



Asemakaavamuutos 002209 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle

VD/2831/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

SatoHousing Oy:n hakema asemakaavamuutos koskee uutta kerrostaloasumista Kukintien läsipuolelle Martinlaaksoon. Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin 11 700 k-m² vuokra- ja omistusasumista kaupunkikuvallisesti tärkeään Martinlaakson kulmapisteeseen.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17622 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17578 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17622.

Alue sijaitsee Osoitteessa Kukintie 2 / Kukinkuja 2.

Kaavan hakija

SatoHousing Oy/ asiamies Maarit Tuomainen

Maanomistus

Kaavamuutosalue on osin SatoHousing Oy:n, osin kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55–60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaavan muutos

Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 700 k-m². Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta.

Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3 160 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 3 512 k-m². Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11 700 kerrosneliömetriä, josta 100 k-m² tulee sijoittaa rakennuksen alimpaan kerrokseen liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi tontilla 1. Suunnitellun tontin tehokkuus on $e=0,86$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5–6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4 700 k-m², tontin pinta-ala 3 535 m², e = noin 1,3



tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2 650 k-m², tontin pinta-ala 2 514 m², e = noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4 350 k-m², tontin pinta-ala 5 764 m², e = noin 0,8

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 10 kpl.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.10.2013.

Asemakaavamutosta käsiteltiin ELY:n kuukausikokouksessa 8.10.2013 (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokous). Paikka on lentomeluvohykettä, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tullee tehdä tiemeluselvitys ja tarkastelu naapurialueen maankäytön tehokkuudesta. ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita, kun edetään näillä periaatteilla.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö ei kohdistu Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta perustuu muuten olemassa olevien alueiden täydennysrakentamisen periaatteelle. Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin ääressä.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002209 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Housing Oy maksaa muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Käsittely:

Merkittiin, että meluselvitysliite oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.8.2014 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002209 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Housing Oy maksaa muutuskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.8.2014
- Meluselvitys

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 09 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi