



Asemakaavamuutos 002256 ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Hernetie 1

VD/8603/10.02.04.01/2014
LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Hernetie 1 Viertolassa muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaksi liike- ja toimistorakennusta puretaan 4–7-kerroksisen asuintalon tieltä. Rakennusoikeus kasvaa 2 460 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin, josta 200 on varattu liiketiloille. Uusia asuntoja tulee noin 90 kpl.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, Talvikkitien varressa, osoitteessa Hernetie 1. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa idässä Talvikkitie, etelässä Hernetie, lännessä Hernekuja ja pohjoisessa asuinkerrostalotontti.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Katamaran.

Maanomistus
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola SRV:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueetta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta Talvikkitien varren seitsemään. Rakennusoikeus kasvaa 2 460 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin, josta 200 on varattu liiketiloille. Rakennusoikeuden lisäys on 3 540 k-m². Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee e=1,58.

Matalahkot, kolmekerroksiset toimistorakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan 4–7-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus rajaa korttelia kolmelta sivulta. Korkein, seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Talvikkitien varteen. Hernetien suuntaan rakennus on kuusikerroksinen ja Hernekujan suuntaan nelikerroksinen. Katutasoon tulee liiketilaa Talvikkitien ja Hernekujan kulmaukseen. Pysäköinti hoidetaan korttelissa pihakannen alla. Sinne ajetaan Hernekujan kautta.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Naapurikorttelissa on käynnissä kaavamuutokset 002147 ja 002174.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.12.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 800 k-m², n. 90 asuntoa).

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Katamaran / SRV ja kaupunginhallitukselle



tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002256 sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Hernetie 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Katamaran / SRV maksaa muutostokustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002256 sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Hernetie 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Katamaran / SRV maksaa muutostokustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.–11.6.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.4.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi. Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty tekninen tarkistus, kun liikehuoneistojen rakennusoikeuden eteen on lisätty + -merkintä.

Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 17.7.2015 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetty tekninen tarkistus
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty, 10.8.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002256 ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Hernetie 1.

Kaupunginhallitus 10.8.2015 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetty tekninen tarkistus, ja



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty, 10.8.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002256 ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Hernetie 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015, 10.8.2015 tarkistettu
- Lausunto 10.8.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20, 4.8.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Katamaran, 4.8.2015

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