



Asemakaavanmuutos 002136, 63 Viertola, Osmankäämintie 5-7

KA/1469/10.02.04.01/2011
J-VN/TLA/ATI/CÖL/HY-L/ESN/JB

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelin nykyiset rakennukset puretaan, ja tilalle rakennetaan 3–6 kerroksisia kerrostaloja. Rakennusoikeus merkitään tehokkuuslukuna $e = 1.27$, joka vastaa noin 13 500 k-m² ja 280 asukasta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 63105, kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 63105.

Alue sijaitsee Viertolan kaupunginosan eteläreunassa, pientaloalueen ja uuden kerrostalorakentamisen alueen välissä lähellä Keravanjoen virkistysaluetta.

Kaavamuutoksen hakija

KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala

Maanomistus

Kiinteistön 63-105-1 omistaa Slotline Oy/Juha Rantasila, ja kiinteistön 63-105-5 omistaa Kuntien Eläkevakuutus, jota hallinnoi Kiinteistö Oy Karanlahti.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluetta (A2).

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella muodostetaan korttelin 63105 tonteille 1 ja 5 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä katualuetta. Nykyisen teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (TK) rakennukset puretaan, ja rakennusten kerrosluku nousee I - III:sta III - VI:een. Rakennusoikeus merkitään tehokkuuslukuna $e = 1.27$. Nykyinen kaava mahdollistaa noin 11 200 k-m² teollisuus-, liike- ja toimistorakentamista. Tavoitteellinen uudisrakentaminen on noin 13 500 k-m² asuinkerrosalaa. Rakennusoikeuden lisäys on noin 2 300 k-m².

Autopaikkoja varataan 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Lisäksi varataan vieras pysäköintiä 10 %. Kun autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 %. Liiketilojen autopaikkanormi on 1 ap/50 k-m². Paikoitus toteutetaan osittain pysäköintikansilla ja osittain maanvaraisena pysäköintialueena. Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka. Osmankäämintien katualuetta laajennetaan siten, että tien molemmille puolille voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Ratkaisu tuo vaihtelevaa uutta asuinrakentamista Viertolan kaupunginosaan, hyvien palveluiden ja virkistysalueiden äärelle. Kaavamuutos toteuttaa kaupungin maapoliittisia tavoitteita, muodostamalla lisää asuntoja hyvien palveluiden äärelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.11.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota maakaapeleihin ja kaukolämpöputkiin (Vantaan Energia), todettiin että alueelle on tehtävä meluselvitys (kuntatekniikan keskus), toivottiin että korttelia rajaava istutettava alue säilytetään kaavassa (yksityinen henkilö), todettiin että Osmankäämintie on huonossa kunnossa (yksityisiä henkilöitä) sekä puollettiin kaavamuutoshakemusta.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2103 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.9.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5 - 7,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) muutuskustannukset maksaa hakija KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.9.2013 § 41

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.9.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5 - 7,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että muutuskustannukset maksaa hakija KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala, ja vahvistaa maksuluokaksi 3 (8 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja Kari Nenonen poistui kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10.2013 - 14.11.2013. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutusten johdosta ei ole tehty tarkistuksia kaavaehdotukseen.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin yksi, Vantaan Energialta. Lausunnon johdosta AK-kaavamääräystekstissä korjattiin sana pohjakerrokseen sanaksi maantasokerrokseen.

Tehdyt tarkistukset

Lisäksi on tarkistettu pysäköintialueiden rajauksia sekä tehty teknisluonteisia korjauksia.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5-7.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.3.2014 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5-7.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 22 Asemakaavamuutoksen selostus 002136, 63 Viertola/Osmankäämintie 5-7/24.2.2014
23 Muistutukset ja vastineet, asemakaavamuutos 002136/24.2.2014
24 Lausunnot ja vastineet, asemakaavamuutos 002136/24.2.2014
25 Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Slotline Oy
26 Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistö Oy Karanlahti

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 09 8392 2478
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)