



Asemakaavamuutos 002147 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Kultarikontie

KA/2655/10.02.04.01/2012
LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Rivitalojen ja pienkerrostalojen tilalle nousee asuinkerrostaloja Kultarikontien ja Talvikkitien väliseen kortteliin. Rakennusten korkeus vaihtelee neljästä kahdeksaan. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m². Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63172 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63172.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, K-market Ylivedon naapurissa. Aluetta rajaa etelässä Kultarikonpolku, lännessä Kultarikontie ja pohjoisessa Hernetie. Kaavoitettavat kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa Kultarikontie 5 ja Hernetie 4.

Kaavan hakija

NCC Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun.

Maanomistus

Kiinteistön 421-12-921 omistaa Asunto Oy Pajupelto ja kiinteistön 63-172-4 omistaa Asunto Oy Kekorivit.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy NCC:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille.

Asemakaavan muutos

Alueen eteläosa muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Pohjoisosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta jo valmiiksi. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta 4–7 kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m². Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee $e=1,57$. Kaavamuutosalueelle rakennetaan kuusi matalimmillaan nelikerroksista asuinkerrostaloa. Korkeimmat rakennukset ovat alueen itäosassa, rakentaminen madaltuu ja muuttuu pienimittakaavaisemmaksi Kultarikontien suunnassa.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernetien suunnasta. Pihakannen alaisen pysäköinnin lisäksi osa autopaikoista, ns. vieraspaikat osoitetaan kadun varteen. Tämän takia Hernetien katualuetta levennetään korttelialueen kustannuksella.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Hanke kytkeytyy samassa korttelissa tehtävään kaavamuutokseen nro 002174, sillä kiinteistöillä on yhtenäisenä jatkuva pihakansi ja kannen alainen keskitetty pysäköinti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.5.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä kymmenen. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin, vesijohtoverkostoon, ja pelastusreittien rakentamiseen. Lisäksi todettiin, että alueen nykyisistä rakennuksista on tehtävä rakennushistoriallinen selvitys. Yksityiset henkilöt pitivät Kultarikontien varren rakentamista liian korkeana ja huomauttivat suurista liikennemääristä Kultarikonpolulla sekä pohjaveden tilasta alueella.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 253 k-m², n. 230 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimukset on allekirjoitettu 23.6.2015.

Muutuskustannukset maksaa hakija NCC Rakennus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002147 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija NCC Rakennus Oy maksaa muutuskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 22

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002147 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija NCC Rakennus Oy maksaa muutuskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.4.–15.5.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolmelta lausunnonantajalta, joista saatiin Vantaan kaupunginmuseon lausunto. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty tekninen tarkistus, jolla katualuetta koskeva määräys on siirretty oikealle kohdalleen.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehdyn teknisen tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 12

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty, 1.6.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002147 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.8.2015 § 24**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty, 1.6.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002147 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015, 1.6.2015 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 1.6.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos nro 002147 Asunto Oy Kekorivit, 23.6.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Pajupelto, 23.6.2015

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