



Asemakaavamuutos 002333 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Mönkkösen kulma / TLA

VD/9499/10.02.04.00/2016

TLA/RIK/TKO/MKU

Mönkkösen kulman asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Vantaan ratikan linjauksen vuoksi tontista siirtyy noin 90 m²:n kokoinen alue katutilaksi. Uusi tontti on kooltaan 2890 m² ja se merkitään AKR-merkinnällä, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille kaavoitetaan 2350 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille, yhteensä 2500 k-m². Rakennusoikeus kasvaa aikaisemmasta 1330,15 k-m². Asumisen kerrosala nousee 1975,9 k-m² ja liiketilojen vähenee 806 k-m². Uusi tonttitehokkuus on 0,87. Kerrosluvut ovat III - IVu1/2. Asukkaita kaavamuutos mahdollistaa noin 50. Pysäköintiä koskeva kaavamääräys mahdollistaa pysäköintipaikkoja yhteensä 30. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee kaupunkimaisen katukuvan kehittäminen Vantaan ratikan reitin varrella.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63104 sekä katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 630100 osaa korttelista 63104 kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63104.

Alue sijaitsee Viertolassa Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Eteläpuolella aluetta rajaavat pientalotontit.

Kaavan hakijat

Elementtiasennusliike H. Tournen Oy ja yksityinen hakija.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontin ja maarekisteritilat omistavat Elementtiasennusliike Tournen Oy sekä yksityinen maanomistaja.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja.

Työn alla olevan Yleiskaava 2020:n luonnoksessa, joka oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019, alue on merkitty AP:ksi (pientalovaltainen asuntoalue) sekä kestävä kasvun vyöhykkeeksi ja katukuvan kehitysalueeksi. Tikkurilantielle on merkitty liikenneyhteys ja raitiotien reitti.



Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon, rivitalon tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Tontin käyttötarkoituksimerkinnäksi tulee AKR. Kaavamuutos sallii 2500 k-m² rakentamisen, josta asumiselle on 2350 k-m² ja liiketiloille 150 k-m². Tuleva tonttitehokkuus $e = 0,87$.

Rakennus on yhdistelmä kolmikerroksista, pitkää osaa ja risteyksen nelikerroksista, pistemäistä osaa. Ratkaisu mahdollistaa yhdistelmän pientaloa ja pienkerrostaloa tai rakennuksen voi toteuttaa kokonaan pienkerrostalona. Rakennukseen on määrätty pientalorakentamiselle tyypillisiä ratkaisuja, mm. harjakatto ja ripustetut sisäpihan parvekkeet, jotta se sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Risteyksialuetta rajaava liiketila tuo muistuman Mönkkösen kulman roolista alueensa tunnettuna liikepaikkana.

Ratkaisu tiivistää aluetta entisestä. Vantaan ratikan suunnitteilla oleva reitti ohittaa tontin ja näin alueen muuta ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on perusteltua. Uusi rakennus kehittää Tikkurilantien katumaisemaa kaupunkimaisemmaksi. Rakennuksen massa on pitkä ja se suojaaa piha-aluetta kadun aiheuttamalta melulta. Pysäköinti on järjestelty pihalle katoksiin, osa avoimille maantasopaikoille.

Edellytetty vihertehokkuusluku on 0,8. Tontti tulee rajata istutuksin eteläisten pientalotonttien yksityisyyden takaamiseksi. Liiketilän edusta tulee kivetä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 22 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 2350 k-m², n. 50 asukkaalle. Työpaikkarakentamista kaavassa on 150 k-m² (liiketilaa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 63 Viertola / Mönkkösen kulma,



- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Elementtiasennus H. Touronen Oy ja yksityinen hakija maksavat muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 11.11.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 63 Viertola / Mönkkösen kulma,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Elementtiasennus H. Touronen Oy ja yksityinen hakija maksavat muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 27.11.2019-2.1.2020. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Muistutuksen seurauksena selostusta täydennettiin tekstikappalein ja kuvin.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 11.11.2019 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 ja saatiin 7 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen ja muistutuksen pohjalta selostusta tarkennettiin ja siihen lisättiin muutama tekstikappale. ELYn lausunnon seurauksena yhtä kaavamääräystä tarkennettiin.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon seurauksena selostukseen lisättiin kappaleita Suuren Rantatien RKY-kohteesta. ELYn lausunnon seurauksen melua koskevaa lähtötietokappaletta tarkennettiin.

ELYn lausunnon seurauksena kaavakartan melumääräysarvo 35 dB muutettiin koskemaan kaikkia katujen puolisista julkisivuja.

Muistutuksen seurauksena selostusta tarkennettiin mm. lisäämällä kaavaprossin aikana tehtyjä vaihtoehtosuunnitelmia alueesta sekä alueleikkauksia. Myös tekstiosuus vaikutuksista lähimaisemaan lisättiin.

Kaavakarttaa ei ole muistutusten johdosta muutettu.

Lausuntojen ja muistutuksen aiheuttamien tarkistusten lisäksi asemakaavoituksen oman työn seurauksena kaavamuutosehdotuksen pysäköintialuetta on siirretty metri pohjoiseen palomääräysten keventämiseksi.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.



Kaava kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa 2350 k-m² asuntokerrosalaa, josta uutta 1975,85 k-m², tilaa n. 50 asukkaalle sekä työpaikkaneliöitä 150 k-m², mikä vähenee entisestä 956 k-m²:stä 806 k-m²:ä.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut ensin Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy sekä seuraavassa vaiheessa Sajucon Oy kaavam muutoksen hakijatahojen konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset (10000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.5.2020 päivätty, asemakaavamutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Mönkkösen kulma

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamutoksen selostus 12.5.2020
- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020
- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi