



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Lammasrinteelle kerrostalo



Optiplan Oy, 30.1.2017

**Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002281**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
Osa kortteleita 12158 ja 12165.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 12158.

Kaava-alueen sijainti

Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Meluselvitys Promethor Oy, 14.4.2016

Alustava hulevesiselvitys Geotek Oy, 6.2.2017, päivitetty 22.2.2017

Asemakaavan viitesuunnitelmat, Optiplan Oy 15.2.2017



Kaavamuutosalueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Lammasrinne.

TKa 7.8.2015

Pähkinähoito Oy hakee kahdeksankerroksisen asuintalon rakentamista Lammasrinne 2:n pysäköintitontille.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Naapuritonteilla suurin kerrosluku on kuusi, mutta Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on myös kahdeksankerroksinen talo.

Asemakaavamuutoksessa osasta LPA-kortelia 12158 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jolle annetaan rakennusoikeus 3350 k-m² ja suurin kerrosluku seitsemän (VII) ja osittain kuusi (VI) ja viisi (V). Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään.

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

Talon ulko-oleskelutila sijoittuu kuudennen kerroksen etelään ja länteen avautuvalle terassille. Lisäksi lähellä on Autioniityn leikkipaikka. Ylimmässä kerroksessa on saunatilat terasseineen.

Hankkeen yhteydessä parannetaan pysäköintialueita. Uusi kerrostalo tarvitsee 59 autopaikkaa, joista talon sisään sijoittuu 33 kpl. Lisäksi uusia autopaikkoja rakennetaan pohjoiselle LPA-tontille noin 14 ap niin, että autopaikkoja on yhteensä 76 ap. Pysäköintisuunnitelmassa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoja. Eteläisemmälle LPA-alueelle rakennetaan 30 uutta autopaikkaa maantasoon.

Uutta kerrostaloa perustelevat yleiskaavan täydennysrakentamistavoite, asuntorakentamistavoite ja Pähkinärinteen keskustan eheytyminen. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

3. Lähtökohdat



Pähkinärinteentie 37.

TKa 7.8.2015

☛ Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Pähkinärinteessä asunnoista avautuu vapaita luonto- ja pihanäkymiä. Talojen lomassa on säästynyt metsäluontoa. Istutuksetkin ovat kasvaneet 40 vuotta. Kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Kaupunkirakenne

Pähkinärinne on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa. Tontteja ei ole rajattu. Pähkinärinne on rakennettu ruutukaavaan, jonka keskiössä on ostoskeskus. Pähkinärinteentien rinnakkaiskatuna on jalankulkuakseli Lammaspolku – Pähkinäpolku. Toinen pääkatu johtaa Lammaslammelle. Katuja reunustavat puurivit. Tyypillisiä piirteitä ovat erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Rakentamistapa on väljä.

Kaupunkikuva

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun onnistunutta asuntoarkkitehtuuria. Alue on kaupunkikuvallisesti arvokas. Suurin osa rakennuksista on punatiilipintaisia, tehosteväreinä kirsikka ja juolukka. Seassa on muutama betonijulkisivuinen rakennus, joissa on väritehosteita. Parvekkeet ovat yleensä betonipilarirakenteisia. Rakenteiden yksityiskohdat ovat keveitä ja huoliteltuja.

Alueen ympäristöarvot löytyvät luonnosta ja yhtenäisestä rakennuskannasta. Selkeä suorakulmainen katuverkosto, pihapiirit ja yhteys luontoon ovat alueen luonteenomaisia piirteitä.¹

¹ Arno de la Chapelle, Pähkinärinteentien ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 7.



Ilmakuva.

Vantaan kaupunki 2014

Rakennettu ympäristö

Pähkinärinne sisältyy modernin rakennuskannan inventointiin 2002 (Eskola). Lisäksi on tehty tarkemmat inventoinnit 2000 (de la Chapelle) ja 2009 (Schalin & al.). Alueen rakennusperintöluokitus on keskeneräinen.

Pähkinärinteen asemakaava on tyypillinen 1960-luvun uusruutukaava. Rakennusliike Otto Wuorio Oy halusi tehdä alueesta korkeatasoisen ja palkkasi arkkitehdiksi Pentti Aholan, joka laati asemakaavan 1969. Tiilijulkisivut ja betonirunkoiset parvekkeet tekivät Pähkinärinteestä erilaisen muihin lähiöihin verrattuna. Kellari- ja maantasokerroksiin on kaavoitettu palvelutilaa, mikä oli vastareaktio 1960-luvun täydelliseen työpaikkojen ja asumisen erottamiseen toisistaan. Pähkinärinteen rakennusten suunnittelua jatkoi Pentti Aholan kuoleman jälkeen Ar-suunnittelu Björkstam-Heino-Kostiainen, joiden suunnittelemissa useimmat rakennukset ovat. Kerrostalot valmistuivat 1972-79. Ostoskeskuksen suunnitteli arkkitehti Erkki Karvinen.¹

Yhtenäinen arkkitehtuuri esiintyy erityisesti kerrostaloissa ja niiden väriyksessä ja parvekkeissa, joita on osin uusittu. Aravamääräykset karsivat muutamasta rakennuksesta tiiliverhoilun. Ostoskeskus toteutettiin vaatimattomampana kuin kaavaluonnoksissa. Lähiökeskuksen 12-kerroksinen maamerkki-kerrostalo toteutettiin 10 vuotta myöhemmin matalampana ja paksumpana verrattuna kaavaluonnoksen siroon torniin. As. Oy Vantaan Pähkinälaakson (Lammastie 4 - 6) julkisivu sai tiiliverhoilun 1999, jolloin myös päätyihin avattiin ikkunoita. 1960-luvun tasakattoiset rivitalot, joihin tehtiin aurinkoparvekkeet, on kaikki muutettu harja- tai aumakattoisiksi.²

¹ Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 9.

² Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 12-13, 22, 24.

Palvelut

Pähkinärinteessä on ostoskeskus, koulu, kirjasto ja päiväkoteja. Rakennuksissa on kivijalkapalveluita. Myyrmäen aluekeskukseen on 3,5 km.

Virkistys

Autioniityn puistossa on leikkipaikka ja pururata. Lammaslammelle 400 m.

Liikenne

- **Henkilöautoliikenne:** Pähkinärinteentiellä kulki 6 886 ajon/vrk ja Lammaslammentielle 5 328 ajon/vrk (2013). Lammasrinne on tonttikatu.
- **Joukkoliikenne:** Bussit Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan.
- **Kevyt liikenne:** Kaduilla on jalkakäytävät ja puistoissa on ulkoilureittejä. Pähkinärinteeseen ostoskeskukseen on alikulku.
- **Pysäköinti:** Kaava-alueella on nyt 174 autopaikkaa, joista 8 on autotalleissa.

Moderni rakennuskulttuurikohde

Pähkinärinteeseen pohjoisosan aluerakentamissopimus tehtiin 1968. Asemakaava valmistui 1970, sen laati arkkitehti Pentti Ahola 1969. Rakennusliike Otto Wuorio Oy rakensi punatiilikerrostaloja, joiden julkisivuissa on kirsikan ja juolukan värisinä korostuksia. Aravarahoitetuissa taloissa punatiiltä ei kuitenkaan saanut käyttää. Kerrostalot valmistuivat 1972-79.

Pähkinärinne on arvioitu melko yhtenäiseksi lähiöalueeksi. Tämä johtuu siitä, että taloissa on suurimmaksi osaksi käytetty julkisivumateriaalina punatiiltä.¹

• **Lähiympäristön ominaispiirteitä**

Arkkitehtitoimisto Schalin & al. teki Pähkinärinteestä inventoinnin 2009. Rakentamiselle tunnusomaista on yhtenäinen julkisivujäsentely, runsas punatiilien käyttö, huolitellut maantasokerrokset ja koko alueella toistuvat samanlainen rungosta ulkoneva parvekeratkaisu. Pysäköinti on sijoitettu laajoina alueina enimmäkseen omille tonteille asuinkortteleiden reunoille. Pysäköinti-alueiden sijoittuminen painanteisiin ja rakennusten pohjakerroksia alemmalle tasolle on yksi alueen kaupunkikuvan hyviä piirteitä. Istutuksissa yleisiä lajeja ovat vaahtera, mongolianvaahtera ja pähkinäpensas.



Lammasrinne 3



Lammasrinne 3, pistetalo.

• **Myöhempiä muutoksia**

Alue on tehdyistä korjauksista huolimatta verraten hyvin säilyttänyt alkuperäisen omaleimaisen ilmeensä. Betonijulkisivuja on korjausten yhteydessä muutettu tiilipintaisiksi ja päätyihin on avattu uusia ikkunoita. Rakennuksiin on tehty uusia sisääntulokatoksia ja parvekkeita on korjattu sekä uusittu laajalti. Parvekkeiden alustiloihin on rakennettu varastoja, ja niitä on kunnostettu mm. pyöräsäilytystiloiksi. Lähiympäristöä on viime vuosina parannettu ja mm. istutuksia ja maantason laatoituksia on lisätty.

2000-luvulla laadittiin kehittämissuunnitelmia, ja alueella on käynnistetty useita yleisiä alueita koskevia korjaus- ja parannustöitä. Ostoskeskuksen länsipuolelle

¹ Amanda Eskola, Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Vantaan kaupunki 2002, s. 95.

on toteutettu pieni tori. Pähkinärinteen korjaus- ja muutostyöt on tehty poikkeuksellisen yhtenäisellä tavalla. Tähän on osin vaikuttanut keskitetty isännöinti ja huoltotoiminta, sekä A.D.L.C. Arkkitehtuuritoimiston 2000 laatima selvitys ja korjaustapaohjeet.

Kaavamuutoksen rakennushanke sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle ja täydentää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa. Pähkinärinteen inventoinnit on esitelty tarkemmin kaavaselostuksessa 001515, Kv 12.5.2014.

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Lammasrinne 2:n tontille on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemärit, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Sadevedet johtuvat hulevesiviemäriin Lammasojaan.

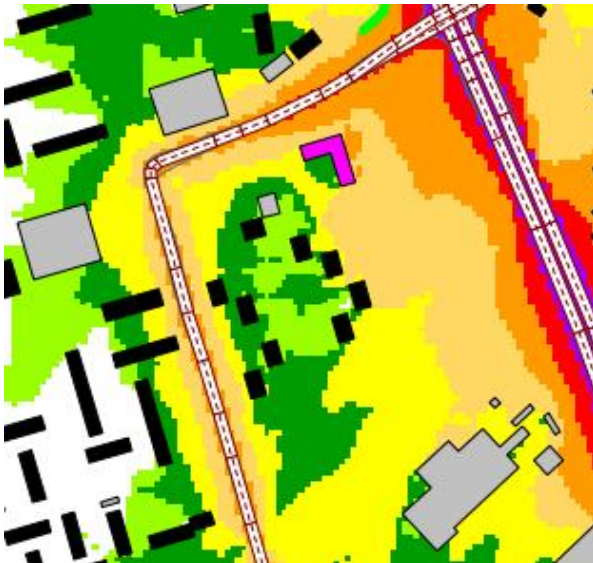
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Lentomelutaso Lden 50...55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Ilmailulaitos 2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

• Tiemelu

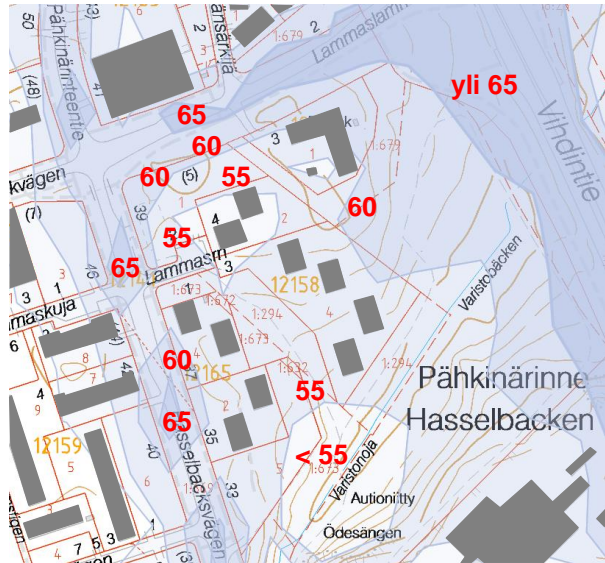
Uuden tontin kohdalla tiemelutaso on 55...65 dB sekä melutilanteessa 2011 että meluennusteessa 2030. Kaavaan on laadittu erillinen meluselvitys.



Tiemelutilanne 2011, päivä.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB.
65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Ramboll 2012.



Tiemeluennuste 2030 (dB).

Ramboll 2007.

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pähkinähoito Oy.

☒ Suunnittelutilanne

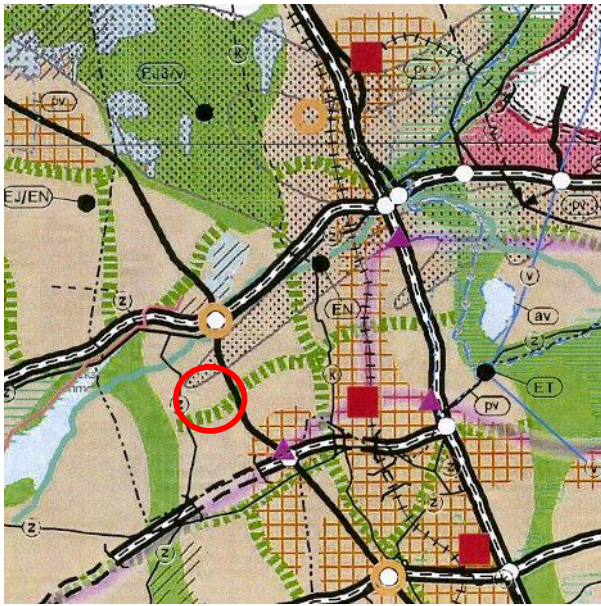
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto 30.11.2000.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

è *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



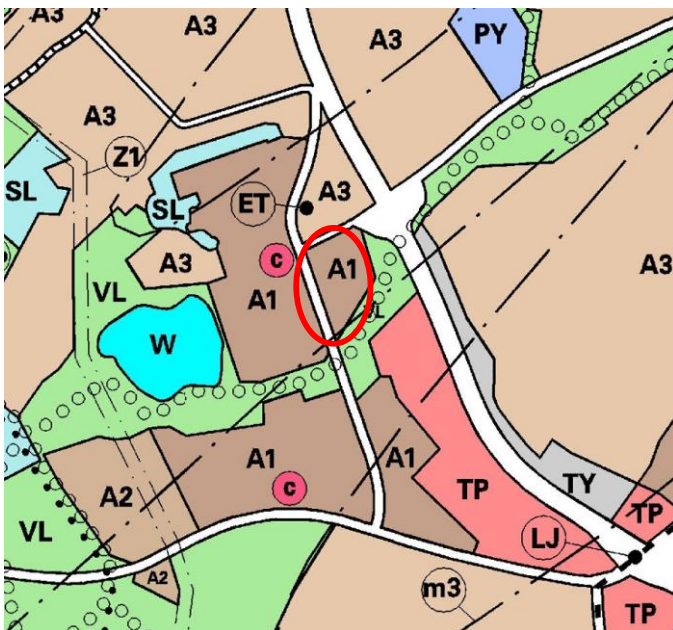
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

-  Taajamatoimintojen alue.
-  Tiivistettävä alue.
-  Keskustatoimintojen alue.
-  Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
-  Työpaikka-alue.
-  Virkistysalue.
-  Luonnonsuojelualue.
-  Viheryhteystarve.
-  Seutuliikenteen rata.
-  - (K) - Maakaasun runkoputki.
-  - (Z) - 400 kV voimalinja.
-  Lentomelualue.
-  Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
-  Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
-  Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
-  Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1 ja lentomeluvyöhykettä m1, jossa lentomelutaso Lden on 50... 55 dB.

è *Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



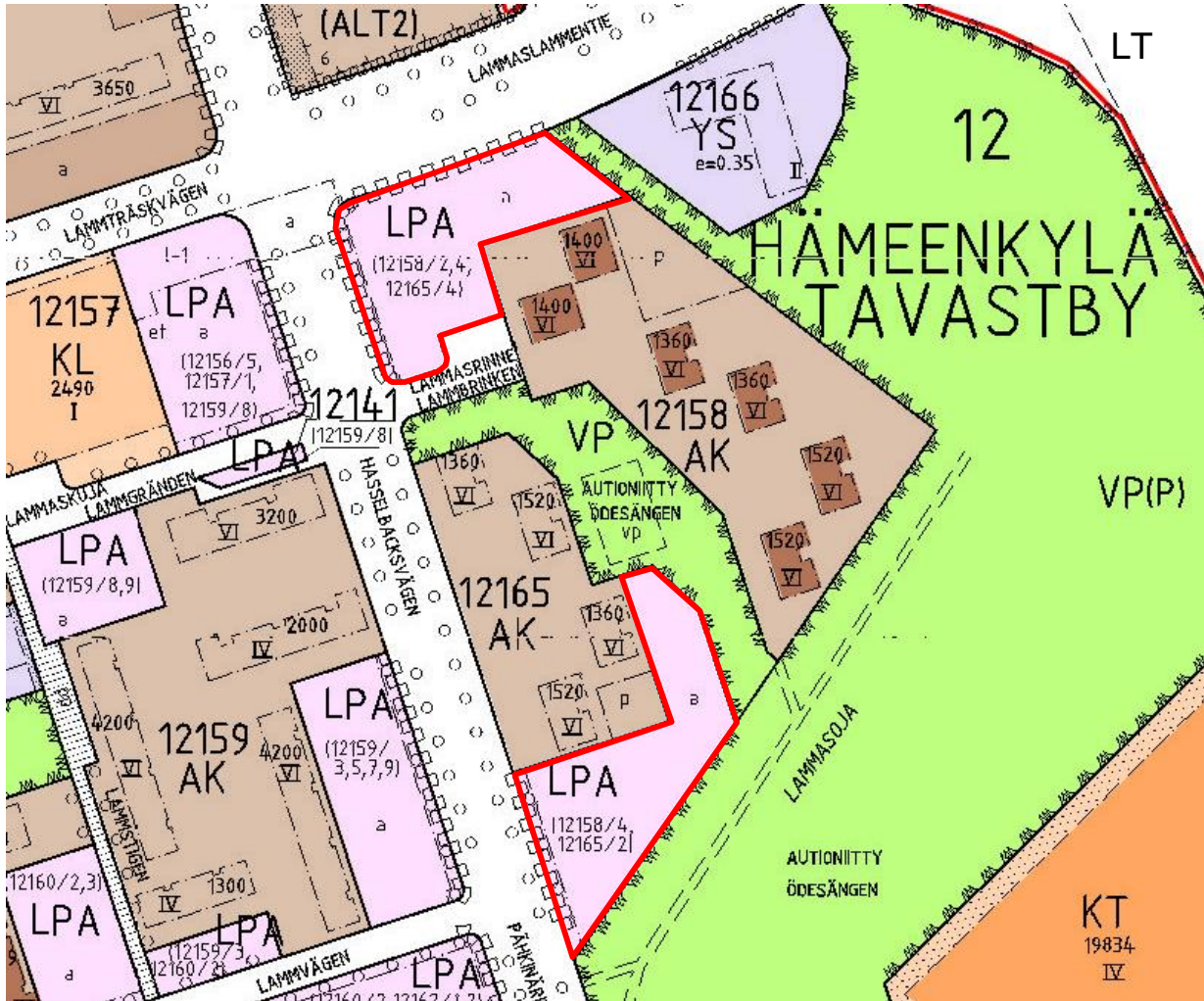
Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- TP Työpaikka-alue.
- TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- W Vesialue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- (Z)- Voimansiirtolinja.
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- • • Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- ☒ Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

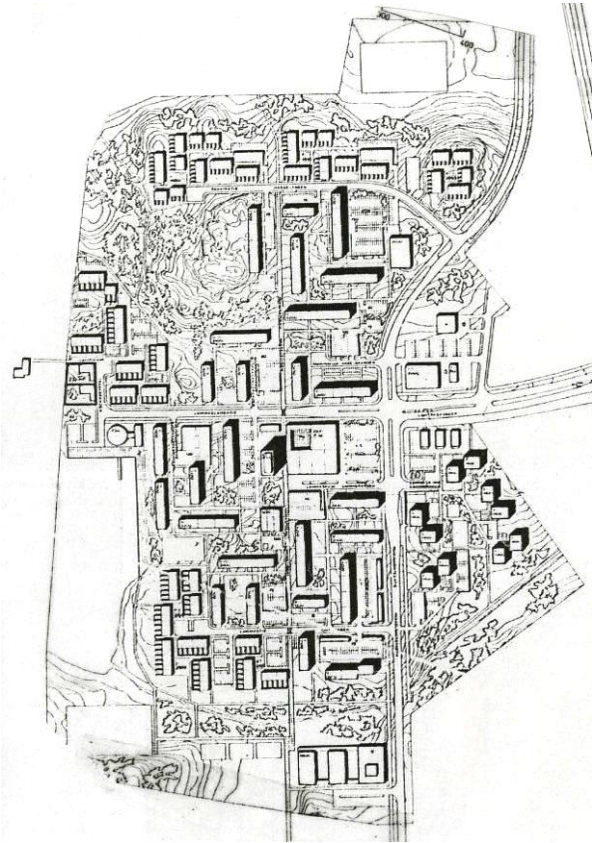
Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 001515, Kv 12.5.2014, jossa Pähkinärinteentien arkkitehtuuria on suojeltu ja jossa pysäköinti on suunniteltu uudelleen niin, että alkuperäisen asemakaavan pysäköintikansia ei tarvitse rakentaa. Pysäköintinormina on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m², liike- ja toimistotiloille 1 ap / 70 k-m².



Ajantasa-ase­makaava.

- | | | | |
|---------|--|-------|---|
| g AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. | g YS | Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue |
| g KL | Liikerakennusten korttelialue. | 12158 | Korttelin numero. |
| g KT | Toimistorakennusten korttelialue. | VI | Suurin kerros­luku (room. numeroin) |
| LT | Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie-
tie-, vier- ja suoja-, ja näkemä-
alueineen. | 1520 | Rakennusoikeus kerrosalaneliö-
metreinä. |
| g LPA | Autopaikkojen korttelialue. | p | Kaavamuutosalueiden rajaus. |
| g VP, P | Puisto, puistoalue. | | Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi |



Alkuperäisen asemakaavan havainnekuva.



Pähkinärinteiden rakennusperintöalueen rajaus. Alueen rakennukset ovat valmistuneet 1972 – 1980. Inventoidun kohteen arvottaminen on kesken.

• Alkuperäisen asemakaavan piirteitä

Asuinkorttelit sijoittuvat pääkokoojakadun (Pähkinärinteentien) länsipuolelle ja rajoittuvat viheralueisiin. Palvelut keskittyvät asutuksen halki kulkevan jalankulkuakselin (Lammaspolun) varteen. Puistovyöhykkeen tuntumaan sijoittuu koulu urheilukenttineen.

Rakentamisen ilmettä on kevennetty käyttämällä vaihtelevia rakennusmassoja ja ottaen huomioon maaston suomat mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut antaa Pähkinärinteelle mahdollisimman rehevä leima, jättämällä pähkinäpensaita kasvavat metsiköt puistoiksi, jotka työntyvät asuinkortteleiden lomaan.

Kerrostalot ovat 3 – 5 –kerroksisia lamellitaloja maanpäällisine kellareineen. Alueen reunoilla on myös rivitaloja. Ostoskeskuksen viereen 12-kerroksiseksi dominantiksi suunniteltu pistetalo toteutui syvärunkoisena ja matalampana, 8-kerroksisena talona.

Maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Kaava sijoittuu keskustatoimintojen alakeskukseen joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

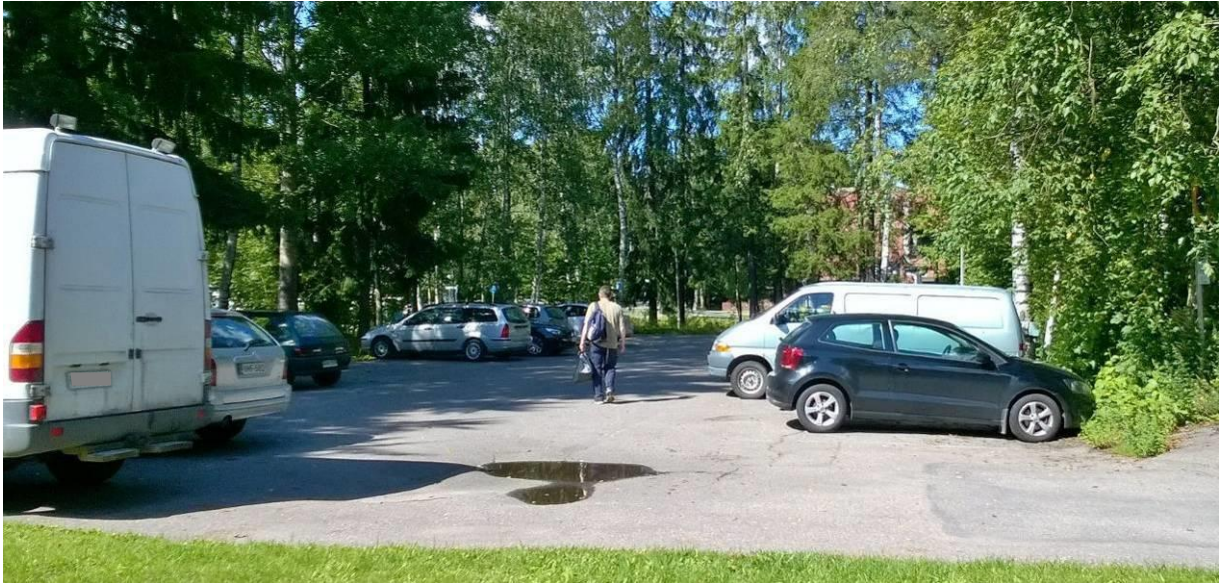
Rakennuskiellot

Ei ole.

Aluetta koskevat selvitykset

- Stadionark Kati Salonen ja Monsa Schalin, Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson: Pähkinärinne, alueinventointi 2009.
- Mirva Kallio: Asukaspysäköinnin tarve ja pysäköintinormien määrittäminen. Aaltoyliopiston insinööritieteiden korkeakoulun yhdyskunta- ja ympäristötieteiden laitoksella professori Timo Ernvallin valvonnassa tehty diplomityö. Espoo 24.5.2011.
- Promethor Oy; Liikennemeluselvitys. Turku 14.4.2016.
- Geotek Oy; Hulevesisuunnitelma. Espoo 28.4.2016, päivitetty 22.2.2017.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Lammasrinne 2:n pysäköintialue, tuleva asuintontti.

TKa 7.8.2015.

Ennakkoneuvottelu

NCC Rakennus Oy neuvotteli hankkeesta alustavasti 18.3.2014.

Kaavamuutoshakemus

Pähkinähoito Oy 13.10.2015 haki asemakaavamuutosta mm. seuraavasti:

- Muutosalueet ovat kortteleissa 12158 ja 12165.
- Lisärakentamista tulisi Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteyksessä olevalle LPA-tontille. Rakennettavan kahdeksankerroksisen asuintalon kaksi ensimmäistä kerrosta sisältävät autohallit, joissa on yhteensä tilat 33 autolle.
- Lisää autopaikkoja tulisi paitsi edellä mainitulle LPA-tontille, myös alueen eteläiselle LPA-tontille.

Suunnitelmaa on tarkistettu 25.4.2016.

Aloituskokous

Pidetty kaupunkisuunnittelussa 5.2.2016.

Aikaisemmat suunnitteluvaiheet

Pähkinärinteentien pysäköintinormi ja autopaikkojen sijoitus on tarkasteltu asemakaavamuutoksessa 001515, Kv 12.5.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin ja postitettiin osallisille 10.2.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.3.2016 mennessä.
- **Kaavamuutoksen vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2016 sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille (taloyhtiöille), naapureille ja viranomaisille sekä kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016.
- **Kaavatilaisuus** pidettiin Lammasrinteellä keskiviikkona 2.3.2016 klo 17.00.



Ilmakuva nykytilanteesta.

maps.bing.com

- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija (Pähkinähoito Oy), alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), rakennuttaja (Ncc Rakennus Oy), tuleva omistaja (Työeläkevakuutusyhtiö Elo), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Kaavatilaisuudessa Lammasrinteellä 2.3.2016 klo 17.00 – 18.20 oli läsnä 17 osallista, joille jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ilkka Alvoitu / Ncc ja Henry Engblom / Pähkinähoito Oy esittelivät hanketta ja aluearkkitehti kaavaprosessia. Vilkaassa keskustelussa käsiteltiin uuden talon arkkitehtuuria (tiilipinta), sopivuutta 1970-luvun taloihin ja erityisesti uusia pysäköintijärjestelyjä. Erityisesti toivottiin pysäköintialueiden parannusta, parempaa valaistusta, sähkötolppia ja että oma pysäköintipaikka säilyy. Kaikkia autopaikkoja ei ole rakennettu ja jonossa on kymmeniä asukkaita. Käsiteltiin myös hankkeen päätöksentekoa Pähkinähoito Oy:ssä, pysäköintipaikkojen jakoa ja rakennustyön aikaista väliaikaispysäköintiä. Lisäksi esitettiin, että LPA-korttelin 12165 eteläpuolelle saisi uuden pysäköintipaikkarivin. Esillä oli vielä korttelin 12156 kaavamuutos, joka on ratkaistu Helsingin hallinto-oikeudessa 30.6.2015.

è *Pääasiallisiksi julkisivumateriaaliksi punatiili. Hankkeen yhteydessä lisätään ja parannetaan pysäköintipaikkoja.*

2. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL, 18.3.2016:
HSL:n joukkoliikenne palvelee aluetta Vihdintiellä ja Pähkinärinteentiellä sekä Helsingin keskustaan kulkevilla seutulinjoilla ja tarjoaa vaihdottoman yhteyden Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin Vantaan linjoilla. Alueella palvelee myös kutsuohjattu Lähibussi, jonka liikennöinti on suunniteltu muutettavaksi aikataulupohjaiseksi.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pysäkki V1209 Lammaskuja, jonka säilyminen ja jonka kävely-yhteyksien varmistaminen on välttämätöntä kerrostalorakentamisesta riippumatta. HSL pitää tärkeänä sitä, että täydennysrakentamisen yhteydessä joukkoliikenteen olosuhteet eivät heikenny. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

è *Bussipysäkki säilyy.*

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY, 24.3.2016:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 31.3.2016:

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa huomioidun Pähkinärinteen kerrostaloalueen aluerajauksen sisäpuolella. Alueelle on tyypillistä punatiilen käyttö rakennusten julkisivuissa, joka on luonut alueelle yhtenäisen ilmeen. Museon kannalta oleelliset tavoitteet uudessa asemakaavassa liittyvät arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimiseen suunnittelussa. Alueelle tulevan arkkitehtuurin korkealaatuisuus ja materiaalien yhteneväisyys (punatiili) tulisi taata asemakaavan määräyksillä.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäänöksiä.

è *Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiili, tehosteväriksi juolukka, rappauspinnoista ja parvekkeista valkoisia.*

Viranomaisneuvottelut

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan**

Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakunta-kaavan mukainen.

- **Vertailu yleiskaavaan**

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan**

Osa pysäköintitonttia (LPA-alueetta) muuttuu kerrostalotontiksi (AK-alueeksi). Muutos pysäköintijärjestelyihin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asemakaavasuunnittelija *Johanna Rajala*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, lupa-arkkitehti *Sampo Sälevaara*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätyнки*, asumisasioiden päällikkö *Tomi Henriksson*, maisema-arkkitehti *Elina Ekroos* ja suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Pähkinähoito Oy:tä edusti *Henry Engblom*.

NCC Rakennus Oy:tä edustivat *Ilkka Alvoittu*, *Petri Raunio*, *Päivi Kellokoski*, *Martta Kyllönen*.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo edusti *Antti Pyötsiä*.

NCC:n arkkitehtikonsulttina toimi Optiplan Oy / arkkitehti *Mikko Siitonen* (2014), arkkitehti *Natalia Rincon* (2014) ja arkkitehti *Juha Niemi* (2016).

Kaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 14.10.2015.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016.

Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtävillä 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 17.8. – 15.9.2016 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävillä olon jälkeen on pidetty hakijan ja konsultin sekä läheisten asunto-osakeyhtiöiden kanssa pidettiin infotilaisuus 22.9.2016 Konsulttitapaamisia on pidetty kolme kertaa. Muistuttajia on tavattu 3.2.2017 ja esitelty päivitettyjä suunnitelmia.

Lausunnot ja muistutukset, ensimmäinen nähtävillä olo

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta. Lausuntoja ei pyydetty eikä saatu.

Annetut muistutukset ja vastineet lyhyesti (tarkemmin muistutusten koonnissa):
Pähkinärinne-Seura ry: Kaavasta tiedottaminen on ontunut, rakennusoikeus ja kerrosmäärä ovat muuttuneet alun perin esitetystä, Kaupunginmuseon vaatimusta alueen huomioimisesta ei ole noudatettu. Esitetyn massoittelun perusteella arkkitehtuurin korkealuokkaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa. Autopaikkatarvetta ei ole ratkaistu hyvin, naapuruston asukkaita ei kohdella oikeudenmukaisesti, koska pihan kasvusto ja näkymät häviävät kasvaneen pysäköintitarpeen takia.

- Ø *Rakennusoikeutta ja kerroslukua on pienennetty palaamalla alkuperäiseen suunnitelmaan. Kaupunginmuseon mielipiteessä oleelliset tavoitteet suunnittelussa liittyvät kulttuuriympäristön huomioimiseen ja arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen ja materiaalien yhteneväisyyteen, jotka tulisi taata asemakaavamääräyksillä. Määräyksiä ja suunnitelmia on muutettu kokouksissa, joihin myös kaupunkikuva-arkkitehti on osallistunut. LPA-tonttien omistajalla on ollut paineita pysäköintipaikkojen lisäämiseen muutenkin kuin täydennysrakentamishankkeen osalta. LPA-tonteille on ollut mahdollista toteuttaa lisää autopaikkoja voimassa olevan kaavankin puitteissa. Naapuritontin asukkaiden mieltämä piha on toteuttamatta jäänyttä pysäköintialuetta.*

Lehtinen Marjaana: Suunniteltu uudisrakennus rikkoo alkuperäisen kaupunkikuvallisesti arvokkaan miljöö. Asemakaavamuutosehdotuksessa asuintalon kerrosala on kasvanut ja talomassa poikkeaa täysin läheisistä alkuperäisistä siroista asuintaloista. Vuokratatol pitäisi rakentaa mahdollisimman samanlaisiksi kooltaan ja olemukseltaan kuin naapuritalot ja kaikkiin asuntoihin pitäisi kuulua parveke. Autopaikka-alueiden laajentaminen edellyttää alkuperäisten säilyneiden puiden kaatamista kokonaan. Kaksikerroksisesta autolaitoksesta ei ole tiedotettu naapureille. Pysäköintitasolta on suora näkyvyys asuntoihin, mikä oleellisesti vähentää asumisviihtyvyyttä. Pysäköintisuunnitelma-piirros on epäselvä ja vaikeaselkoinen. Ehdotuksessa ei ole otettu huomioon melu- ja saastehaittoja, joita pysäköintialueen suurentaminen kaksinkertaiseksi aiheuttaa.

- Ø *Palaaminen alkuperäiseen suunnitelmaan pienentää kerrosalaa ja poistaa tarpeen rakentaa pysäköintikansi. Uudisrakennuksen julkisivun suunnitteluun on panostettu, jotta se sopisi ympäristöönsä paremmin. LPA-tontti on nykyisellään osittain toteuttamaton, mutta se olisi mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Pysäköintialueen laajennus rajataan pohjoisosastaan häikäisyuojana toimivalla köynnöspergolalla. Liikennesuunnittelija ei pidä liikenteen lisääntymistä niin suurena, että se aiheuttaisi toimenpiteitä.*

Asunto Oy Vantaan Pähkinäaho: Vähintään osa Asunto Oy Vantaan Pähkinäkedon autopaikosta tulisi edelleen säilyttää pohjoisella LPA-tontilla. Samalle tontille sopisi myös rakenteellinen pysäköintilaitos, joka toimisi myös torjuisi korttelin sisäpihoja liikennemelulta. Eteläisen LPA-tontin pysäköintilaitos peittäisi asuntojen pihanäkymiä. Kaavakartassa autopaikkojen rakennusala ei ole rajattu eikä viheraluetta merkitty kaavaselostuksessa esitetyllä tavalla. Lisäpaikoitusta esitetään sijoitettavaksi LPA-tontin eteläpuoliseen puistoon. Suunnitelmaan ei ole merkitty jalankulkureittiä pysäköintialueelta siten, ettei se häiritse Asunto Oy Vantaan Pähkinäahon asukkaita.

- Ø *Päivitettyssä suunnitelmassa pohjoiselle LPA-tontille on osoitettu kahdeksan autopaikkaa Asunto Oy Vantaan Pähkinäkedolle.*

Autopaikkojen jakaminen käyttäjien kesken ei kuitenkaan ole asemakaava-asia, vaan se on LPA-tonttien omistajan ja autopaikkojen haltijoiden välinen sopimusasia. Pysäköintilaitoksen rakentaminen tasaiselle maalle nostaa laitoksen kustannuksia verrattuna rinteeseen sijoitettuun laitokseen. Kerrosalan pienentämisen seurauksena pysäköintilaitosta ei tarvitse toteuttaa myöskään eteläiselle LPA-tontille. Pysäköintialueen laajennus rajataan pohjoisosastaan häikäisyuojana toimivalla köynnöspergolalla ja viheralueet merkitään kaavakarttaan ja lisätään kaavamääräyksiin. Pysäköintialuetta ei laajenneta puistoon.

Haverinen Markku: Pähkinähoito Oy:n tulee hoitaa osakeyhtiölainmukaiset velvoitteet omistajiin nähden ennen kaavan etenemistä. Pähkinärinteeseen autopaikkakaavasta on todistettavasti löydetty laskelmavirheitä, jotka vaikuttavat kyseiseen kaavaan.

Ø *Kyseessä ei ole asemakaavassa ratkaistava asia. Pähkinärinteeseen autopaikkakaava 001515 on tullut voimaan 16.9.2015 eikä laskelmissa olevia virheitä ole tuotu esiin, jotta niihin voitaisiin ottaa kantaa.*

Muistutusten johdosta suunnitelmassa palattiin alkuperäiseen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun, jossa uudisrakennuksen kokoa on pienennetty 665 k-m²:llä ja yhdellä kerroksella. Näin kaikki pysäköintipaikat eteläisellä LPA-tontilla saadaan toteutettua maantasoon eikä pysäköintikannta tarvitse rakentaa.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty muun muassa kerrosalaa, kerroskorkeuksia ja istutettavia alueen osia koskevia muutoksia ja lisäyksiä.

Tehdyt tarkistukset ja muutokset muuttivat suunnitelmaa, joten ehdotus laitettiin uudelleen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti. Muutoksilla edistetään maisemallisten ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtävillä 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 17.8. – 15.9.2016 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Muutettu asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 13.3.2017 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen nähtäville 20.3.2017 MRA 32 §:n mukaisesti 5.4. – 4.5.2017.

Lausunnot ja muistutukset, uudelleen nähtävillä olo

Nähtävilläoloaikana jätettiin 16 muistutusta. Lausuntoja ei pyydetty eikä saatu.

Annetut muistutukset ja vastineet ovat liitteenä.

5. Asemakaavan kuvaus



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

AKSONOMETRIA

optiplan

Uuden kerrostalon ilmakuviasovitus.

Optiplan Oy 23.5.2017

Kaavaratkaisu

Uusi seitsemänkerroksinen kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteen keskustaán pääkatujen risteykseen ja korostaa keskustan sijaintia. Vastapäätä sijaitsee Pähkinärinteen ostoskeskus.

Uusi kerrostalo sijoittuu nykyiselle autopaikkojen korttelialueelle LPA. Pysäköinti järjestellään uudelleen jäljempänä esitetyn pysäköintisuunnitelman mukaisesti.

Asuinrakennuksesta tulee seitsemänkerroksinen (VII), mutta Pähkinärinteentien puoleinen julkisivu on vedetty osittain sisään ja sinne avautuvat yhden asunnon ja saunaosastojen terassit. Kuudennen kerroksen eteläkulmassa on 58 m² yhteisterassi. Rakennusoikeudeksi tulee 3350 k-m², minkä lisäksi rakennetaan yhteistiloja ja autohallit. Rakennus perustuu NCC Rakennus Oy:n Bertta-täydennysrakentamiskonseptiin. Kolme vastaavanlaista taloa on rakennettu Myyrmäkeen Kilterinkujalle sekä yksi Uomarinteelle. Rakennukseen tulee noin 70 asuntoa. Kahteen alimpaan kerrokseen tulee 33 autopaikkaa. Loput 26 autopaikkaa sijoittuvat viereiselle autopaikkojen korttelialueelle.

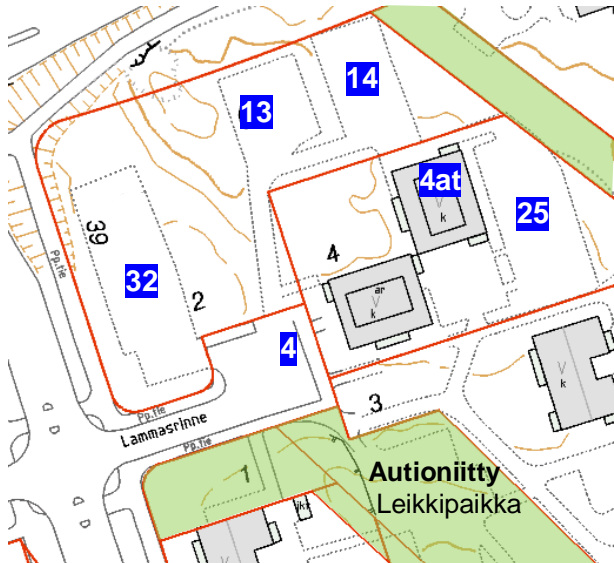
Naapuritonteilla asuintalot ovat kuusikerroksisia, mutta Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on myös toinen kahdeksankerroksinen asuintalo.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennus sijoittuu yleiskaavan tehokkaalle asuntoalueelle. Yleiskaavan periaatteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Rakennus eheyttää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa ja merkitsee keskustaa.

Pysäköinti

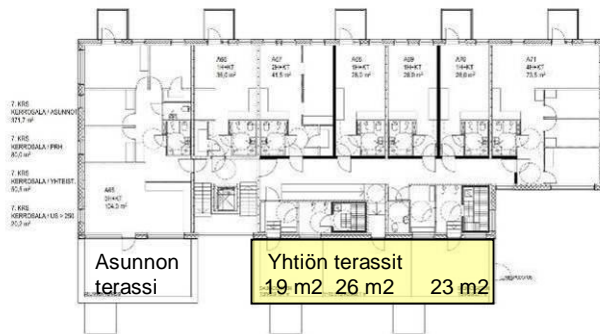
Asemakaavamuutoksessa sovelletaan voimassa olevan asemakaavan (nro 001515, Kv 12.5.2014) pysäköintinormia, joka on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m².



Pohjoisalue, nykyiset autopaikat. TKA 5.5.2016



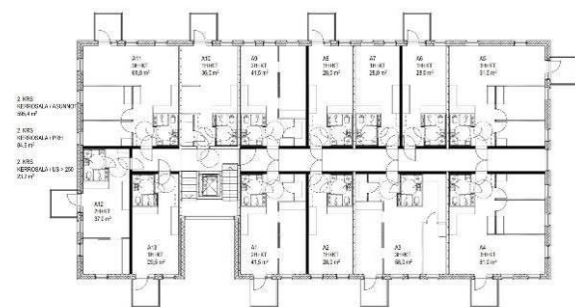
Suunnitelma. Optiplan Oy 30.1.2017



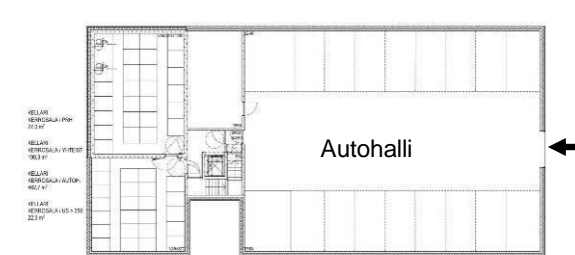
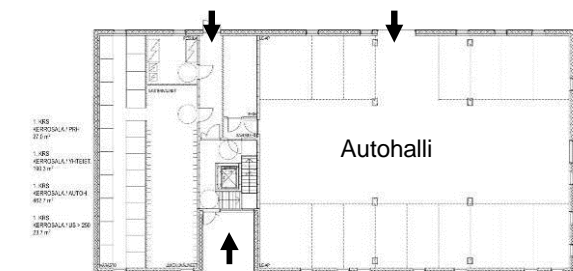
7. kerros



6. kerros



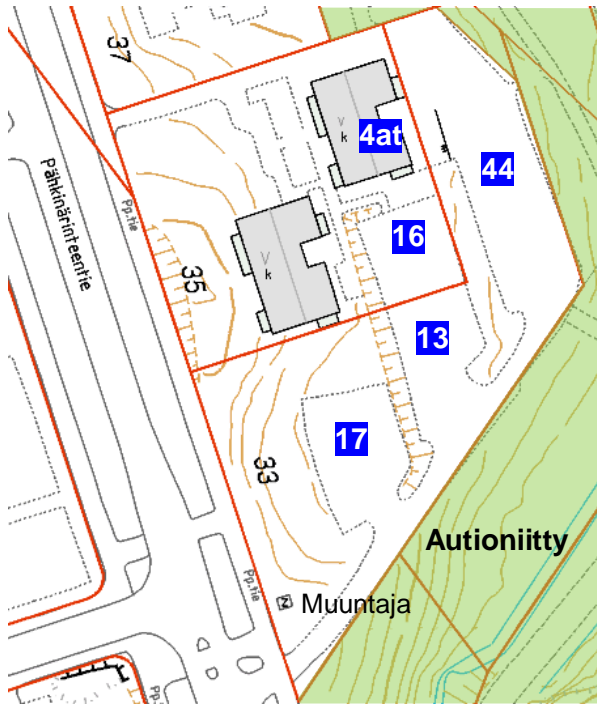
2. – 5. kerros



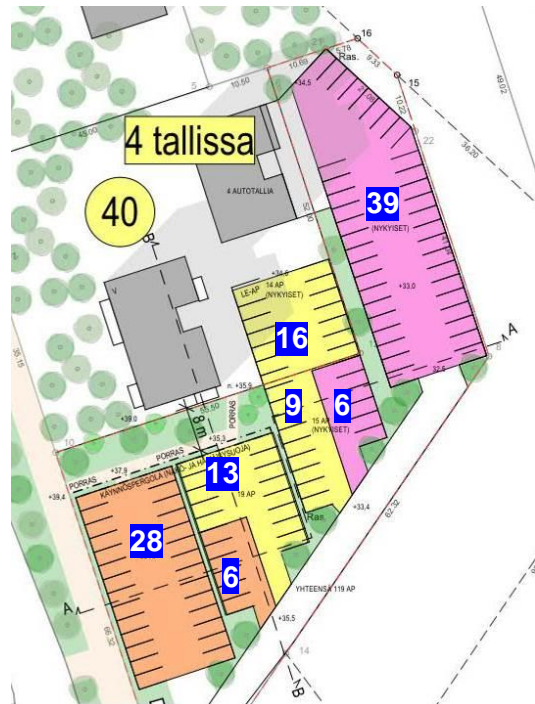
Kellari

1. kerros, maantasokerros

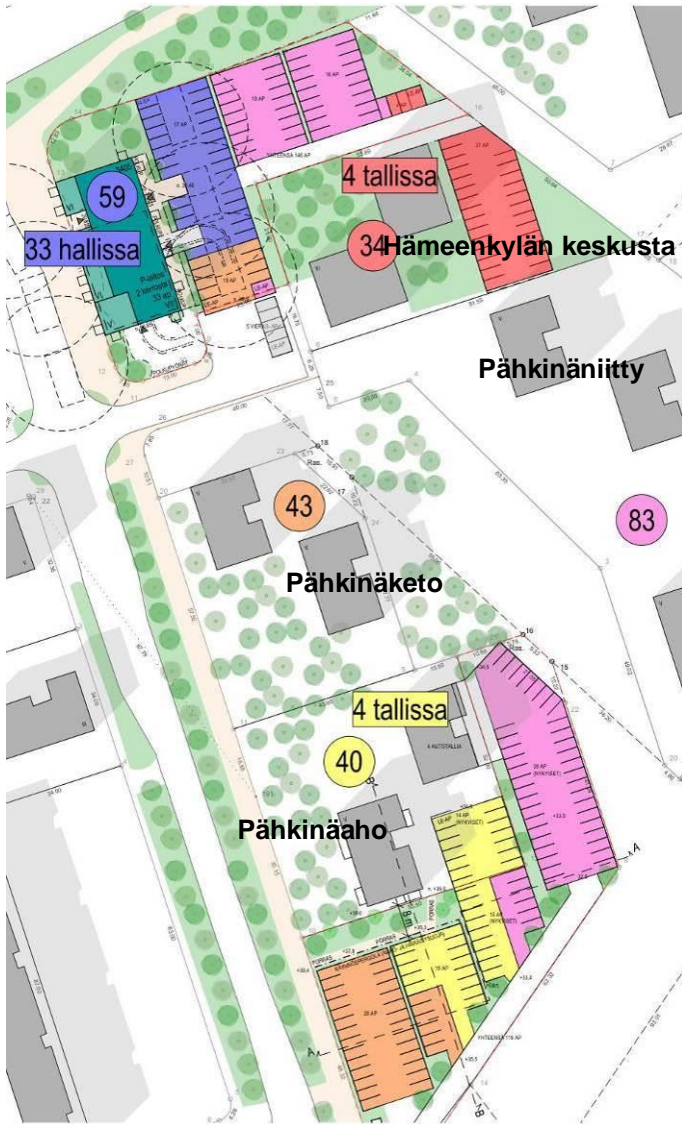
Optiplan Oy 30.1.2017



Eteläalue, nykytilanne. TKa 5.5.2016



Suunnitelma. Optiplan Oy 30.1.2017



Lisärakentaminen pohjoiselle LPA-tontille 3350 k-m².
Autopaikkanormi 0,8 ap / asunto tai 1 ap / 90 k-m².
71 asuntoa tuottaa 59 autopaikkaa. Näistä 33 ap talon sisään ja 24 ap pohjoiselle pysäköintialueelle. Piirustuksessa on esitetty pelastusautojen nostopaikat.

Yhtiökohtaiset autopaikat sijoitetaan oheisen piirustuksen mukaisesti. Lisäksi Lammasrinteen käännpaikalla on viisi yleistä pysäköintipaikkaa.

Pysäköintisuunnitelma. / Optiplan Oy 30.1.2017

Autopaikat yhtiökohtaisesti

Yhtiö	Nykyiset autopaikat kpl	Asema- kaavan normi kpl	Autopaikat suunnitel- massa kpl
Hämeenkylässä keskusta	24	34	34
Pähkinäaho	40	40	42
Pähkinäketo	30	43	43
Pähkinäniitty	80	83	83
Ncc:n / Elon uusi tontti	-	59	59
Yhteensä	174	259	261

Lisäksi kadunvarsipaikkoja 5 kpl.
Uusia autopaikkoja syntyy 86 kpl.

Asunto Oy Hämeenkylässä keskusta

Lammasrinne 4 Tontti 12-158-2	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2800 k-m ²
Rakennettu kerrosala, asunnot	2800 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	40
Fys. hoitol., hammaslääk.	93 k-m ² Ø 117 k-m ²
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m ² ; toimitilat 1 ap / 70 k-m ²)	32 + 2 = 34
Autopaikat nyt	24
Autopaikkoja rakentamatta	10
Pysäköintisuunnitelma	
Autotallit	4
Omalla tontilla	27
Korttelin 12158 LPA-tontille 5	3
Autopaikat yhteensä	34

Asunto Oy Pähkinäaho

Pähkinärinteentie 35 Tontti 12-165-2	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2880 k-m ²
Rakennettu kerrosala, asunnot	2880 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	50
Ei toimitiloja	
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m ²)	40
Autopaikat nyt	40
Autopaikkoja rakentamatta	0
Pysäköintisuunnitelma	
Autotallit	4
Omalla tontilla	16
Korttelin 12165 LPA-tontille 5	22
Autopaikat yhteensä	42

Asunto Oy Pähkinäketo

Pähkinärinteentie 37 Tontti 12-165-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2880 k-m ²
Rakennettu kerrosala, asunnot	2880 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	50
Varasto, kampaamo	119 m ² Ø 149 k-m ²
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m ² ; toimitilat 1 ap / 70 k-m ²)	40 + 3 = 43
Autopaikat nyt	30
Autopaikkoja rakentamatta	13
Pysäköintisuunnitelma	
Korttelin 12158 LPA-tontille 5	9
Korttelin 12165 LPA-tontille 1	34
Autopaikat yhteensä	43

Asunto Oy Pähkinäniitty

Lammasrinne 3 Tontti 12-158-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	5760 k-m ²
Rakennettu kerrosala, asunnot	5760 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	100
Päiväkoti, squash-halli	102 m ² Ø 128 k-m ²
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m ² ; toimitilat 1 ap / 70 k-m ²)	80 + 3 = 83
Autopaikat nyt	80
Autopaikkoja rakentamatta	3
Pysäköintisuunnitelma	
Korttelin 12158 LPA-tontille 5	38
Korttelin 12165 LPA-tontille 1	45
Autopaikat yhteensä	83

Ncc:n / Elon uusi kerrostalo

Lammasrinne 2a Osa LPA-tontista 12-158-1	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	3350 k-m ²
Rakennettava kerrosala, asunnot	3305 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	71
Ei toimitiloja	
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m ²)	59
Pysäköintisuunnitelma	
Autohallin talon sisälle	33
Korttelin 12158 LPA-tontille 5	26
Autopaikat yhteensä	59

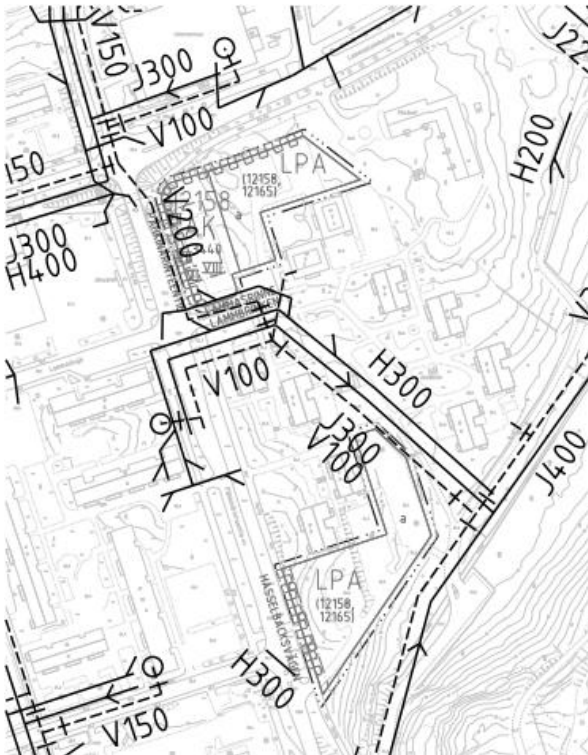


Näkymä etelästä Pähkinärinteentietä pitkin.

Optiplan Oy 30.1.2017

Tekninen huolto

Alueen vesihuoltoverkosto on riittävä tulevalle täydennysrakentamiselle.



Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Kettunen 11.3.2016

Vesihuolto

Pähkinärinteentiellä ja Lammasrinneellä on vesijohto ja hulevesiviemäri, joihin uusi asuinkerrostalo voidaan liittää. Kiinteistössä saatetaan tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Tarkka painetaso selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Lähin liitoskohta jätevesiviemäriin sijaitsee Lammasrinneen eteläpuolella puistossa. Kaava-alue tukeutuu nykyiseen vesihuoltoverkostoon eikä yleistä vesihuoltoverkosta ole tarvetta laajentaa.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivytää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

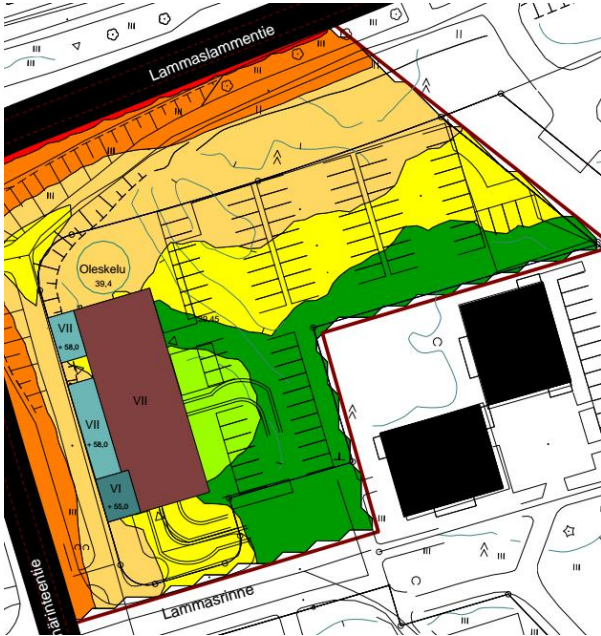
Kummallekin alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Geotek Oy 2016, päivitetty 2017).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusala on rajattu luonnoksen mukaiseksi. Asemakaavaan annetaan tarpeelliset kaavamääräykset mm. julkisivuista ja istutuksista.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaan on laadittu meluselvitys (Promethor Oy 2016).



Tiemelu, ennustetilanne 2030, päivä 7-22.

Kattoterassit on esitetty sinisellä.

40-45 dB. 45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Promethor Oy 14.4.2016

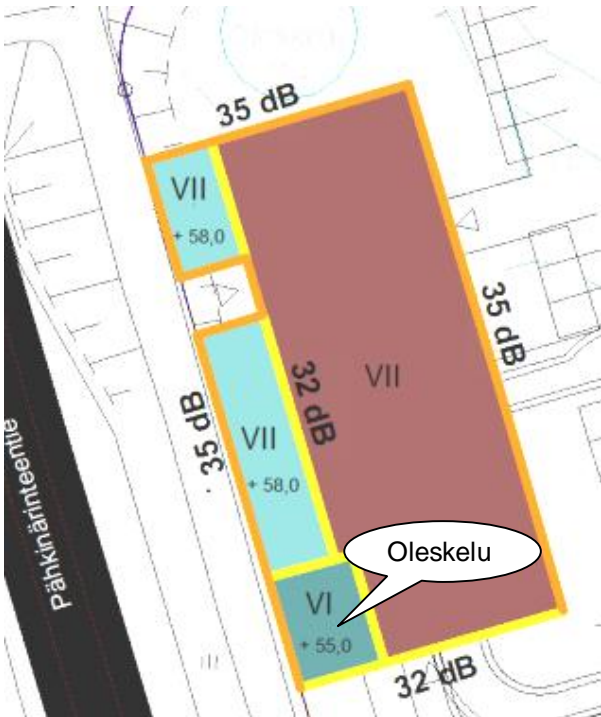


Tiemelu, ennustetilanne 2030, yö 22-7.

Kattoterassit on esitetty sinisellä.

40-45 dB. 45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Promethor Oy 14.4.2016



Meluselvityksen mukaan talon pohjoispuolinen oleskelualue tulisi aidata Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien suuntiin 2,5 metriä korkealla meluaidalla ja kattoterassit 1,5 metriä korkealla (lasisella) meluaidalla. Siksi talon ulko-oleskelualue sijoittuu 6. kerroksen terassille, joka avautuu etelään ja länteen, jolloin ulko-oleskelualue pihalla ei ole tarpeen. Tätä perustelee keskustasijainti, valoisuus ja näkymät. Lähellä on myös Autioniityn leikkipaikka.

Lentomelun ääneneristävyysvaatimus asunnoille on 32 dB.

Asuntojen ääneneristävyys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja lentomelua vastaan (keltainen = 32 dB, oranssi = 35 dB). Promethor Oy 14.4.2016

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

• Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Pysäköintialueelle rakennetaan kerrostalo ja pysäköinti järjestellään uudelleen. Pysäköinti sijoittuu osin uuden talon kellariin. Muuten pysäköinti järjestyy maantasoon kahdelle LPA-tontille. Hankkeen yhteydessä nykyisiä pysäköintialueita parannetaan.

• Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnon-ympäristöön

Merkittävin vaikutus on uuden asuintalon rakentaminen nykyiselle pysäköinti-alueelle. Autopaikkojen lukumäärä kasvaa 80 ap, joista 59 ap johtuu uuden talon rakentamisesta (näistä talon sisään 33 kpl) ja 26 kpl nykyisten talojen autopaikkojen lisäämisestä. Tämä vähentää luonnontilaisen maan osuutta.

• Liikenteelliset vaikutukset

Uusi kerrostalo lisää liikennettä noin 216 ajon/vrk, mikä ei vaikuta merkittävästi Pähkinärinteentien toimivuuteen.

• Sosiaaliset vaikutukset

Hanke tuottaa 71 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joille on kasvavassa kaupungissa jatkuva tarve. Asuntojen tuleva omistaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo rahoittaa työeläkkeitä. Rakennusvaihe tarjoaa työtä.

• Taloudelliset vaikutukset

Lisärakentaminen tiivistää aluetta ja tehostaa valmiin kunnallistekniikan käyttöä. Hanke ei edellytä kaupungilta uusien katujen tai vesihuoltojohtojen rakentamista, mikä on kaavatalouden kannalta oleellista.

Uusien asuntojen rakentaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita ja mahdollistaa palvelujen kehittämistä.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

6. Asemakaavan toteutus



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKITEHTI SAFA

23.5.2017

NÄKYMÄ POHJOISESTA LAMMASLAMMENTIEN YLI

optiplan

Näkymä pohjoisesta Lammaslammentien yli.

Optiplan Oy 23.5..2017

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavamuutos ei tuota kadunrakennus- eikä kunnallisteknisiä kustannuksia.

Rakentaminen voi alkaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

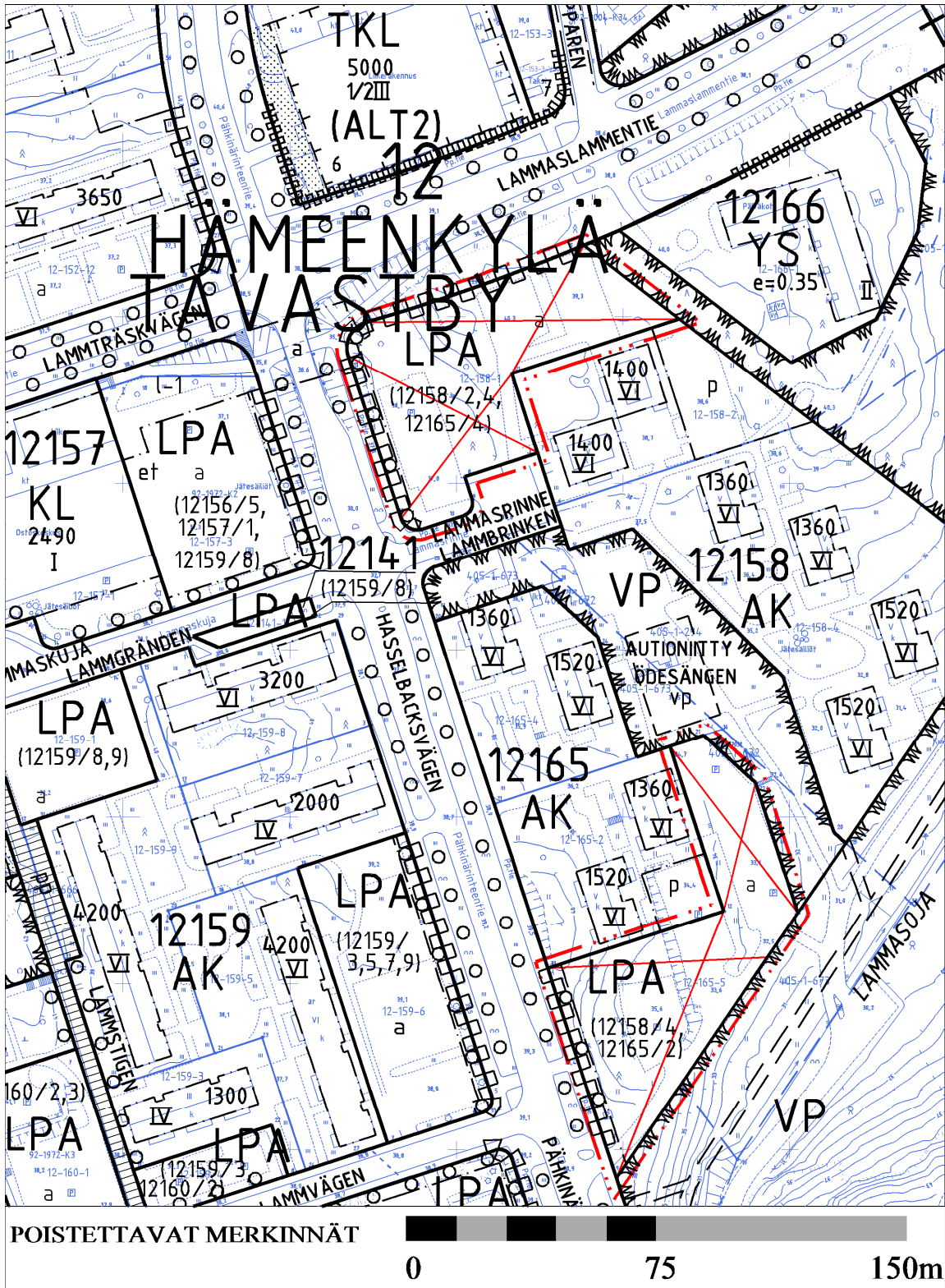
Vantaa 5.6.2017

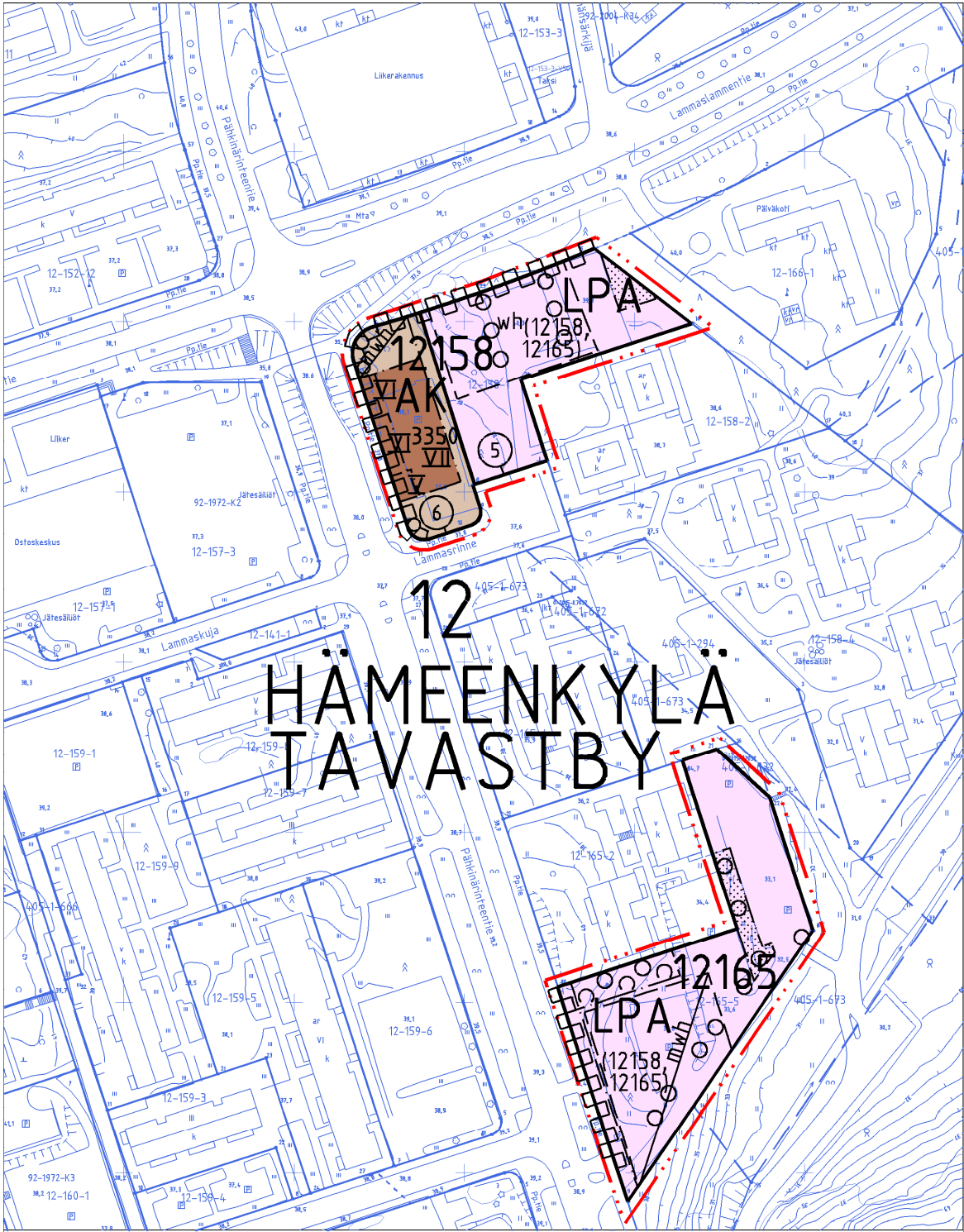
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

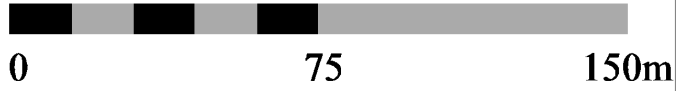
Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Kielotie 28, 01300 VANTAA
p. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi@vantaa.fi





**ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS**



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002281

Päiväys
Datum

5.6.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

683489

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12**HÄMEENKYLÄ**Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 12158 ja 12165.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 12**TAVASTBY**Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 12158 och 12165.Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 12158.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Julkisivun tulee koostua pääosin punatiilestä, ylin kerros sekä ulkoterassien julkisivupinnat tulee olla pääosin valkoista rappausa.

Julkisivujen tehosteväriä tulee olla juolukka.

Tehosteväriä käytettävä punatiilisten julkisivujen osissa ikkunapielissä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa tehosteväriillä.

Rakennukset ja pihat tulee sovittaa maastoon siten, että se liittyy luontevasti ja viimeistellysti viereisiin katu- ja tonttialueisiin.

Uudisrakennuksen tulee sopeutua Pähkinärinteeseen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Julkisivujen tulee noudattaa Pähkinärinteeseen olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin.

Kuudennessa kerroksessa tulee olla vähintään 50 m² suuruinen yhteinen oleskeluterassi lännen suuntaan, jolloin oleskelualue pihalla ei ole tarpeen.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Parvekerakenteiden tulee olla maalattuja maalarinvalkoisiksi.

Parvekkeet saavat ulottua 2,2 metriä kadun puolelle.

Porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pihalle.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneita tulee korostaa julkisivuissa suurin ikkunapinnoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB pohjois-, itä- ja länsipuolella ja eteläpuolella 32 dB.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuslalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 40 % asemakaavassa annetusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojaa.

Pihalla tulee olla puita ja pensaita.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Asuntojen ääneneristävyyden tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 0,8 ap / asunto, joista 33 kpl talon sisällä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Fasaderna ska i huvudsak bestå av rött tegel medan det översta våningsplanets och uteterrassernas fasadytor ska förses med vit puts.

Effektivfärgen på fasaderna ska vara odon.

Accentfärgen ska användas i fönsterbågarna i fasaddelarna av rött tegel.

Entréerna ska framhåvas med en accentfärg.

Byggnaderna och gårdsplanerna ska anpassas till terrängen så att de ansluter på ett naturligt och stilfullt vis till de intilliggande gatu- och tomtområdena.

Nybyggnaden ska vara en integrerad del av området Hasselbacken som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

Fasaderna ska med moderna arkitektoniska medel följa samma arkitektoniska artikuleringsprinciper som fasaderna på de befintliga byggnaderna i Hasselbacken.

I sjätte våningen ska vara minst 50 m² stort gemensamt vistelseterrass mot väster, då det behövs inte vistelseområde på gården.

Även de nedersta våningarna ska ha fönster, fasaden får inge ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Balkongkonstruktioner ska vara målade med målarvitt.

Balkongerna får räckas 2,2 meter till gatusidan.

Trapphus ska ha en direkt utgång till gatan och till gården.

Trapphus ska ha naturligt ljus.

Den del av trapphuset som överskrider 15 m²-vy får byggas utöver det våningstal som anvisas i detaljplanen.

I fasaderna ska trapphusen framhåvas genom stora fönsterpartier.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

På fasaderna ska ljudisolerings ΔL i bostadsbyggnadernas ytterväggar mot vägtrafikbuller vara minst 35 dB på norra, östra och västra sidorna medan sydsidan ska ha 32 dB.

Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen, får i byggnadsytan och i byggnaden placeras för invånarna avsedda bastu-, klubb-, hobby-, service-, bilhall-, förråds-, befolkningskydds-, oa. gemensamma utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen, likväl till högst 40 % av våningsytan angiven i detaljplan. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensionering av bilplatser eller skyddsrum.

På gården ska finnas träd och buskar.

Dagvatten ska fördröjas.

Böstdäernas ljudisolerings ska presenteras i samband med byggnadslov.

Bilplatser ska reserveras minst 0,8 bp / bostad, varav 33 st. inom huset.



Autopaikkojen korttelialue.







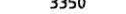





Tukimuurien edustoille pysäköintialueilla tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.


Katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikivellä. Pysäköintikatoksissa tulee olla viherkatto.

Korttelia 12165 koskevia määräyksiä:

Katua vasten pysäköintialue tulee rajata tukimuurilla. Tontin rajan ja tukimuurin välinen alue tulee päällystää nelikivellä suurella saumalla kourumaiseksi.

Kadun varrelle tulee varata paikka energialaitoksen muuntamolle.

-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa - alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
-  Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
-  Kaupunginosan numero.
-  Kaupunginosan nimi.
-  Korttelin numero.
-  Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-  Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.
-  Ohjeellinen hulevesialue.
-  Istutettava alueen osa.
-  Istutettava puu.
-  Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Istutettavan alueen ja pysäköintialueen väliin tulee rakentaa köynnöspergola näkö- ja häikäisysojaksi autopaikkojen suuntaan. Mahdollinen jalankulkuysteys pysäköintialueelta Pähkinärinteentielle tulee osoittaa pergolan ja pysäköintialueen väliin.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(12158, 12165) Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Kvartersområde för bilplatser.

På parkeringsområdena ska området framför stödmurarna planteras med klängväxter med två meters mellanrum som breder ut sig i sidled.

Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsmening. De takförsedda parkeringarna ska förses med grön-tak.

Bestämmelser som gäller kvarter 12165:

Mot gatan ska parkeringsområdet avgränsas med en stödmur. Området mellan tomtgränsen och stödmuren ska förses med en beläggning av rutsien med breda fogar och efterlikna en ränna.

Utmed gatan ska plats för energiverkets transformator beredas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Träd som skall planteras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar. Mellan det område som ska förses med planteringar och parkeringsområdet ska en pergola med klängväxter planteras för att utgöra insyn- och bländningsskydd i bilplatsernas riktning. En eventuell fotgängarförbindelse från parkeringsområdet till Hasselbacksvägen ska anvisas mellan pergolan och parkeringsområdet.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mätningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ___ 20 ___

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / ___ 20 ___

Godkänd av stadsfullmäktige ___ / ___ 20 ___

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.02.2017
Kaavan nimi	002281 12 Hämeenkylä		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.02.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002281
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7655	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7655
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7655	100,0	3350	0,44	0,0000	3350
A yhteensä	0,1427	18,6	3350	2,35	0,1427	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6228	81,4	0		-0,1427	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

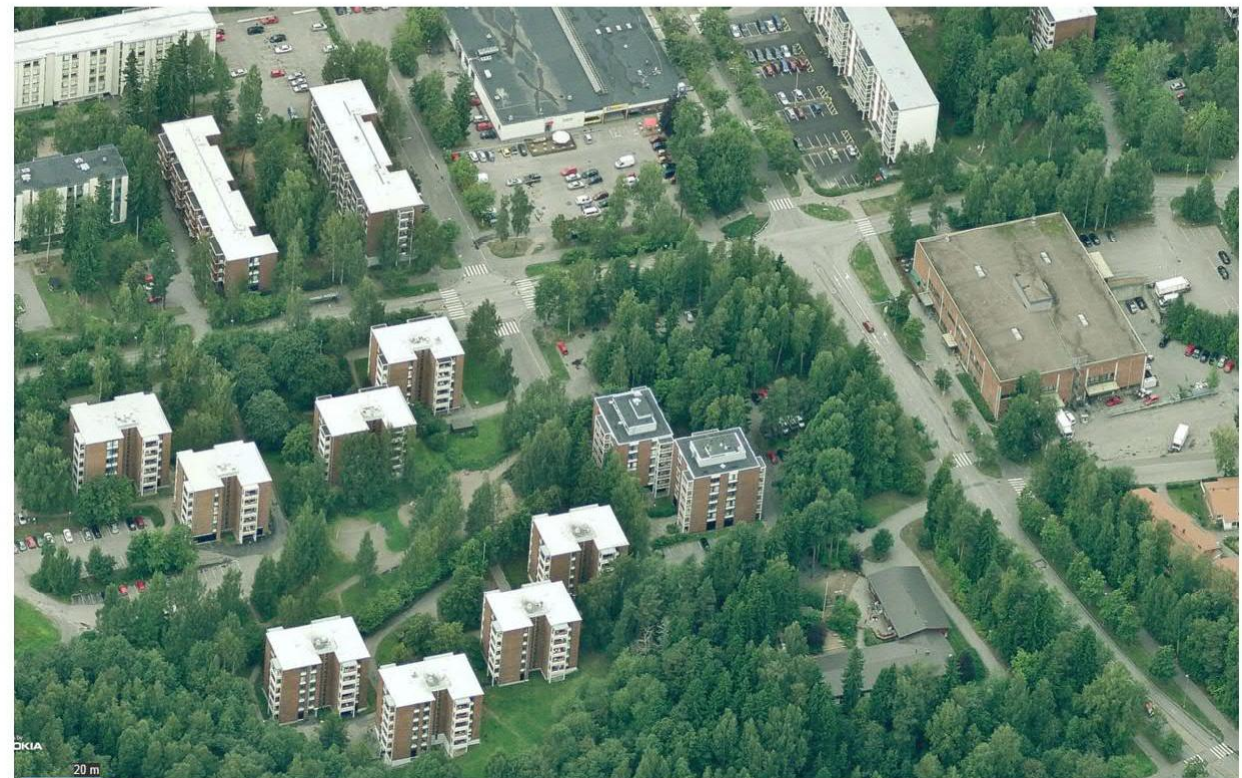
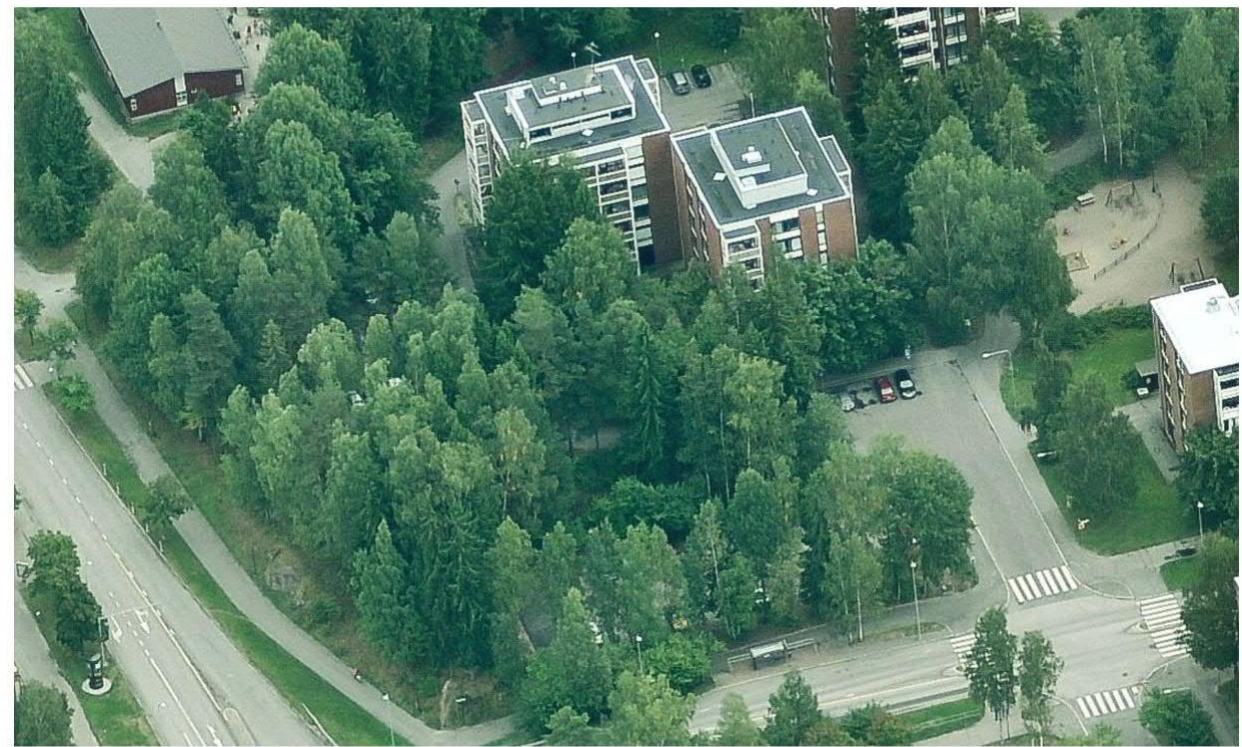
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Asemakaavamuutos 002281, Lammasrinne, Kala 5.6.2017

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7655	100,0	3350	0,44	0,0000	3350
A yhteensä	0,1427	18,6	3350	2,35	0,1427	3350
A	0,1427	100,0	3350	2,35	0,1427	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6228	81,4	0		-0,1427	0
LPA	0,6228	100,0	0		-0,1427	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

NYKYTILANNE

optiplan

NYKYTILANNE

5A



5A



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

ASEMAPIIRROS: UUSI RAKENNUS JA POHJOINEN PYSÄKÖINTIALUE
1:500

optiplan

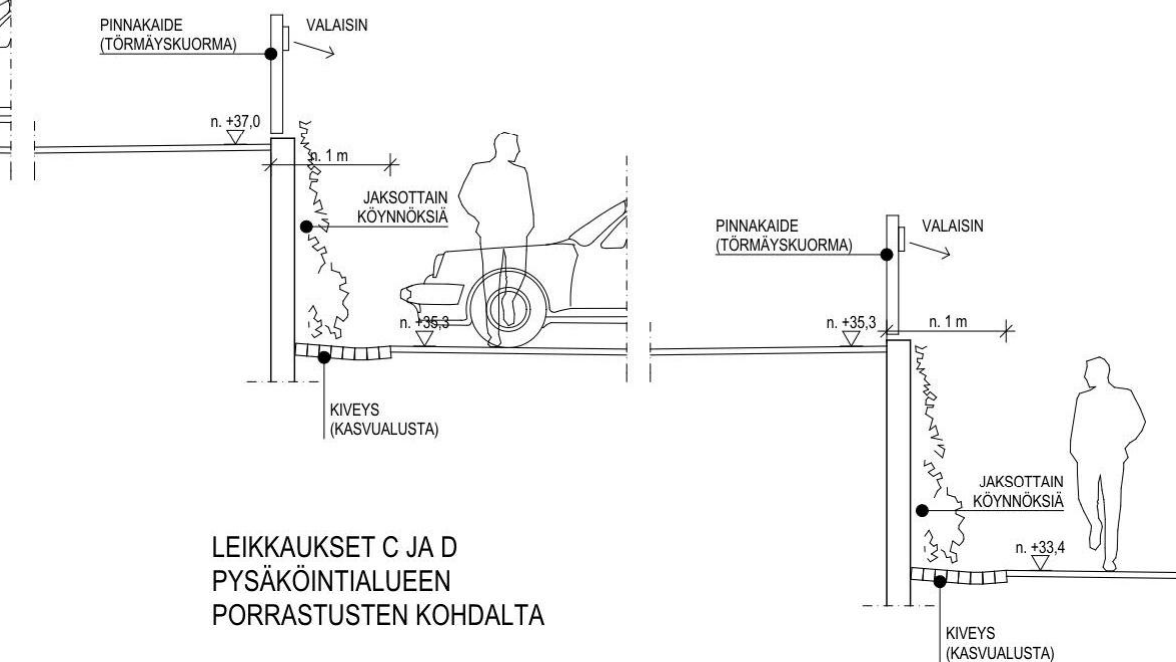
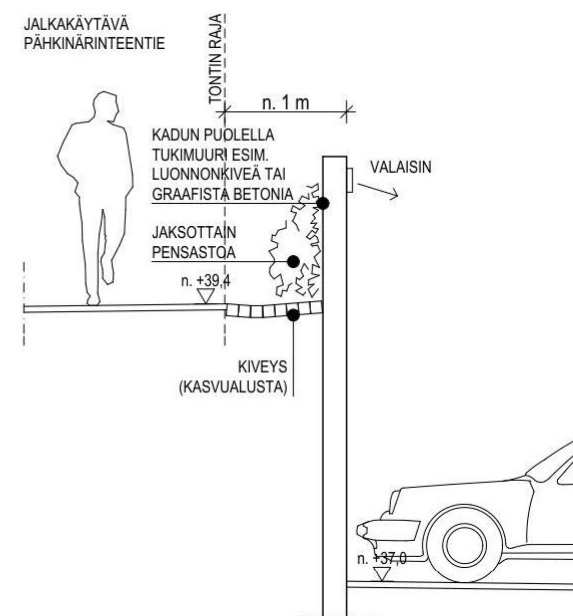
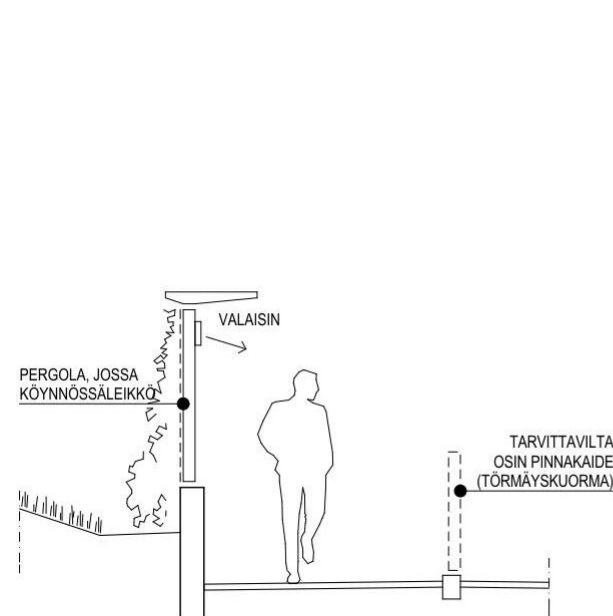
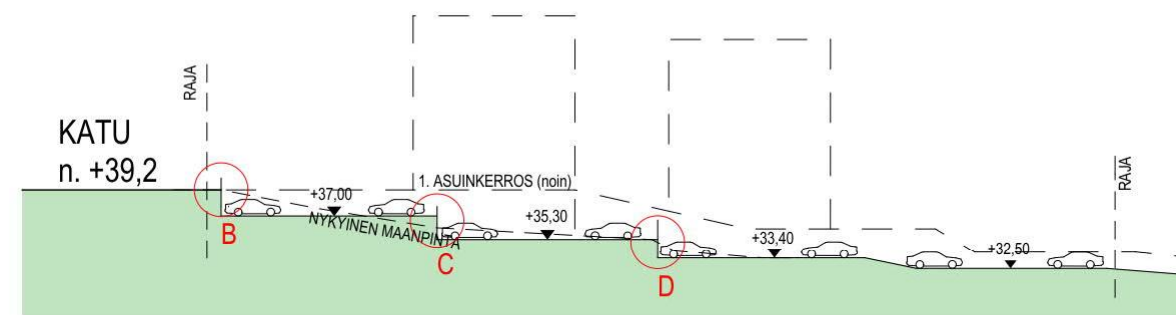
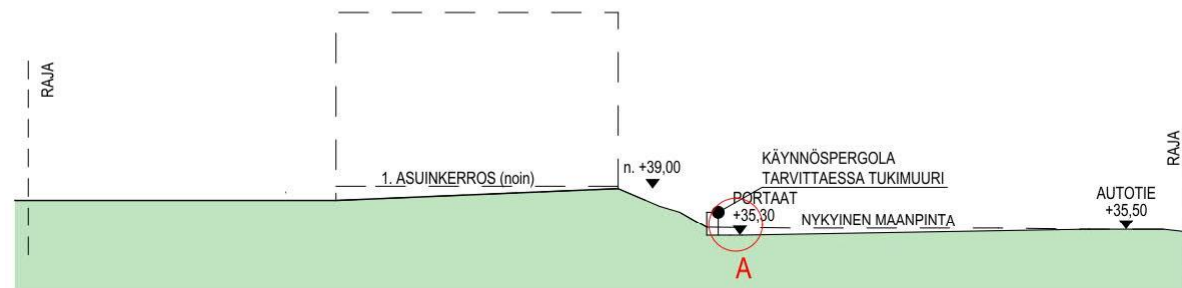


BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

ASEMAPIIRROS: ETELÄINEN PYSÄKÖINTIALUE
1:500

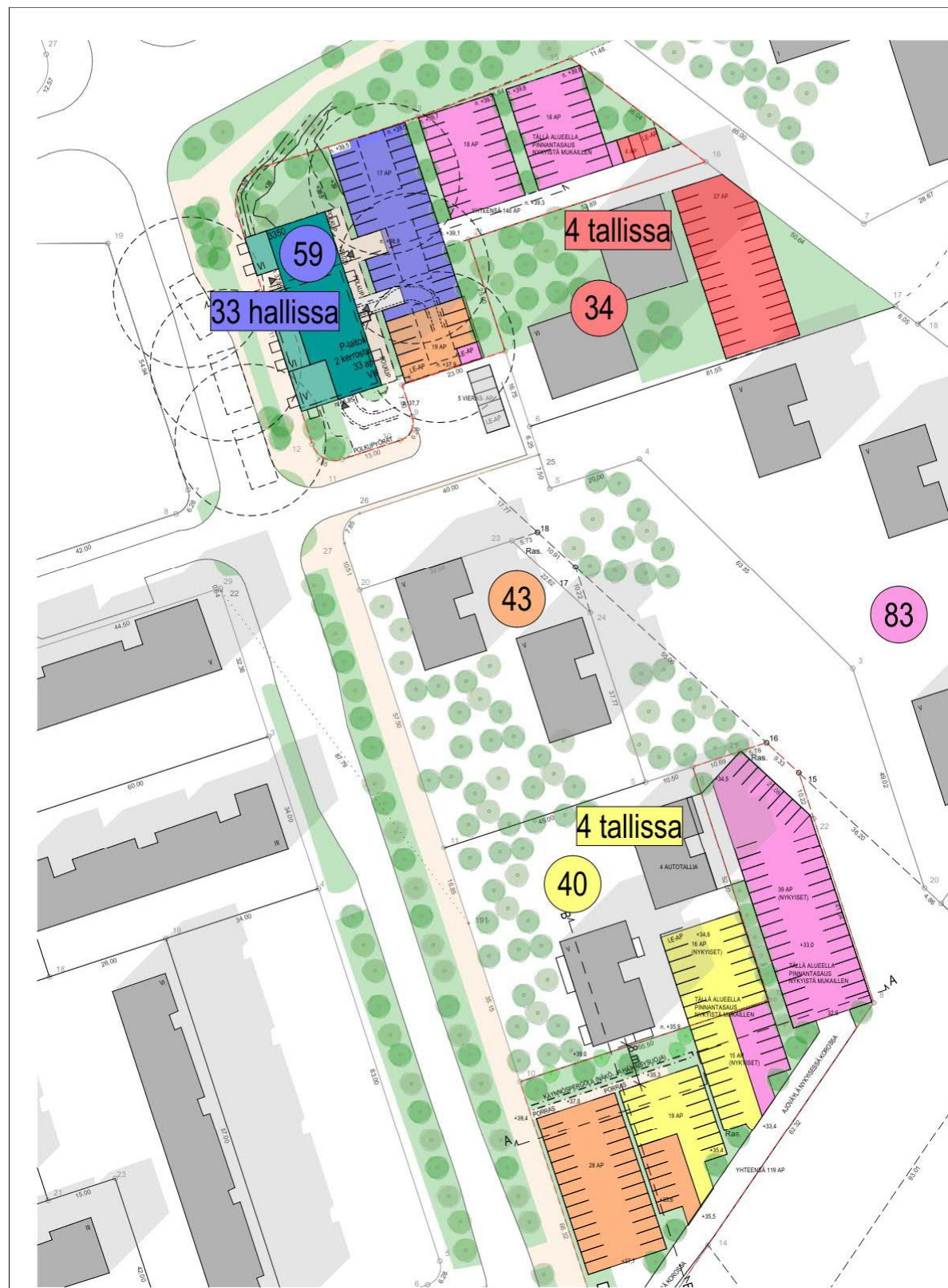
optiplan



LEIKKAUS A
PYSÄKÖINTIALUEEN PÄÄDYSTÄ
ASUINRAKENNUSTA VASTEN

LEIKKAUS B
PYSÄKÖINTIALUEEN SIVUSTA
PÄHKINÄRINTEENTIETÄ VASTEN

LEIKKAUKSET C JA D
PYSÄKÖINTIALUEEN
PORRASTUSTEN KOHDALTA



	Asuintilat	PRH < 15 m ²	Rakennusoik.	Autohalli	Yhteistilat	PRH > 15 m ²	US > 250	Bruttoala
Kellari	0,0	15,0	15,0	443,2	181,7	11,4	25,9	677,2
1. kerros	0,0	15,0	15,0	443,2	181,7	11,4	25,9	677,2
2. kerros	578,9	15,0	593,9	0,0	0,0	57,5	25,9	677,3
3. kerros	578,9	15,0	593,9	0,0	0,0	57,5	25,9	677,3
4. kerros	578,9	15,0	593,9	0,0	0,0	57,5	25,9	677,3
5. kerros	578,9	15,0	593,9	0,0	0,0	57,5	25,9	677,3
6. kerros	525,9	15,0	540,9	0,0	0,0	48,2	25,9	615,0
7. kerros	361,0	15,0	376,0	0,0	67,3	41,9	22,4	507,6
Yhteensä	3202,5	120,0	3322,5	886,4	430,7	342,9	203,7	5186,2

Lisärakentaminen pohjoiselle LPA-tontille

autopaikkatarve 0,8 ap / asunto tai
 autopaikkatarve 1 ap / 90 k-m²
 vierasautopaikat
 yhteensä

3 350 k-m²

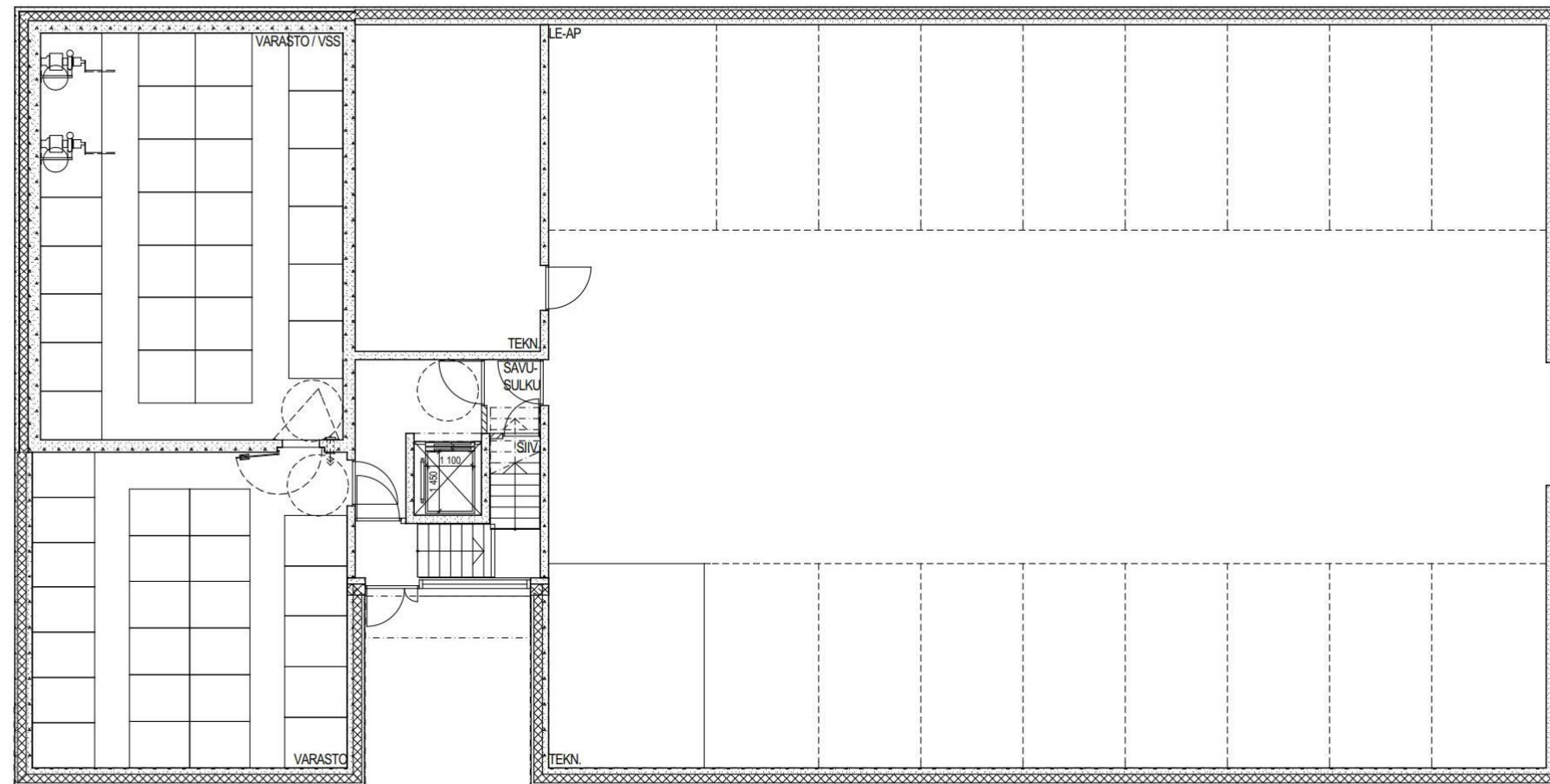
57 autopaikkaa
 38 autopaikkaa
 2 autopaikkaa
 59 autopaikkaa

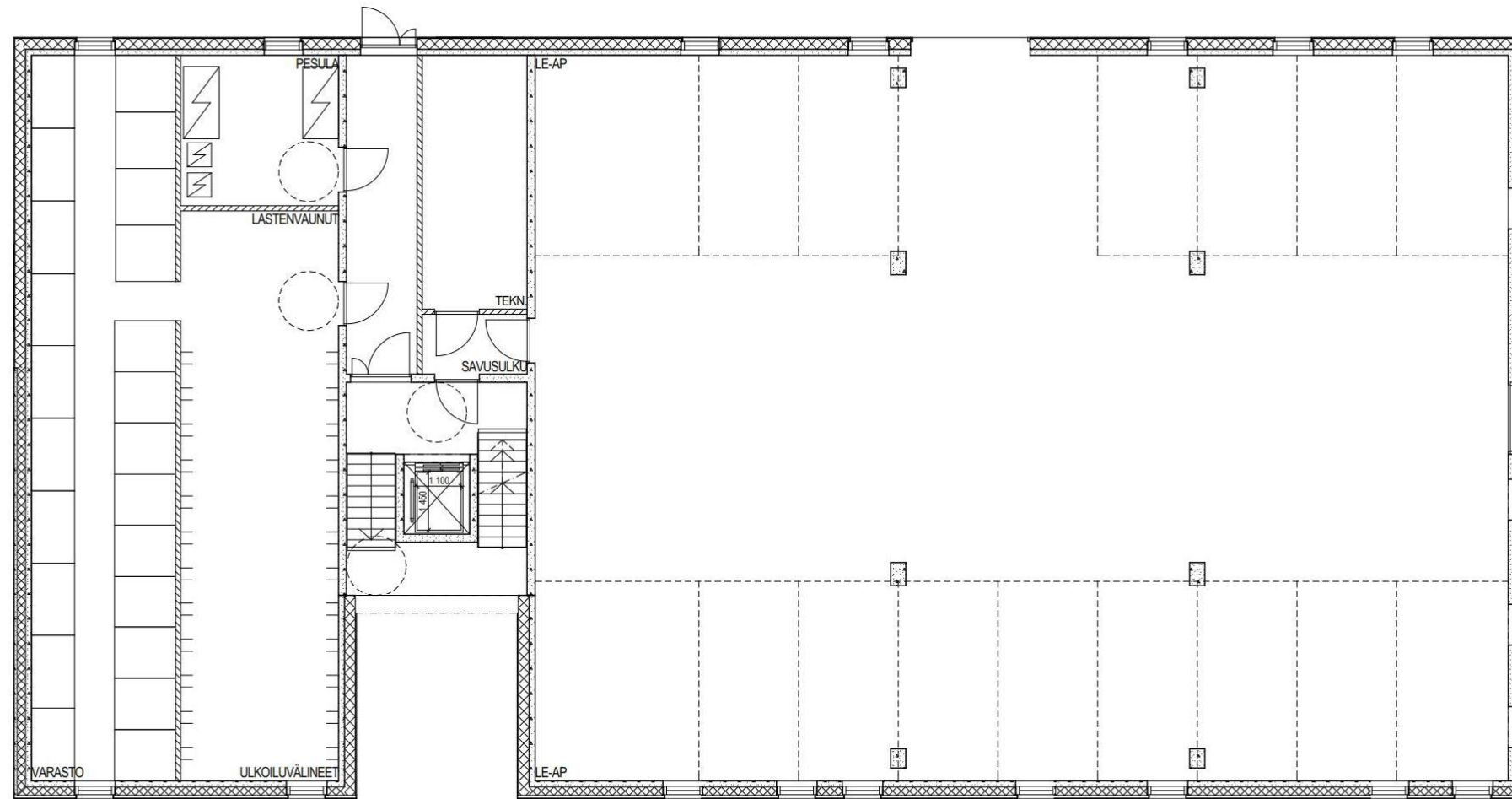
Nykyisten yhtiöiden autopaikat sijoitetaan oheisen piirustuksen mukaisesti.
 Nykyisille yhtiöille osoitetaan 1 esteetön autopaikka / yhtiö.
 Yhtiöille nimeämättömät vieraspaikat esitetty harmaalla.

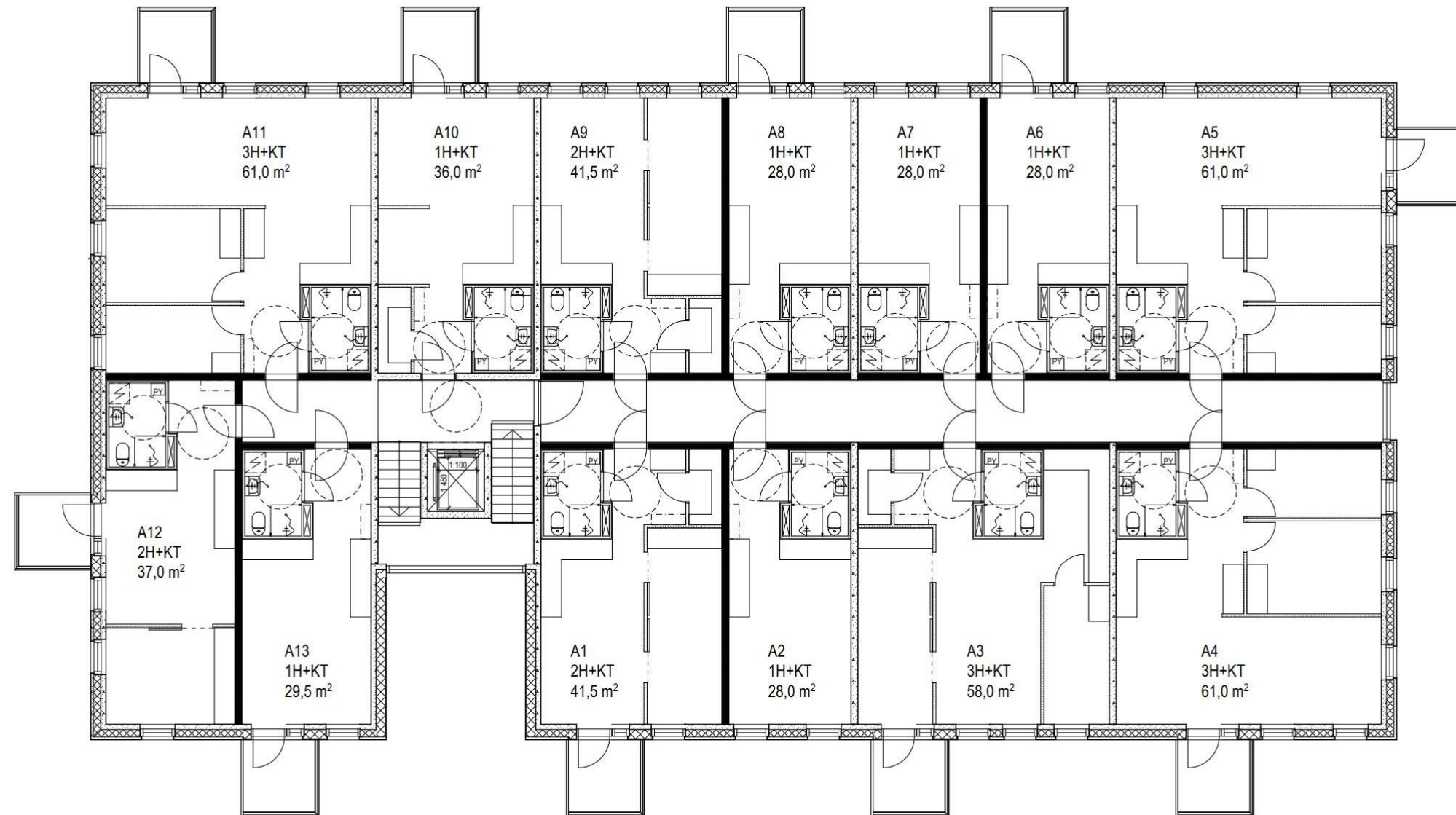
Autopaikkojen nykytilanne, nykyasemakaavan mukainen vaatimus ja suunnitelma:

Yhtiö	Nykytila	Asemakaava	Suunnitelma
Hämeenkylässä keskusta	24	34	34
Pähkinäaho	42	40	42
Pähkinäketo	30	43	43
Pähkinäniitty	80	83	83
Uusi tontti			59
Nimeämättömät	5	0	5
Yhteensä	181	200	266

Uusia pysäköintipaikkoja rakennetaan 85 kpl.





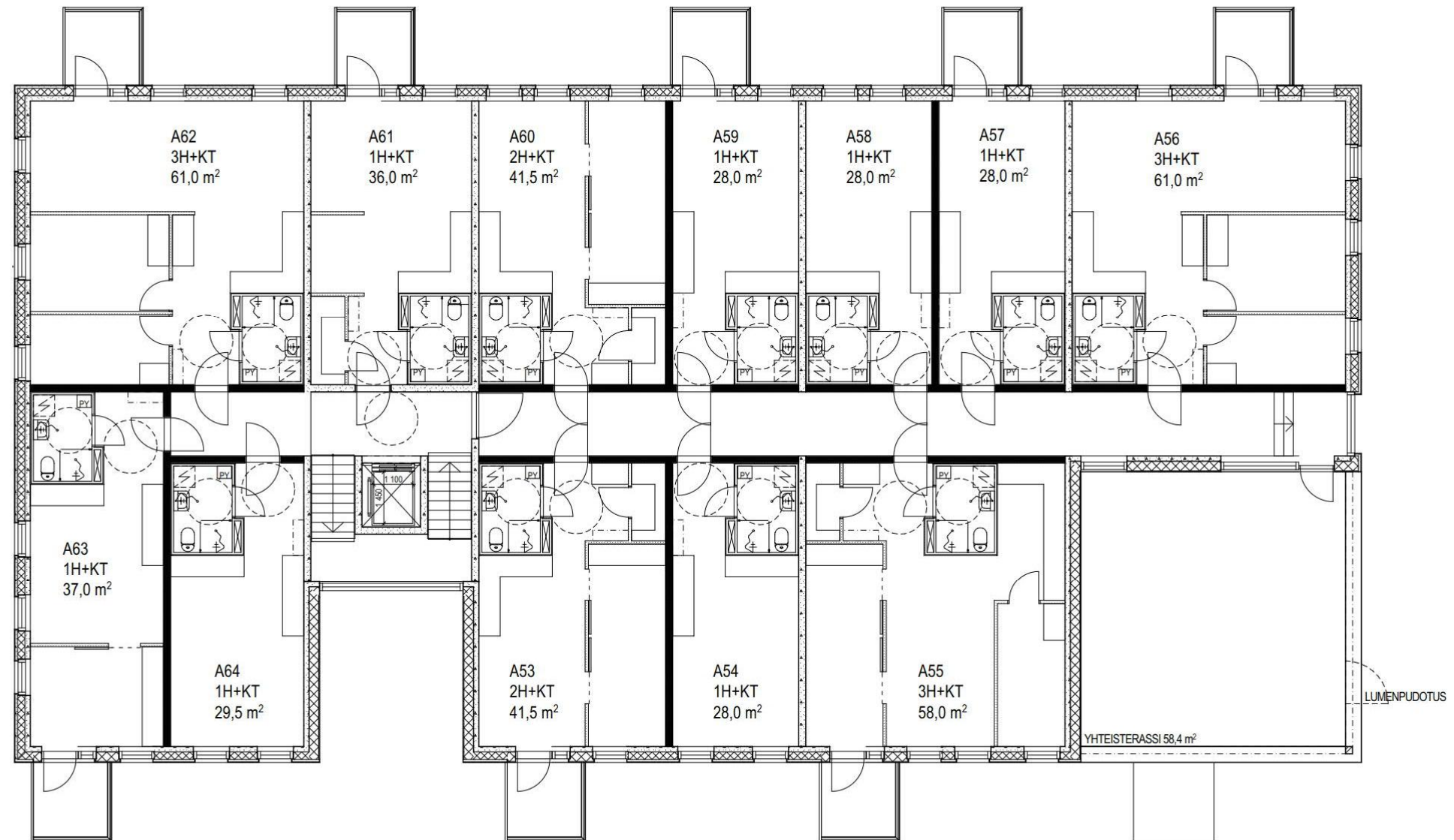


BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

PERUSKERROS
1:125

optiplan



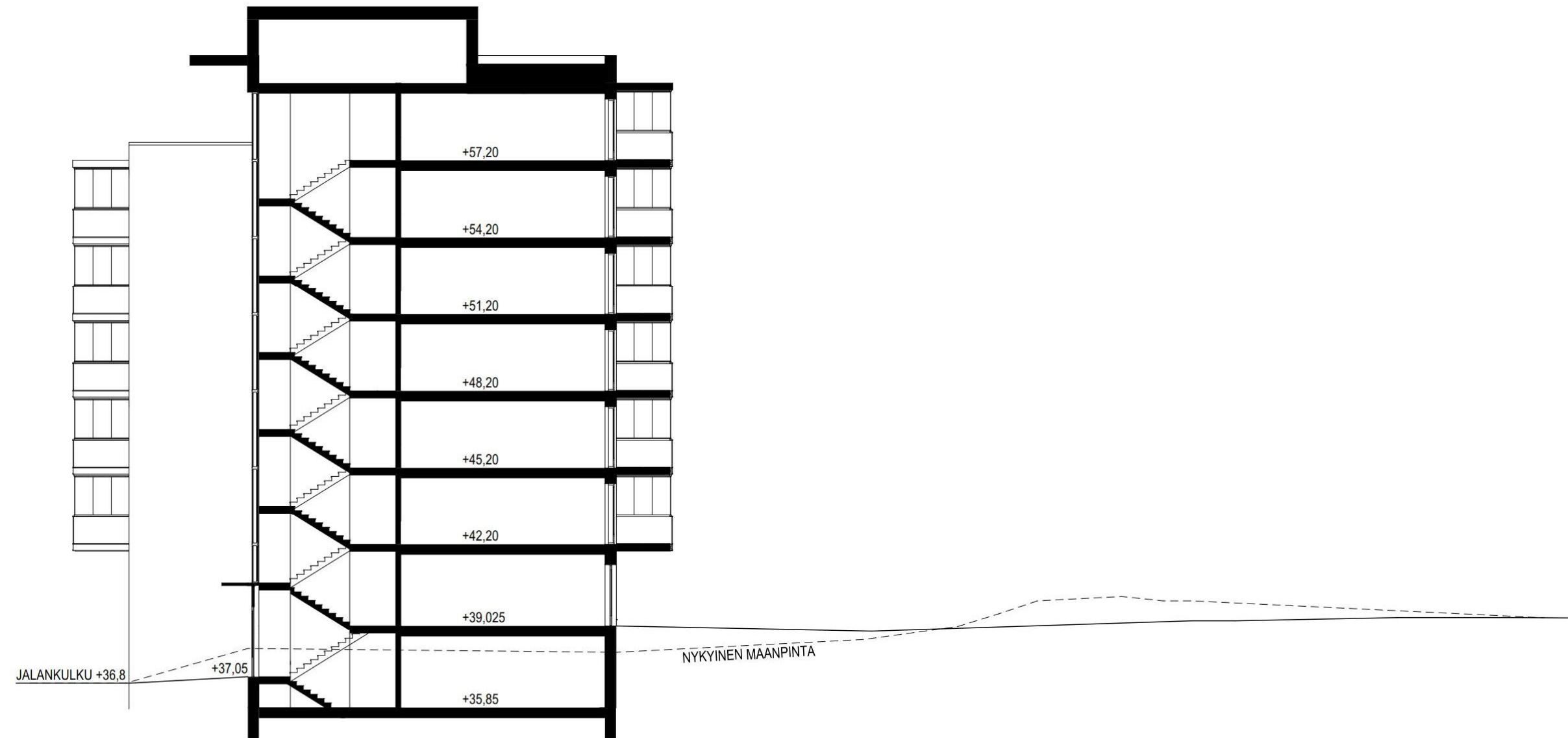
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

6. KERROS
1:125

optiplan





BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

LEIKKAUS PORRASHUONEEN KOHDALTA
1:150

optiplan





BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

JULKISIVUT ETELÄÄN JA ITÄÄN
1:250

optiplan



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

AKSONOMETRIA

optiplan



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

NÄKYMÄ POHJOISESTA LAMMASLAMMENTIEN YLI

optiplan



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

23.5.2017

NÄKYMÄ ETELÄSTÄ PÄHKINÄRINTEENTIETÄ PITKIN

optiplan