².

Suurin kerrosluku on nyt kaksi (II), uusi kerrosluku kolme (III) huomioi poikkeamisluvalla kellariin myönnetyn kuntosalin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.1.2018.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 17.1.2018.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ei jätetty, viranomaiskannanottoja tuli viisi kappaletta. Muutosta ei ole vastustettu.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu rakennettuun kaupunkirakenteeseen, lisää kohtuuhintaisen ja monipuolisen asuntotuotannon edellytyksiä ja tuottaa 1484 k-m² uutta asuntokerrosalaa, noin 30 asuntoa. Muutos on joustava, joten myös liike- ja toimistotiloja voi säilyä.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 maksaa muutostkustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 maksaa muutostkustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8. – 30.8.2018.

Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 31.10.2018.



Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 5.11.2018 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46.

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 17.12.2018 § 25

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 11.6.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 040 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050 302 9416, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi