



## Asemakaavamuutos 002357 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Pyhtäänkorventie 15

VD/8326/10.02.04.00/2017

HP/TLA/ JOR/CÖ/MKU/LS

**Pytinojan ympärille suunnitellaan asuinrakentamista 23 000 k-m<sup>2</sup> noin 460:lle asukkaalle. Pytinojaa ja sen pientä koskea ympäröi viheralue ulkoilureitteineen ja oleskelupaikkoineen. Asuinrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan sopivaksi. Korttelien rakennustehokkuudet ovat e=1,2.**

**Asemakaavamuutos** koskee osia kortteleista 52250 ja 52306 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52250, kaupunginosassa 52 Veromies.

**Tonttijaon muutos** koskee osia kortteleista 52250 ja 52306, kaupunginosassa 52 Veromies.

**Alue sijaitsee** reilun kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Pyhtäänkorventie, idässä Ilmailuopisto ja lännessä kerrostalorakentaminen.

### **Kaavan hakija**

Posiber Oy/Vianor Oy

### **Maanomistus**

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Posiber Oy/Vianor Oy, Kiinteistö Oy Fly Pyhtää, Kiinteistö Oy Air Pyhtää, Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19, Peseba Oy ja Finavia.

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto HMW Oy sekä arkkitehtitoimisto Kanttia 2 konsultteina. Kaavatyo on tehty kaupungin työnä.

### **Kaavaan liitetyt hakemukset**

Asemakaavan muutos 002362, 52 Veromies, Pyhtäänkorventie 15. Hakija Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19.

Asemakaavan muutos 002361, 52 Veromies, Pyhtäänkorventie 15. Hakija Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa.

### **Yleiskaava**

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on asuntovaltaista keskusta-alue (AC) ja varastotoiminnan alue (TY). Pytinojaa pitkin kulkee virkistysalueyhteys.

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 näkemys Aviapoliksen alueesta näkyy Uudenmaan maakuntakaavassa, jossa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja valmisteilla olevassa



yleiskaavassa, jossa alue on puoliksi asuntovaltaista keskusta-alueetta (AC). Kaavaehdotus noudattaa myös Veromiehen Verkot -työtä virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on virkistysaluetta ja katualuetta. Virkistysale on asemakaavamuutoksessa huomioitu jättämällä Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kokonaan virkistysalueeksi. Myös korttelialueella on paljon vihreää, isot sisäpihat ja viherrakentamista mm. pysäköintilaitoksen seinällä.

## **Asemakaavan muutos**

Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa. Asuinpihat ovat suojaisat ja avautuvat puistoon.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo.

Alueelle on suunnitteilla rakentaa 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 460 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus.

Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Alueelle tehdyn meluselvityksen perusteella on annettu kaavamääräys, että korttelissa 52250 tontilla 16, kerroksissa 3-6, jossa melutasot julkisivuilla ylittävät 60 dB, asuntojen tulee avautua kahteen ilmansuuntaan. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kaavaehdotus noudattaa Veromiehen Verkot -työtä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 7) virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2018.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

-Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.

-Finavia ilmoitti, että alueella rakentamisen korkeus saa olla enintään 30m.

-Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa 18.9.2018 Varia ammattiopistossa.



## Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

## Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy neljä toteuttamissopimusta.

**Muutuskustannukset maksaa** hakija Posiber Oy/Vianor Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2250 €), yhteensä 20250 €.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 6

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002357 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies/Pyhtäänkorventie 15,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Posiber Oy/Vianor Oy maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2250 €), yhteensä 20250 €.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

---

## Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 28

### Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002357 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies/Pyhtäänkorventie 15,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todetaan, että hakija Posiber Oy/Vianor Oy, maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2250 €), yhteensä 20250 €.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

---

## Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.10.-21.11.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

## Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kappaletta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Finavia Oyj:ltä. Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa sekä erillisessä lausuntojen koonnissa.



## **Tehdyt tarkistukset**

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

Korttelin 52250 melumääräys korjataan koskemaan tontteja 18 ja 19. Lisätään, että huoneistojen on avauduttava myös hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle.

Parvekemääräyksiin lisätään, että parvekkeilla tulee saavuttaa melun ohjearvot.

Selostuksessa on korjattu teknisuonteisia virheitä.

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

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 9**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.3.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002357 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Pyhtäänkorventie 15

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Tekniset korjaukset**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen asemakaavamuutoksen selostuksen sivun 32 yhteenvetotilastosta on korjattu päivittämätön kerrosalaluku 23 700 k-m<sup>2</sup>. Oikea asemakaavamuutoksen tuottama kerrosalamäärä on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukainen 23 000 k-m<sup>2</sup>.

## **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen liittyvät neljä maankäyttösopimusta on allekirjoitettu 22.4.2020.

## **Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 14**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.3.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002357 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Pyhtäänkorventie 15.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginvaltuusto 18.5.2020 § 22**

### **Kaupunginhallituksen esitys:**



Päätetään hyväksyä 17.3.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002357 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Pyhtäänkorventie 15.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.3.2020 (II)
- Lausunnot ja vastineet 17.3.2020

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

**Lisätiedot:**

aluearkkitehti Johanna Rajala puh. 050 302 8975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaava-arkkitehti Carina Ölander, puh. 043 826 7039, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi