



Asemakaavan muutos 002399 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5

VD/3094/10.02.04.01/2018

HP/TLA/TKA/MKU/LL,PJ

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö hakee lisää purkavaa saneerausta Laajaniitynkuja 5:n kerrostalotontille. Tällöin purettaisiin vielä loput viisi kolmekerroksista kerrostaloa (7 935 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin uusia 6 – 14 -kerroksisia kerrostaloja (18 380 k-m²). Tontille on jo valmistunut yksi ja rakenteilla kolme 8-kerroksista kerrostaloa (yhteensä 7 350 k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 10 445 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17558, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 17558.

Alue sijaitsee osoitteessa Laajaniitynkuja 5.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

Maanomistus

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Y-säätiö ja hakijan konsulttina Arkkitehdit Q4 Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kortteli on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeus on 15 285 k-m².

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitetta.

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö hakee lisää purkavaa saneerausta Laajaniitynkuja 5:n tontille.

Tontilta purettaisiin viisi kolmekerroksista kerrostaloa 7 935 k-m², jotka ovat valmistuneet 1974, ja tontilla säilyisivät rakenteilla olevat kolme kahdeksankerroksista kerrostaloa 7 350 k-m², joista yksi on valmistunut.

Asemakaavamuutoksessa tontille tulee rakennusoikeutta 25 730 k-m², josta jo rakenteilla olevat kerrostalot 7 350 k-m² ja uudet rakennettavat kerrostalot 18 380 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa 10 445 k-m². Muutos tuottaa uusia, esteettömiä, riittävästi ääni- ja lämpöeristettyjä ja paremmin kysyntään kohdistuvia asuntoja 309 kpl.



Laajaniitynkujan päähän sijoittuu 14-kerroksinen torni, jonka katolle tulee saunaosasto ja kattoterassi. Kaksi muuta 8-kerroksista tornia sijoittuu vinottain Laajaniitynpolun varrelle, jolloin taloista näkee toistensa ohi. Lisäksi tontille sijoittuu 6-kerroksinen lamellitalo, joka myötäilee Laajavuoren rinnettä. Keskelle jää iso piha. Tarvittavat lisääutopaikat sijoittuvat osin viherkannen alle. Korttelin tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,52$.

Rakennukset muodostavat monipuolisen kokonaisuuden, joka koostuu erilaisista taloista.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 23.4.2018.

Y-säätiön oma tiedotustilaisuus asukkailleen 2.5.2018.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 12.5.2018.

Kaavatilaisuus pidettiin Laajaniitynkujalla 16.5.2018.

Kaavaan saatiin 16 mielipidettä, joista naapureilta 12 kpl. Mielipiteissä nousivat esiin erityisesti rakentamisen korkeus, naapuritalojen varjostus ja asumisviihtyvyys. Mielipiteet on esitetty kokonaisina kaavaselostuksessa.

- Täydennysrakentaminen kehäradan aseman, kauppakeskuksen ja palvelujen lähelle on perusteltua. Naapuritalojen eteen jää 24,9 m leveä rakentamaton vyöhyke, jossa on puita.
- Varjostustutkimuksen mukaan uudet talot eivät merkittävästi varjosta eteläpuoleisia taloja vaan enemmän omaa pihaa eikä sitäkään kokonaan. Silhuettitutkimus osoittaa, että 14-kerroksinen talo on paikallinen dominantti Laajaniitynkujan päässä eikä vaikuta hallitsevasti Martinlaakson kaupunkikuvaan. Tornitalo tarjoaa vapaat näkymät.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018). Kaava tuottaa uutta asumista ja korkeaa rakentamista lähelle kehäradan asemaa ja palveluja.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu 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 (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 30**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Jukka T. Salminen poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018–2.1.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 pyytää tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja ei tarvittu.

Sopimus

Kaavamuutokseen liittyvä sopimus on allekirjoitettu 19.2.2019.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 21.2.2019 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.11.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Kaupunginhallitus 4.3.2019 § 22**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.11.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 28



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.11.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 8.4.2019 § 13

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 5.11.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.11.2018

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus