



Asemakaavamuutos 002260 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Kortteli 52125

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

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 8 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 5 000 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. Sopimukset on allekirjoitettu 17.11.2016 ja 24.11.2016.

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

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 euroa), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 12 x 330 euroa), yhteensä 22 890 euroa.

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 euroa), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 12 x 330 euroa), yhteensä 22 890 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.9.-20.10.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 7.9.2016.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 29.8.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Finavialta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että: sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin tulee huolehtia. Pilaantunut maaperä tulee merkitä kaavakartalle ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjeet tulee toteuttaa koko



kaavamuutosalueella niin sisätiloissa kuin ulko-oleskelualueilla sekä eri rakentamisvaiheissa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on määrättävä tarkistamaan. Lähistöllä sijaitsevan laitoksen, joka varastoi ja käsittelee kemikaaleja, onnettomuusriskit on huomioitava asuntojen ilmastointisuunnittelussa. Finavialta ei saatu lausuntoa. Vantaan Energia halusi antaa lausunnon kaavamuutoksesta, vaikka lausuntopyyntöä ei Vantaan Energialle lähetetty. Vantaan Energian lausunnossa esitettiin, että alueelle tarvitaan kaksi muuntamoaa. Kaavamuutosehdotuksessa on varattu tila yhdelle muuntamolle.

Tehdyt tarkistukset

Asuinkerrostalojen korttelialueelle lisättiin kaavamääräys: "Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti. Kerho- tai harrastetilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja."

Kaikkien kaavamuutosalueen korttelialueiden kaavamääräyksiin lisättiin kaavamääräykset: "Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä."

"Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa."

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueen parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: "Parvekkeet tulee lasittaa." täydennetään lauseella: Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.

Autopaikkojen korttelialueelle lisättiin kaavamääräys: "Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoaa varten."

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Alueen maanomistajia ja kaavamuutoksen hakijoita on kuultu tehtyjen tarkistusten osalta. Alueen maanomistajat ja kaavamuutoksen hakijat ovat hyväksyneet tehdyt tarkistukset, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. (MRA 32§)

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavaselostukseen lisättiin melulaskennan karttatuloste. Kaavaselostusta tarkennettiin tärinä- ja runkomeluhaittojen arvioinnin osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Kortteli 52125.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Kortteli 52125.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 17

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Kortteli 52125.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016
- Lausunnot ja vastineet 21.11.2016 / 002260
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3 / Asemakaavan muutos nro 002260, 24.11.2016
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / YIT Rakennus Oy / Asemakaavan muutos nro 002260, 17.11.2016

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 3458
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 09 8392 2677
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 09 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi