



Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne / TLA

VD/8845/10.02.04.01/2015
HP/TLA/JR/MJÄ/SRU/ET/JB

Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien kulmauksessa olevalle pysäköintitontille kaavoitetaan kahdeksankerroksinen asuintalo (4 015 k-m²), jossa pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja ulko-oleskelutila seitsemännen kerroksen terassille. Lähellä on Autioniityn leikkipaikka. Pähkinärinteentie 33:n pysäköintitontille rakennetaan pysäköintitalo.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleita 12158 ja 12165, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 12158.

Alue sijaitsee Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Kaavan hakija
Pähkinähoito Oy

Maanomistus
Pähkinähoito Oy

Kaavan valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi valmisteluun on osallistunut NCC:n konsulttina Optiplan Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksessa osasta LPA-korttelia 12158 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jolle annetaan rakennusoikeus 4 015 k-m² ja suurin kerrosluku kahdeksan (VIII), osittain seitsemän (VII) ja kuusi (VI). Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään.

Uusi kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteentien varteen kadun suuntaisesti vastapäätä Pähkinärinteentien ostoskeskusta. Kahdeksankerroksinen talo merkitsee keskustan ja pääkatujen risteyksen sijainnin. Uusi kerrostalo sovitetaan kaavamääräyksiin ympäröiviin punatiilitaloihin. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, osin valkoinen rappaus. Tehosteväriä käytetään Pähkinärinteentien juolukkaa. Parvekkeet ovat valkoiset.

Talon ulko-oleskelutila sijoittuu seitsemännen kerroksen etelään ja länteen avautuvalle terassille. Lisäksi lähellä on Autioniityn leikkipaikka.

Hankkeen yhteydessä parannetaan pysäköintialueita. Uusi kerrostalo tarvitsee 72 autopaikkaa, joista talon sisään sijoittuu 33 kpl. Lisäksi uusia autopaikkoja rakennetaan 29 kpl. Pysäköintisuunnitelmas-
sa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoja. Eteläisemmälle LPA-alueelle rakennetaan rinteeseen pysäköintitalo.

Uutta kerrostaloa perustelevat yleiskaavan täydennysrakentamistavoite, asuntorakentamistavoite ja Pähkinärinteentien keskustan eheytyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 10.2.2016.
Kaavatilaisuus pidettiin Lammasrinteellä 2.3.2016.
Kaavamuutosta ei ole vastustettu.



Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Kaava sijoittuu keskustatoimintojen alakeskukseen joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa asuntokerrosalaa 4 015 k-m². (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Pähkinähoito Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8.–15.9.2016. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta. Muistutusten perusteella kaavaan on tehty muutoksia, joilla rakennusoikeutta ja kerrosalaa on vähennetty. Nähtävillä olon jälkeen on pidetty hakijan ja konsultin sekä läheisten asunto-osakeyhtiöiden kanssa infotilaisuus 22.9.2016. Konsulttitapaamisia on pidetty kolme kertaa. Muistuttajia on tavattu 3.2.2017 ja esitelty päivitettyjä suunnitelmia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.

Tehdyt tarkistukset

Uuden rakennuksen kerroslukua ja kerrosalaa on vähennetty. Tästä johtuen autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan pienentää, joten muistutuksissa eniten vastustettua pysäköintikantaa ei tarvita.



Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia selostukseen, kaavakarttaan sekä määräyksiin. Muutoksilla edistetään maisemallisten ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitelma on nyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostuksen tekstiä on tarkistettu ratkaisun mukaiseksi ja liitekuvia on päivitetty ja lisätty.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö eheyttää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon lisäämistä. Muutoksella luodaan uutta asuntokerrosalaa (3 350 k-m², n. 71 asuntoa).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Optiplan Oy hakijan konsulttina sekä Geotek Oy ja Promethor Oy selvitysten laatijoina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c -kohdan ja pöytäkirjaan uuden liitteen "Muistutukset ja vastineet".

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin.

Kaupunginhallitus 20.3.2017 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 32 §:n nojalla uudelleen nähtävillä 5.4. – 4.5.2017. Tänä aikana jätettiin 15 muistutusta ja lisäksi yksi muistutus nähtävilläoloajan jälkeen, jotka ovat vastineineen liitteenä.

Muistutuksissa vastustettiin hanketta. Perusteluina vastustukselle esitettiin muun muassa sopimattomuutta alueen kaupunkikuvaan, vehreyden vähentymisenä ja erityisesti koska se avaa nykyisiä suojaisia näkymiä Pähkinärinteentie 35 talon asuntoihin. Lisäksi pysäköintialueen laajennuksen Pähkinärinteentie 33 LPA-tontilla katsottiin vaarantavan liikenneturvallisuutta. Myöskään kaavoituksesta tiedottamista ja vuorovaikutusta pidettiin riittämättömänä.

Uudisrakennus sijoittuu pääkatujen risteykseen ostoskeskuksen läheisyyteen ja edustaa tämän päivän rakentamista. Pysäköintitontille As Oy Pähkinäahon eteläpuolelle on osoitettu puin ja pensain



istutettava alue. Kaavaehdotus on toista kertaa nähtävillä ja siitä on tiedotettu Vantaan Sanomissa, Asukaslehdessä, internetissä sekä pidetty tontilla asukastapaaminen 3.2.2017.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty eikä saatu.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia selostuksen havainnekuviin. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017
- Muistutukset ja vastineet 5.6.2017 / 002281

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09-8392 2675,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 09-8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi