



Asemakaavan muutos 002369, 63 Viertola/ Peltolantie 9

VD/9428/10.02.04.01/2017

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/PJ

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 63414.

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 kaupunkiuudistusta, 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 kerrosneliömetriä. 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

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

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostustannukset 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 muutostustannukset (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 muutostustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.–28.2.2019. Tänä aikana jätettiin kuusi muistutusta. Muistutuksissa vastustettiin autopaikkojen sijoittamista pihalle maantasoon. Pari muistuttajaa piti myös uuden rakennuksen korkeutta ja muotoa paikkaan sopimattomana ja yksi oli huolissaan rakentamisen aikaisista haitoista ja kansipihan mielekkyydestä. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa ja pihalla olevat autopaikat on sijoitettu osa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa rakennuksen pohjoispäättyyn.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale, jossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyvä toteuttamissopimus on allekirjoitettu 12.4.2019.

Tekninen korjaus kaavamääräyksiin

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.4.2019 kokouksen jälkeen kaavamääräykset ja -merkinnät -osiossa havaittiin tekninen virhe, joka on korjattu ennen kaupunginhallituksen käsittelyä. Kaavamerkinnöissä oli kolme ylimääräistä merkintää (ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja, tehokkuusluku sekä kadun tai muun yleisen alueen nimi), joita kaavakartassa ei ole. Merkinnät ja niiden selitteet on poistettu liiteasiakirjoista.

Kaupunginhallitus 29.4.2019 § 41

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.4.2019 päivätty, 29.4.2019 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019, tark. 29.4.2019
- Muistutukset ja vastineet 1.4.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)