



Asemakaavamuutos 002245 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5

VD/4212/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/SRU/JP

Laajaniitynkuja 5:n tontilla on kuusi kolmekerroksista kerrostaloa, joista puretaan yksi. Tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa (7 350 k-m², noin 105 asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee Kortteli 17558 sekä katualueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 17558.

Alue sijaitsee osoitteessa Laajaniitynkuja 5.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö

Maanomistus

Kiinteistö Oy Y-asunnot omistaa tontin. Kaupunki omistaa katualueet.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Arkkitehtitoimisto Mäki-Marttunen Oy (2013, 2014) ja Arkkitehdit Q4 Oy (2014).

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta AK. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,56$ ja suurin kerrosluku kolme (III). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen.

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö hakee asemakaavamuutosta niin, että tontilta, jolla on nyt kuusi kolmekerroksista hissitöntä kerrostaloa, puretaan yksi kerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa.

Nykyiset vuonna 1974 valmistuneet kerrostalot ovat peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi asuntojen keskipinta-ala 62 h-m² on liian suuri vuokra-asuntojen kysyntään nähden.

Tontilla on Martintuvan päiväkotia ja Folkhälsanin kerhotila.

Asemakaavamuutoksessa tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena AK. Rakennusoikeudeksi tulee 15 285 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,90$. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee kolmen rakennusalan osalta kahdeksan (VIII). Uusien asuntoja rakennetaan 105 kpl ja niiden keskipinta-ala on 50 h-m².

Tontilla on päiväkotia ja kerhotila, jotka sallitaan edelleen kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Pysäköintinormina käytetään kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää kokeilua 1 ap / 130 k-m². Pysäköintilaitoksen alin taso rakennetaan puoliksi maan alle.

Jalankulkukaduilla sallitaan nykytilanteen mukaisesti myös polkupyöräily.

Pieni osa tonttia muuttuu jalankulkukaduksi kohdassa, jossa ulkoilutie kulkee tontin kautta. Tämä maa-alue luovutetaan sopimuksella kaupungille.

Rakentamisen korkeutta ja määrää perustelee sijainti lähellä kehäradan rautatieasemaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 1.10.2014.



Kaavatilaisuus pidettiin Laajaniitynkujan kääntöpaikalla 14.10.2014, jossa oli läsnä 12 osallista. Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.-5.10.2014.

Osallistumisessa Laajaniitynkuja 3:a lähimmäksi tuleva talo pyydettiin siirtämään kauemmaksi, mikä on tehty.

Naapuri Asunto Oy Eeronsalpa (Laajaniitynkuja 3) vastusti kaavamutosta rakentamisen korkeuden, tehokkuuden sekä liikenne- ja pysäköintiongelmien vuoksi. Kaavamuuotos on perusteltu, koska paikka sijaitsee maakuntakaavan tiivistettävällä alueella, yleiskaavan tehokkaalla asuntoalueella, lähellä kehäradan asemaa ja tuottaa kysyntää vastaavia uusia asuntoja.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 745 k-m², noin 105 asuntoa). (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on allekirjoitettu 26.8.2015.

Asemakaavan muutokustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Y-asunnot ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €)

Tonttijaon muutokustannuksista vastaa kaupunki, koska uusi tonttijako johtuu katualueen laajentamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Y-asunnot maksaa asemakaavan muutokustannukset (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 27

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Y-asunnot maksaa asemakaavan muutokustannukset (8 000 €)

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.4.-15.5.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot



Kaupunginhallitus päätti 23.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan on korjattu ruotsinkielinen kadunnimi oikeaan muotoon. Tarkistus ei ole olennainen eikä edellytä uutta nähtävillepanoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 9.10.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Käsittely:

Merkittiin, että päätösesitykseen tehdään seuraava päivämääräkorjaus "Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245..." korjataan muotoon "Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 26.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245..."

Liitteenä olevan asemakaavamuutosselostuksen päivämäärä korjataan vastaavalla tavalla pöytäkirjaan.

Päätös:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 26.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 9

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 26.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 26.10.2015
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta/ Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Asemakaavamuutos nro 002245, 26.8.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi