



Asemakaavamuutos 002249 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle

VD/6770/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

Asemakaavamuutos koskee asuinkerrostalorakentamista Raiviosuonmäelle. Kaavamuutos mahdollistaa Laajavuorentien varteen ja Laajavuoren puiston viereen purettavien talojen tilalle uutta 6-7-kerroksista asuinrakentamista 17 820 kem². Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem².

Asemakaavamuutos koskee osia korttelista 17552 sekä aluetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia korttelista 17552.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17552

Alue sijaitsee Martinlaakson pohjoisosassa. suunnittelualue sijoittuu Laajavuorentien, Raiviosuonmäen, Laajavuoren puistoalueen, Raiviosuonpolun ja Herkkutalonpolun rajaamalle alueelle.

Kaavan hakija
SATO Koti Oy

Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa, kiinteistöjen 411-11-1, 411-11-2 ja 411-1-280 osalta SATO Koti Oy:n omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy ja WSP Finland Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokkaan asumisen aluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee Sato:n vuokra-asuntoja ja niiden parkkialue sekä vuokrattavana oleva pikkukioski. SATO Koti Oy on hakenut 7.8.2014 asemakaavan muuttamista omistamalleen tontille osoitteessa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vajaakäyttöinen pysäköintitontti osoitteessa Raiviosuonmäki 1 muutetaan asumiseen. Pysäköinti järjestetään rakenteellisenä kahdessa tasossa hyödyntäen maaston muotoja. Huonokuntoiset asuinkerrostalot osoitteessa Raiviosuonmäki 7 puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella.

Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Herkkutalonpolun kevyenliikenteen yhteys säilytetään. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Laajavuorentien katukuvaa. Esitetty uusi asuinrakentaminen sijaitsee alle 500 m:n päähän Martinlaakson asemasta ja tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Asemakaavamuutoksen ympäröiville katualueille aiheuttamat muutokset huomioidaan sopimuksissa.

Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja. Alueen itäpuolella on 5-7-kerroksisia asuinkerrostaloja (mukaan lukien maanpäälliset kellarikerrokset) asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden tehokkuus on noin $e = 0,7$. Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennus ja koulu. Kaava-alueen eteläpuolella on puistoaluetta, jossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Muu osa suunnittelualuetta säilyy AK-korttelialueena. Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m² otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.



Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 12 990 kem² rakennusoikeutta, josta 12 820 kem² on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 3 sijaitseva asuinkerrostalo säilyy. Sillä on asemakaavan mukaista kerrosalaa 5 512 kem². Asemakaavassa sen rakennuslalla pidetään edelleen kerrosalana 5 680 kem². Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 7 sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Niillä on ollut rakennusoikeutta 7 310 kem², josta 7 308 kem² on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta 6-7-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 17 820 kem² AK-korttelialueelle. Yhteensä kaavamuutosalueelle osoitetaan siis 23 500 kem². Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem². Suunnittelualueiden väliin jää omalla tontilla sijaitseva asuinkerrostalo on Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy:n omistuksessa. Rakennus ja tontti säilyvät sellaisenaan. Lisäksi viereisten katualueiden asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan.

Suunniteltavana olevan alueen uusi tehokkuus on $e=1,4$. Kaava mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon, osin 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen tonteilla 5 ja 6 sekä maantasoon tontilla 4.

Kerrosalat:

tontti 17552/4: n. 203 asuntoa: kerrosala yhteensä 12 400 km², tontin pinta-ala 9 232 m², e = noin 1,3
tontti 17552/5: nykyiset asunnot: kerrosala yhteensä 5 680 km², tontin pinta-ala 3 159 m², e = noin 1,8
tontti 17552/6: n. 88 asuntoa: kerrosala yhteensä 5 420 km², tontin pinta-ala 3 895 m², e = noin 1,4

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m² otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2015

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 6 kpl. Mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 10.12.2015.

Muutuskustannukset maksaa hakija Sato Koti Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002249 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Koti Oy maksaa muutuskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 21.9.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002249 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Koti Oy maksaa muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.10.-19.11.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 21.9.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 9.12.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002249 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle.

Seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.9.2015 § 15 ja kaupunginhallituksen 21.9.2015 § 32 liitteenä olleet asiakirjat ovat kaupunginhallituksen 14.12.2015 ja kaupunginvaltuuston 25.1.2016 kokousasiakirjoissa:

- Mielipiteet ja vastineet 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002249
- Asemakaavan selvitys, osa 1 / Asemakaavamuutos 002249, 17. Martinlaakso
- Asemakaavan selvitys, osa 2 / Asemakaavamuutos 002249, 17. Martinlaakso

Kaupunginhallitus 14.12.2015 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002249 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.1.2016 § 14

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002249 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015
- Maankäyttösopimus / 002249/ SATOkoti Oy / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, 10.12.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675



Vantaa

asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi