



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

VD/9442/10.02.04.00/2015

HP/TLA/VKA/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 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**

**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. Suunnittelualan 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 asuinalue (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 asukaspysäköinnistä 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.

**Muutostuotokset maksaa** hakija Sato Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijako 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

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002290 sekä tonttijako ja tonttijako muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättyä 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 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2021

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,  
asemakaavasunnittelija Jukka-Veli Heikka, p. 040 487 1184  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi