



## Asemakaavamuutos 002290 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue

VD/9442/10.02.04.00/2015

HW/TLA/VKA/LLÖ/VIK/LS

**Asemakaavan muutos mahdollistaa kahdeksan uuden kerrostalon sijoittamisen Pihkalantien varrella, Kaakkoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin 82009. Alueelle on mahdollista sijoittaa 20 450 kerrosneliömetrin (kem<sup>2</sup>) verran uutta asuinrakentamista. Rakentaminen painottuu Pihkalantien varrelle, rajaten katutilaa. Rakennusten korkeudeksi sallitaan 5–8 kerrosta ja korkeimmat kaksi rakennusta sijoittuvat Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen nurkalle sekä Saturnuksenrinteen varrelle. Kaakkoisväylänpuiston laidalla rakentaminen muodostuu pistetaloista, jotka rajoittavat näkymiä mahdollisimman vähän. Asuinkorttelin sisäistä viihtyisyyttä lisää laaja oleskelupihojen kokonaisuus, johon liittyy tonttien yhteinen hulevesipiha.**

**Asemakaavamuutos** koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 82009 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 82 Mikkola.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee korttelia 82009 kaupunginosassa 82 Mikkola.

**Alue sijaitsee** Mikkolan kaupunginosassa, Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksessä. Korson aluekeskukseen on noin 2,5 km matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaakkoisväylä, idässä Pihkalantie, etelässä Matarin omakotialokorttelit 80107 ja 80109 ja lännessä Saturnuksenrinne. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.

### Hakija

Vantaan kaupunki, Sato-asunnot Oy (002440)

### Maanomistus

Vantaan kaupunki, Sato-asunnot Oy

### Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy Sato-Asunnot Oy:n konsulttina.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

### Kaavaan liitetyt hakemukset

Sato-Asunnot Oy:n kaavamutoshakemus 002440 käsitellään tämän työn yhteydessä.

### Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) alue on asuinaluetta (A) ja lähivirkistysaluetta (VL).

### Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa kahdeksan uuden kerrostalon sijoittamisen Pihkalantien varrella, Kaakkoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin 82009. Alueelle on mahdollista sijoittaa 20 450 kerrosneliömetrin (kem<sup>2</sup>) verran uutta asuinrakentamista. Rakentaminen painottuu Pihkalantien



varrelle, rajaten katutilaa. Rakennusten korkeudeksi sallitaan 5–8 kerrosta ja korkeimmat kaksi rakennusta sijoittuvat Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteuksen nurkalle sekä Saturnuksenrinteen varrelle. Kaakkoisväylänpuiston laidalla rakentaminen muodostuu pistetaloista, jotka rajoittavat näkymiä mahdollisimman vähän. Asuinkorttelin sisäistä viihtyisyyttä lisää laaja oleskelupihojen kokonaisuus, johon liittyy tonttien yhteinen hulevesipiha.

Asemakaavamuutoksen myötä kortteli 82009 laajenee voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukaiselle kerrostaloalueelle, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu lähivirkistys- ja katualueiksi. Kaupungin omistaman, rakentamatta jääneen tontin 2 rajoja muutetaan, tehokkuutta nostetaan ja se liitetään osaksi uutta rakentamisen kokonaisuutta. Pihkalantien katualueiden rajat muutetaan vastaamaan vuonna 2015 tehtyä ja kaavatyön yhteydessä päivitettyä Pihkalantien yleissuunnitelmaa. Kaava mahdollistaa myös alikulun sijoittamisen päivitetystä Pihkalantien yleissuunnitelmassa osoitetulle paikalle.

Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty säilyttämään Kaakkoisväylänpuiston alue mahdollisimman leveänä. Kaavamuutosalueen läpi, Pihkalantien suuntaisesti kulkeva ulkoilureitti korvataan Pihkalantiehen liittyvällä pyöräily- ja kävelyreitillä. Korttelialue on mäkinen ja laskee kaakkoon Pihkalantietä kohti. Noin puolet asukas-pysäköinnistä sijoitetaan maantasoon ja puolet rinnekohtiin osoitetuille pysäköintikansille. Alueelle tulee arviolta 350 asuntoa ja 700 asukasta (1 asukas/35 kem<sup>2</sup>).

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.4.2020

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Niistä 6 oli viranomaisilta, 1 yhdistykseltä ja 4 yksityishenkilöiltä.

Kaavatilaisuutta ei ole pidetty. Kaavamuutosta esittelevä videoesitys on ollut katsottavissa kaupungin sivuilla. Sitä on katsottu nähtävilläoloaikana 915 kertaa.

## Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (20 450 k-m<sup>2</sup>, n. 350 asuntoa).

## Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutostekustannukset maksaa** hakija Sato Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 000 €.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 6

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002290 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue,
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oy maksaa muutostekustannukset



(20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 22**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002290 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Nähtävilläolo**

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.5.-3.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 24.6.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnot saatiin Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry:ltä, Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:iltä, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY). Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry:n lausunnosta ei aiheutunut tarkistustarvetta. Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunto edellytti muuntamon rakennusalan lisäämistä kaavakarttaan. HSY:n lausunto edellytti pumppaamon tilanvarauksen kasvattamista ja sen paikan vaihtamista. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto edellytti tarkennuksia kaavamuutoksen meluntorjuntaan sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointeihin liittyen.

**Tehdyt tarkistukset**

Kaavamääräyksiin on tehty ELY-keskuksen lausunnon perusteella muutama meluun liittyvä tarkistus: Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa”, jolloin määräys koskee myös ”suojan puolen” julkisivuja. Lisättiin tontin 6 kahdeksankerroksisen rakennuksen ylintä kerrosta koskeva määräys ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.” Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi. Melusteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: ”Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.”



Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon perusteella lisättiin kaavakarttaan muuntamon vm-rakennusala. HSY:n lausunnon perusteella laajennettiin pumppaamon rakennusala (ohjeellinen ”et”) ja siirrettiin sen paikkaa n. 25 m lounaaseen. Sijainnin muuttaminen vähentää myös mahdollisia hajuhaittoja asukkaille.

Pieninä muutoksina kaavakarttaan on väljennetty tonttien 6, 7 ja 8 pistetalojen rakennusaloja 0,5-1 m verran, jotta kaava on joustavampi toteuttaa. Pumppaamon paikan muuttamisen vuoksi korttelialueen rajaan tehtiin pieniä muutoksia, siirrettiin tonttien 6 ja 7 välistä rajaa n. 1,5 m verran sekä lyhennettiin tonttien 6 ja 7 Pihkalantien suuntaisia lamelleja kutakin 1 m verran. Lisäksi lisättiin kahden lamellin päähän nuolet, joilla varmistetaan, että talojen väliin jäävä alue on meluntorjunnan kannalta tarpeeksi kapea. Hulevesipihan ojaan liittyvän ohjeellisen merkinnän (wp) paikkaa tarkennettiin ja määräystä täydennettiin lisämääräyksellä ”merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen”. Näin varmistetaan hulevesiaiheen toteutuminen.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

### **Kaavaselostuksen tarkistukset**

Asemakaavamuutoksen selostuksen kappaleita 3.4 (Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot) sekä vaikutusten arviointia melun ja ilmastomuutokseen varautumisen osalta (kappaleet 4.4.1 ja 4.4.3) on päivitetty Uudenmaan ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaisesti. Lisäksi lisättiin tieto muuntamosta (vm).

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 18**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002290 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

### **Sopimus**

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 26.8.2021.

### **Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 38**

#### **Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002290 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

### **Kaupunginvaltuusto 20.9.2021 § 8**

**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 17.8.2021 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002290 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021
- Lausunnot ja vastineet 17.8.2021

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

**Lisätiedot:**

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaava-arkkitehti Linnea Löytönen, puh. 040 487 1184, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi