



Asemakaavamuutos 002260 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Kortteli 52125

VD/9456/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/MKO/SRU/HY-L

Uusi asuinkerrostalokortteli Huberin hallien eteläpuolelle Veromiehen kaupunginosaan. Osa toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen, palvelurakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 58 400 k-m² josta asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52125 ja 52129 ja katualueita, kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteliä 52125 ja katualueita.

Tonttijaon muutos koskee kortteliä 52125 ja kortteliä 52129.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella. Alue on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä uudesta Aviapolis asemasta.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky.

Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavamuutoksen valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy ja arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy maanomistajien palkkaamina konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) ja asunto- ja työpaikka-alue (A/TP).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa toimistorakennusten (KT) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA) asuinkerrostalojen (AK), palvelurakennusten (P) ja liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueeksi. Noin puolet toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeudesta on nykyisellään rakentamatta. Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee alueen suunnittelua ohjaavan Aviapolis kaavarungon mukaisesti kaupunkimainen, umpikorttelimaisesti järjestetty korttelialue. Suurin sallittu kerroskorkeus asuinkerrostalojen korttelialueella on seitsemän kerrosta. Asuinkortteleiden sisäpihoilta varataan runsaasti tilaa istutuksille ja rauhallisille, yhteisille oleskelualueille. Palvelurakennusten korttelialueelle saa tavanomaisen asumisen lisäksi sijoittaa hoiva- ja palveluasumista ja päiväkodin. Toimistorakennusten korttelialueena säilyvä alue pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Pysäköinti järjestetään kaavamuutoksessa uudelleen keskitetysti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin ja katumaisille pysäköintialueille. Alueen läpi rakennetaan uusi katu. Uudelle kadulle annetaan nimi kaavamuutoksessa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,40 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 58 400 k-m². Toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 46 000 kerrosneliömetristä 18 400 kerrosneliömetriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 8000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m². Uusia asukkaita tulee arviolta 700 kpl. Suunniteltu aluetehokkuus on noin e=1,0.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.8.2015.



MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kahdeksan kirjallista mielipidettä.

Viranomaisneuvottelu

Kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 11.5.2016.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksavat hakijat YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (perusmaksu kahdelta tontilta 930 € + jokaiselta lisätontilta 330 €), yhteensä 22 890 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52. Veromies / Kortteli 52125
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky maksavat muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 € + 12 x 330 €), yhteensä 22 890 €.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja poisti selostuksen viimeisen sivun (ns. tsekkaussivu).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 29.8.2016 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52. Veromies / Kortteli 52125
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky maksavat muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 € + 12 x 330 €), yhteensä 22 890 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.8.2016 / II

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 09 8392 3440, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi