



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 länsipuolelle 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

Maanomistus
Kaavamuutosalue on pääosin 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 lentomeluviikettä 2 (Lden 55–60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaavan muutos
Asuintontti 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 on pyritty 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-alueeseen kuuluu katualuetta. Martinlaaksontien eteläpuolelta 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.

Neuvottelu ELY-keskuksen kanssa

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.10.2013.

Asemakaavamutosta käsiteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja kaupungin kuukausikokouksessa 8.10.2013. Paikka on lentomeluvyöhykettä, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tulee 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 muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.9.–16.10.2014. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus, jossa toivottiin keskellä olevan pistetalon olevan matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin koettiin jäävän kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä. Olosuhteet todettiin muuttuvan hämärämmiksi ja tulevan rakentamisen vaikuttavan asunnon arvoon.

Vastine: Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään. Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoilta. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle. Muistutus ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl Vantaan Energialta. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä piirustusteknisiä korjauksia ja kaavamääräyksiin kielellisiä korjauksia. Osa Kukinkujan, Kukintien ja Martinlaaksontien katualuetta päivitetään nykyisillä asemakaavamerkinnoilla. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.8.2014 § 13 ja kaupunginhallituksen 25.8.2014 § 23 liitteenä ollut meluselvitys on nähtävillä kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2014 ja kaupunginhallituksen 1.12.2014 kokousasiakirjoissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 12**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002209 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 1.12.2014 § 28**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002209 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014
- Muistutukset ja vastineet 10.11.2014
- Lausunnot ja vastineet 10.11.2014
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos nro 002209 / SATOhousing Oy, 24.11.2014

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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