



Asemakaavamuutos nro 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue

KA/5352/10.02.04.01/2012
LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Veromieheen, Aerolan naapuriin rakennetaan uudet asuinkerrostalot korvaamaan purettavia 1970-luvun pesubetonitaloja. Kolme pistetaloa sijoittuu ylärinteeseen ja matala lamellitalo alarinteeseen Alvar Aallon kohteen naapuriin. Koko kaava-alueella rakennusoikeus (9 990 k-m²) kasvaa 3 740 k-m²:llä 13 730 kerrosneliömetriin. Uusia asuntoja tontille tulee noin 60.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52306, kaupunginosassa 52, Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52306, kaupunginosassa 52, Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan pohjoispuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Pyttisbergetin viheralue ja idässä Aerolan suojellut asuintalot.

Kaavamuutoksen hakija
Kiinteistö Oy Aerolan B-talot.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy VVO Rakennuttaja Oy:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asunto- ja työpaikka-alue (A/TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB).

Asemakaavamuutos
Kaavamuutostontilla 10 on viisi 1970-luvulla rakennettua kerrostaloa. Rakennukset ovat huonossa kunnossa, eikä niiden korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Omistaja VVO aikoo rakentaa purettavien talojen tilalle neljä uutta asuinkerrostaloa. Muutokset sijoittuvat ajoyhteys-merkintää lukuun ottamatta pelkästään tontille 10, jossa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Purettavien rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeus sen sijaan korvataan uusilla. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000 kerrosneliömetristä 8 100 kerrosneliömetriin ja suurin kerrosluku neljästä kahdeksaan. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,5 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Koko kaava-alueella rakennusoikeus (9 990 k-m²) kasvaa 3 740 k-m²:llä 13 730 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 0,56. Uudet rakennukset noudattavat samaa periaatetta massoittelussa ja sijoittumisessa maastoon kuin naapuritonttien uudet talot. Ylärinteeseen sijoittuu kaksi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksänkerroksinen pistetalo ja alarinteeseen kolmekerroksinen lamellitalo. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti, pääosin pysäköintirakennukseen ja sen lisäksi maantasoon lähelle Pyhtäänkorvenkujaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.1.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, kaupunginmuseolta, HSY:ltä ja kaupungin liikennesuunnittelulta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 100 k-m², n. 60 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Muutostkustannukset maksaa hakija VVO Rakennus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) muutostkustannukset maksaa hakija VVO Rakennus Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 40

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

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että muutostkustannukset maksaa hakija VVO Rakennus Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus 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. Lausunto pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta ja se myös saatiin.

Tehdyt tarkistukset

Lausunnon perusteella on tehty tarkistus kaavaselostuksen kohtaan rakennettu kulttuuriympäristö. Lisäksi kaavakarttaan on tehty tonttiviivan paksuutta koskeva tekninen korjaus. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 17.7.2015 kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty, 10.8.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue

Kaupunginhallitus 10.8.2015 § 25

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

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty, 10.8.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 24.8.2015 § 15

Kaupunginhallituksen esitys:



Päätetään hyväksyä 13.4.2015 päivätty, 10.8.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015, 10.8.2015 tarkistettu
- Lausunto ja vastine 10.8.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002191 Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot, 4.8.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi