



Asemakaavamuutos 002213 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle

VD/3343/10.02.04.01/2013
HP/TLA/TKA/MJÄ/SRU/JB

Asemakaavan muutoksella liitetään viiden metrin levyinen kaistale lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta ja nostetaan korttelinosan tonttitehokkuutta lukuun $e=0,25$. Näin jäljellä ollut rakennusoikeus saadaan hyödynnettyä paremmin ja muodostettua kortteliin lisää rakennuspaikkoja. Korttelin osan rakennusoikeus kasvaa 351 k-m^2 . Loppuosa kiinteistöstä luovutetaan kaupungille virkistysalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40055, kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 40055 ja puistoa.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 40055.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa osoitteissa Ahokuja 6-10.

Kaavan hakija

Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso.

Maanomistus

Hakijat omistavat koko kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ins. AMK Mika Taskinen konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen alueella on voimassa asemakaava 400400, jossa alue on pientaloaluetta AO-1 sekä puistoa VP. Asuinpienalojen korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,20$.

Asemakaavan muutoshakemuksessa on esitetty viiden metrin levyisen kaistaleen eli noin 420 m^2 suuruisen osan puistoksi kaavoitettua aluetta liitettäväksi tontteihin sekä tonttitehokkuusluvun nostamista lukuun $e=0,25$. Näin tonttien rakennusoikeus nousisi yhteensä 351 k-m^2 .

Yhdellä tonteista on 100 k-m^2 kokoinen omakotitalo, mutta se on huonokuntoinen ja tarkoitus purkaa. Toisilla tonteilla olevien omakotitalojen kerrosalat ovat 232 k-m^2 ja 256 k-m^2 . Jos purettavaksi tarkoitettua rakennusta ei lasketa, käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 497 k-m^2 . Osaa tästä on kuitenkin vaikea käyttää, koska rakennetuilla tonteilla jäljellä olevat rakennusoikeudet ovat 96 k-m^2 ja 72 k-m^2 .

Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella liitetään puistoaluetta nykyisiin tontteihin, mutta uudet rakennuspaikat muodostetaan uudella tonttijaon muutoksella myöhemmin.

Loput puistoksi kaavoitetusta alueesta luovutetaan kaupungille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.10.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ei tullut.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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



Kaavatyö ei kohdistu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kolmesta viiteen uusia pientalojen rakennuspaikkoja.

Sopimus

Asemakaavaan liittyvä esisopimus puistoalueen luovuttamisesta allekirjoitettiin 21.1.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002213 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakijat Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso maksavat muutostokustannukset (4 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 € + 225 €), yhteensä 4 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 21.9.2015 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002213 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakijat Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso maksavat muutostokustannukset (4 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 € + 225 €), yhteensä 4 930 €.

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 7.12.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002213 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle.

Kaupunginhallitus 14.12.2015 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002213 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.1.2016 § 18

**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002213 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle.

Käsittely:

Puheenjohtaja totesi, että esityslistatekstiin tehdään seuraava tekninen korjaus: Sopimus-kohdan teksti "Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta. Hakijalta on saatu sitoumus maan luovutuksesta kaavan voimaantulon jälkeen." korvataan lauseella "Asemakaavaan liittyvä esisopimus puistoalueen luovuttamisesta allekirjoitettiin 21.1.2016."

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

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