



Asemakaavamuutos 002152 ja tonttijako, 63 Viertola, Klökars

KA/4260/10.02.04.01/2011
J-VN/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Viertolaan, Kylmäojan varteen kaavoitetaan pientalotontteja sekä yhtiömuotoista asumista. Koiso tien 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 Koiso tie, eteläisenä Osmankääminkujan pientalotontit.

Kaavamuutoksen hakija
Skanska Talonrakennus Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Skanska Talonrakennus Oy:n 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 Koiso tien 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.

Koiso tien varteen osoitetaan kaksi rakennusalaa, 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 § 10

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.

Kaupunginhallitus 26.5.2014 § 26**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla toista kertaa nähtävillä 18.6.–18.8.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräykseen on tehty nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä vaadi uutta nähtäville asettamista.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (8 850 k-m², n. 105 asuntoa) ja pientalojen rakennuspaikkoja (17 kpl).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.9.2013 § 10 ja 19.5.2014 § 10 sekä kaupunginhallituksen 26.5.2014 § 26 liitteenä olleet lausuntojen vastineet 9.9.2013 ovat nähtävillä kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.9.2014 ja kaupunginhallituksen 1.12.2014 kokousasiakirjoissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 14**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.5.2014 päivätty, 15.9.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 1.12.2014 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.5.2014 päivätty, 15.9.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.5.2014, 15.9.2014 tarkistettu.
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan kaupasta ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistöyhtymä Anneli Marja Askola, Kirsti Takki, Anu Pääkkönen, Heli Kuurne, Kati Salmon, 25.11.2014

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi