



Asemakaavamuutos 002390 ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto / Tammistontie 2 / TLA

VD/979/10.02.04.00/2018

TLA/JOR/JJU/MKU

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa 3-5-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen Tammistontien ja Tammiston kauppapien risteykseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 50003.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Tammistontien ja Tammiston kauppapien risteyksessä osoitteessa Tammistontie 2, korttelissa 50003 tontilla 9. Lännessä aluetta rajaa 2-3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija

Rakennusliike Lapti Oy.

Kaavatyö on aloitettu kaavamuutosnumerolla 002325 (aiemmin nimellä Tammiston kauppatie). Se on ollut Vantaan kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta pientä Tammiston kauppapien puolesta katualueenosaa, joka liitetään tonttiin.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä WSP Finland Oy konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A3 pientaloaluetta. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia myös asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue on tiivistä asuntoaluetta A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä, sekä urbanisoituvaa katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan raitiovaunureitti. Kaavahanke on valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukainen kerrostalorakentaminen poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tammistossa ja Tammiston kauppapien varressa yleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on mm. ajanmukaistaa ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä kehittää joukkoliikenneyhteyksiä. Tammiston kauppapien luonnetta kehitetään kaupunkimaisemmaksi. Yleiskaavatyölle asetettujen tavoitteiden lisäksi Tammiston alueella jo tapahtunut kaupunkiympäristön muutos työpaikka-alueesta kaupan ja asumisen alueeksi perustelevat suunnittelualueen tehokkaampaa rakentamista. Kaavatyö on hyväksytty kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 §7). Kaavamuutoksen selostuksessa on esitetty ja selostettu suunnitelman suhde tekeillä olevaan yleiskaavaan.



Korttelisuunnitelma on tehty siten, että se sopeutuu massoittelulta ja kerroskorkeuksiltaan viereiseen pientalo- ja rivitaloalueeseen. Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja rajaa Tammistontien ja Tammiston kauppapientien katutilaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen siten, että kerroskorkeudet madaltuvat nykyisten asuinkortteleiden suuntaan. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat moderneja ja julkisivut mittakaavaltaan pienipiirteisiä. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun $e=0.50$ mukaan, mikä vastaa 2315 k-m^2 :ä. Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m^2 , josta 50 k-m^2 tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppapientien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m^2 liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi.

Lopputuloksena on ympäristön rakennuksiin tiiliverhoilullaan ja harjakatollaan mukautuva sekä portaittain 3-5 kerroksiseksi rakentuva asuinkortteli. Sisäpihalla kasvaa aiemman puutarhatontin tavoin kukkivat puut ja autokatoksen niittykatto antaa tukea viereisen luonnonsuojelualueen niittykasvien pölytyksen luontoarvoihin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.9.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 7 kpl. Mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty kaavamuutoksen selostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Lapti Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisätyt tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.8.2019
- Selostuksen liitteet (1-3):
 - Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
 - Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
 - Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

Muut kaavamuutoksen liittyvät asiakirjat ovat kaupunkisuunnittelun kaavamuutosta koskevilla internetsivuilla.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 0503028975,
asemakaavasuunnittelija Jonna Juusola, p. 0438266958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi