



Asemakaavamuutos 002196 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14 / TLA

KA/614/10.02.04.00/2013

TLA/ JOR/ CÖ/MKU

Manttaalitien varteen rakennetaan asuntoja noin 640:lle asukkaalle, 32 000 asuinkerrosneliömetriä. Manttaalitietä pitkin kulkevaa Pytinojaa hyödynnetään vesiaiheena osana suunnitelmaa. Rakennusten maantasokerrokseen rakennetaan townhouse-tyyppisiä asuntoja, jotka aukeavat Pytinojan ja Manttaalitien suuntaan. Asuinrakennusten kerroskorkeuden vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Tonttitehokkuudet ovat $e=1,7$ ja $e= 2,0$. Pytinojanpuistoon varataan tilaa laajoille hulevesialueille. Alueella sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Wulffin käytössä oleva kauppavarasto, joka on tarkoitus purkaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52308 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52308 ja katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 52308, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa Pyhtäänkorventie, Manttaalitie ja ammattiopisto Varia.

Kaavan hakija

Wulff-yhtiöt, Alpha I Oy

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajat ovat Wulff-yhtiöt, Alpha I Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sigge arkkitehdit maanomistajan konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty myös asemakaavamuutos nro 002323.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuustoimintojen aluetta (T). Valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Manttaalitietä pitkin kulkee virkistysalueyhteys. Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentumassa. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä uusi näkemys Aviapoliksen alueesta on esitetty jo monessa aluetta koskevassa suunnitelmassa. Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Uudessa, tekeillä olevassa Vantaan yleiskaava 2020ssa kaava-alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta. Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on asumisvaltaista,



sekoittuneiden kaupunkitoimitojen aluetta. Asemakaavaehdotus on linjassa näiden tuorempien suunnitelmien kanssa alueen maankäytöstä.

Asemakaavan muutos

Käyttötarkoitus muuttuu Teollisuusalue T-3:sta ja katualueesta, asuinkerrostalojen alueeksi AK, autopaikkojen korttelialueeksi LPA sekä puistoksi VP.

Veromiehen kaavarungon mukaisesti alueelle suunnitellaan kaupunkimaista kerrostaloasumista. Alueelle suunnitellaan lisäksi asumista palveleva pysäköintitalo.

Manttaalitietä pitkin kulkevaa Pytinojaa hyödynnetään vesiaiheena osana suunnitelmaa. Pytinoja rakennetaan kaupunkimaisena kadun suuntaan ja loivana tulvaniittynä tontin suuntaan. Manttaalitien läntisen puolinen jalkakäytävä toteutetaan puistoraitina. Alueen koillisnurkassa Pytinoja säilyy luonnontilaisena, ja samalla alueella säilytetään osa koivuista. Pytinojanpuistoon varataan tilaa laajoille hulevesialueille.

Rakennusten maantasokerrokseen rakennetaan townhouse-tyyppisiä asuntoja, jotka aukeavat Pytinojan ja Manttaalitien suuntaan. Korttelipihoille tulee leikkipaikat ja talousrakennukset, joihin voi rakentaa mm. saunat. Pysäköintilaitoksen katolle suunnitellaan kasvihuoneita ja muita istutuksia.

Alueelle rakennetaan yhteensä 32 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaa noin 640 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeuden vaihtelevat viidestä kahdeksaan.

Alueella sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Wulffin käytössä oleva kauppavarasto. Se on tarkoitus purkaa.

Kaavaehdotus noudattaa Aviapoliksen kaavarunkoa, Veromiehen Verkot -työtä sekä valmisteilla olevaa yleiskaavaa 2020 virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.7.2017.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 5.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta:

- Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.
- Vantaan energia kertoi, että suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraukset kiinteistömuuntamoille.
- HSY ilmoitti, että kaavamuutosalueella sijaitsee vanhoja vesihuollon jakelu- ja runkojohtoja, jotka on siirrettävä pois rakentamisen tieltä. Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.
- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (32 000 k-m², n. 640 asuntoa).



Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy kaksi toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakijat Wulff-yhtiöt ja Alpha I Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 19 260 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002196 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Wulff-yhtiöt ja Alpha I Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 19 260 €
- d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002196 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat Wulff-yhtiöt ja Alpha I Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 19 260 €
- d) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.–23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kappaletta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä



(HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä. Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa sekä erillisessä lausuntojen koonnissa.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ja määräyksiin on korjattu teknisluonteisia virheitä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002196 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Carina Ölander, p. 043 826 7039,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi