



Asemakaavamuutos 002152 ja tonttijako, 63 Viertola / Klökars / TLA

KA/4260/10.02.04.01/2011

J-VN/TLA/ATI/NIS/ESN/HY-L/SRU

Viertolaan, Kylmäojan varteen kaavoitetaan pientalotontteja sekä yhtiömuotoista asumista. Koisotien varteen tulee rakennusalat kahdelle hoivakotirakennukselle. Kaava sallii myös tavallisten asuinkerrostalojen rakentamisen hoivakotien sijaan. Kerrosalaa yhteensä 8 850.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 63195 ja 63197 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 63, Viertola.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 63195 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 63195 ja 63197.

Alue sijaitsee Viertolassa nykyisen Osmanpuiston alueella. Se rajautuu idässä Osmankäämintiehen ja lännessä Kylmäojaan. Pohjoisena rajana on Koisotie, eteläisenä Osmankääminkujan pientalotontit.

Kaavan hakija

Skanska Talonrakennus Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Skanska Talonrakennus Oyn ja LT-kiinteistöjen konsulttina Mikko Rusanen Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:stä.

Maanomistus

Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja pientaloaluetta (A3). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella täydennetään Tikkurilan länsipuolista kaupunkirakennetta ja kehitetään Viertolaa pientaloalueena. Samalla osoitetaan varaus kahdelle uudelle hoivakotirakennukselle Koisotien varteen.

Yleisten rakennusten kortteli (Y) ja osa Osmanpuiston virkistysalueesta muutetaan kahdeksi kortteliksi, joista eteläisempään sijoittuu pelkästään asuinpientaloja (AP) ja pohjoisempaan asuinpientalojen (AP) lisäksi asuinrakennusten (A) sekä palvelurakennusten ja asuintalojen korttelialuetta (PA).

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia omakotitaloja omille tonteilleen. Tonttiliittymät hoidetaan rakennettavan katuyhteyden, Klökarsintien kautta. AP-alueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 370 kerrosneliömetriä.

Asuinpientalojen viereen tulee asuintalojen korttelialue, joka toteutetaan yhtiömuotoisena ja jolle on mahdollista rakentaa kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen lisäksi myös pienkerrostaloja enintään kaksi kerrosta korkeana. A-alueen rakennusoikeus on 1 980 kerrosneliömetriä.

Koisotien varteen osoitetaan kaksi rakennusala, joille saa sijoittaa sosiaali- ja terveyspalvelujen käyttöön tulevia palvelurakennuksia tai vaihtoehtoisesti tavallisia asuintaloja. Rakennukset voivat olla enintään nelikerroksisia ja kokonaisrakennusoikeus on 4 500 kerrosneliömetriä. Pihalla oleva vanha luhtiaitta suojellaan.

Puronvarsi muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kaava-alueen eteläosaan varataan viheryhteys Tikkurilan urheilupuistoon. Puron varteen on osoitettu alue, jolle rakennettaessa vaaditaan pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,6 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta on 1,4 ha ja palvelurakennusten korttelialuetta 0,7 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä noin 3 213:stä 8



850 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkorttelialueilla 0,31 ja palvelu- ja asuinkorttelialueella 0,64.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.2.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä yhdeksän, joista kahdessa asukkaiden lähettämässä mielipiteessä vastustettiin market-ajatusta, jota projektin alussa kaavailtiin Osmankäämintien itäpuolelle.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2013 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.5.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002152 ja tonttijakoehdotus, Viertola,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) muutuskustannukset maksaa hakija Skanska Talonrakennus Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 125 €), yhteensä 12 125 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 30

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.5.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002152 ja tonttijakoehdotus, Viertola,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että muutuskustannukset maksaa hakija Skanska Talonrakennus Oy, ja vahvistaa maksuluokaksi 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 125 €), yhteensä 12 125 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.6.–14.8.2013. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.5.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kuudelta ja saatiin neljältä lausunnonantajalta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2013

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.9.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus nro 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 9.9.2013 jälkeen tehty muutoksia, jotka tehtiin kaavamutoksen hakijan, Skanska Talonrakennus Oy:n aloitteesta. Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (PA) on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus ja kerrosluku ovat säilyneet ennallaan, mutta rakennusalojen rajaa on muutettu.

Muutos on olennainen ja vaatii kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars,
- b) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt muutokset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

Asemakaavan muutoksen selostus 19.5.2014 / II

Lausuntojen vastineet 9.9.2013

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044