



Asemakaavamuutos 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9

VD/9428/10.02.04.01/2017

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/AV

Viertolaan, lähelle Tikkurilan keskustaa, kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo nykyisen pysäköintialueen paikalle. Peltolantie 9:ään sijoittuva kerrostalo on 5–6 kerroksen korkuinen ja sen rakennusoikeus on 3 960 kerrosneliömetriä. Osa sisäpihasta katetaan ja autopaikat sijoitetaan pihakannen alle. Kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 7 460 kerrosneliömetriä ja tehokkuudeksi $e=1,46$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63141, kaupunginosassa 63, Viertola.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63141.

Alue sijaitsee Viertolassa, Tikkurilan keskustan länsipuolella. Se on Sinirikonpuiston naapurissa, osoitteessa Peltolantie 9. Kaavoitettavaa tonttia nro 3 rajaa etelässä Peltolantie, lännessä Keltamotie ja idässä Sinirikontie. Pohjoisessa rajanaapurina on Sinirikontien 2:n kiinteistö.

Kaavan hakija

As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Maanomistus

As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut J2 Invest Oy ja Arkkitehtitoimisto HMY Oy kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunki uudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kuulemisvaiheessa kaava-alueessa oli mukana myös Sinirikontie 2:n tontti, jolle oli osoitettu osa uudesta lisärakennusoikeudesta. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan tässä vaiheessa halunnut mukaan kaavamuutokseen.

Kaava mahdollistaa uuden viisi-kuusikerroksisen asuintalon rakentamisen Peltolantie 9:ään, pysäköintialueen paikalle. Rakennus sijoittuu 1970-luvulla rakennetun kerrostalon jatkeeksi Peltolantien ja Keltamotien varteen. Peltolantien kulmaan osoitetaan varaus liikehuoneistolle. Autot sijoitetaan pääosin kansipihan alle, jonne ajetaan Keltamotien kautta.

Rakennuksen julkisivut tehdään tiilestä paikalla muuraamalla. Katutasoon tulee tehdä neljän metrin korkuinen kivijalkakerros, jota korostetaan arkkitehtuurin avulla. Kaksi makedonianmäntyä Keltamotien kulmauksessa merkitään säilytettäväksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 ha. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 3 058 kerrosneliömetristä 4 402 kerrosneliömetrillä 7 460 kerrosneliömetriin, josta varsinaisesti uudelle



rakennukselle osoitetaan 3 960 kerrosneliometriä. Muu rakennusoikeus jää olemassa olevan rakennuksen käyttöön. Uusia asuntoja tulee arviolta 67 kpl. Tehokkuusluku, e on 1,46.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.6.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kpl.

Alueen asukasmielipiteissä vastustettiin Sinirikontie 2:n lisärakentamista, pidettiin kaavailtua kuusikerroksista rakentamista liian korkeana ja haluttiin komeiden mäntyjen säilyvän. Huoli pihojen varjoisuudesta, näkymien peittymisestä ja autopaikkojen riittävydestä tuli mielipiteissä esille.

Mielipiteet otettiin huomioon ja kaava rajattiin koskemaan vain Peltolantie 9:ää. Kokonaan kuusikerroksisesta rakennusmassasta Keltamotien puoleinen osa madallettiin viiteen kerrokseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyo tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4 402 k-m², n. 67 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostuustannukset maksaa hakija As Oy Tikkurilan Peltolantie ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Peltolantie 9 maksaa muutostuustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija As Oy Peltolantie 9 maksaa muutostuustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 3104 267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029 298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi