



Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4

VD/8920/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/MJÄ/SRU/JB

SATO haluaa kokeilla tontillaan edullisen vuokra-asumisen konseptia ja rakentaa kuusikerroksisen 1 450 k-m² kokoisen kerrostalon. Rakennuksessa on 68 pientä asuntoa.

Asuntojen huoneistoala on 15,5 h-m², minkä lisäksi asuntoihin kuuluu 6,0–6,5 m² kokoinen parvi. Asuinhuoneen koko on vähintään 7 m². Huoneistokoossa poiketaan rakentamismääräyskokoelman mukaisesta asunnon minimikoosta 20 h-m². Yhteistiloja talossa on 390 k-m², 5,7 k-m² / asunto. Rakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle, minkä vuoksi autopaikkoja sijoitetaan myös sisäpihalle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 17573 sekä katu- ja viheralueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Alue sijaitsee osoitteessa Raikukuja 4.

Kaavan hakija

Asunto Oy Raikukuja II c/o SATO-Rakennuttajat Oy.

Maanomistus

Asunto Oy Raikukuja II omistaa tontin. Katu- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on hakijan puolelta konsulttina osallistunut Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokas asuntoalue A1.

Asemakaavan muutos

Rakentaminen lisää asuntojen määrää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähellä. Konseptilla lisätään edullisten vuokra-asuntojen määrää. Vuokraksi on määritetty 500 €/kk. Asuntojen huoneistoala on pieni, koska parvea ei voi mataluutensa (1,5 metriä) vuoksi laskea huoneistoalaan.

Vastaavasti talossa on poikkeuksellisen paljon yhteistiloja kuten pesula ja kahvio sekä ylimmässä kerroksessa sauna terasseineen. Yhteistilojen kerrosala on vähintään 390 k-m².

Rakennuksen asuinkerrosala on 1 450 k-m² ja siinä on 68 yksiötä.

Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintipaikalle, minkä vuoksi osa autopaikoista siirretään sisäpihalle. Samalla sisäpiha uudistetaan ja pelastustiet tehdään koko tontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 29.10.2014. Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 6.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).



Kaavatyö sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 1 450 k-m², 68 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on allekirjoitettu 7.12.2015.

Muutuskustannukset maksaa SATO-Rakennuttajat Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Käsittely:

Varajäsen Pertti Oksman esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että pyydetään ELY-keskuksen lausunto sekä lisäselvityksiä hankkeen toteuttajalta.

Asiassa on pyydetty Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto, jonka mukaan poikkeusta ei voida myöntää asemakaavassa. Lisäksi on saatu SATO Oy:n lisäselvitys, jossa vastattiin lautakunnan kysymyksiin ja jossa oli mukana asuntomessuilla tehty kysely. Kyselyyn vastaajista 96 % suhtautui positiivisesti hankkeeseen.

Kaavasta on poistettu kaavamääräys asuntokoosta.

Poikkeamislupa asuntokoosta ja esteettömyydestä voidaan myöntää, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä, ehdolla, että kaava tulee voimaan. Poikkeamisesta suoritetaan erillinen naapurien kuuleminen. Poikkeamislupa on voimassa enintään kaksi vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,



- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kokouksessa jaettiin ELY-keskuksen lausunto joka on liitteenä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 21.9.2015 § 36**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus 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. Aikaisemmin pyydetty Uudenmaan ELY-keskuksen antama lausunto on käsitelty aikaisemmassa käsittelyssä.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavamuutosehdotukseen on tehty AK-korttelia koskeviin määräyksiin muutoksia siten, että niitä kohdistettiin kummallekin kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille. Yhteistiloja koskevaan määräykseen lisättiin virke ”Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi”. Tehdyt tarkistukset eivät ole oleellisia, eivätkä vaadi uutta nähtävilläpanoa.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa asuntokoosta ja esteettömyydestä. Poikkeamislupahakemukseen ei saatu muistutuksia.

Seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.9.2015 § 14 ja kaupunginhallituksen 21.9.2015 § 36 liitteenä olleet asiakirjat ovat nähtävillä kaupunginhallituksen 14.12.2015 ja kaupunginvaltuuston 25.1.2016 kokousasiakirjoissa:

- SATO StudioKoti, Raikukuja / Lisäselvityksiä lautakunnalle
- ELY-keskuksen lausunto Raikukuja 4 asemakaavan muutosehdotuksesta 002257

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 8.12.2015 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4.

Kaupunginhallitus 14.12.2015 § 34**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä täydensi esitystään lisäämällä päätösesitykseen c) kohdan: "c) edellyttää, että hankkeen toteuttaja tekee kokeiluhankkeesta viiden vuoden seurantatutkimuksen yhteistyössä kaupungin kanssa. Tutkimuksessa tulee seurata hankkeen asutusrakenteen muutoksia ja ominaispiirteitä."

Päätös:

Päätettiin

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4.
c) edellyttää, että hankkeen toteuttaja tekee kokeiluhankkeesta viiden vuoden seurantatutkimuksen yhteistyössä kaupungin kanssa. Tutkimuksessa tulee seurata hankkeen asutusrakenteen muutoksia ja ominaispiirteitä.

Kaupunginvaltuusto 25.1.2016 § 15

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 14.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4.

Käsittely:

Puheenjohtaja totesi, että asian otsikkoon tehdään tekninen korjaus muuttamalla otsikko muotoon "Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4"

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.12.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Sato Asunnot Oy, 7.12.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 09 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi