



Asemakaavamuutos 002436 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie

VD/9048/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/MYL/TKO/VIK/JT

Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen. Tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m², lisäksi 60 k-m² liiketilaa. Kerrosluvut ovat V, VI ja VIII. Korvattava kaksikerroksinen rakennus on noin 200 k-m². Asuinrakennukset mahdollistavat yhteensä noin 55 asuntoa. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2180,2 m² ja tonttitehokkuus 1,45. Tontin aikaisempi rakennustehokkuus oli 0,25 ja rakennusoikeus 380 k-m². Kerrosalamäärä kasvaa 2580 k-m²:lla. Autopaikkoja on uudiskerrostalossa 10 autotallissa ja 18 pihalla. Korvattavan rakennuksen autopaikkoja on kolme. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sen sijainti yleiskaava 2020:n kestävän kasvun vyöhykkeellä, kaupunkikeskustan asuinalueella (AC) ja Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, merkittävässä risteyskohdassa lähellä Hiekkaharjun ja Tikkurilan asemia.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60053 ja katualuetta, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee osia kumoutuviissa asemakaavoissa 600100, 610900 ja 001720 osaa korttelista 60053 ja katu- ja torialuetta, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 60053.

Alue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla. Kaavamuutosaluetta rajaavat Kielotie, Valkoisenlähteentie, Suopursuntie sekä Hiekkaharjun pientalokortteli kaavamuutosalueen itäpuolella.

Hakija

Yksityinen hakijataho edustajanaan Jalon Rakentajat Oy (myöhemmin Jalon Uusimaa Oy).

Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistavat yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ajak Arkkitehdit kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Oikeusprosessissa olevassa uudessa yleiskaavassa 2020 alue on merkitty AC:ksi, joka on kaupunkikeskustan asuinalue, jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen sekä rakennusperintökohteen korvaavan asuinrakennuksen rakentamisen. Tontin käyttötarkoituksmerkintä on A, asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalaa on uudiskerrostalossa 2900 k-m² asumiselle ja 60 k-m² liiketilalle, korvattavan



rakennuksen kerrosala on noin 200 k-m². Kaava-alueen tuleva tonttitehokkuus on 1,45. Ratkaisu tiivistää Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteysaluetta. Kaava-alue liittyy Hiekkaharjun pientaloalueeseen, jonka tiivistämisen yleiskaava 2020 mahdollistaa. Sitä perustelee myös sijainti Tikkurilan keskustan pohjoisena osana sekä Hiekkaharjun aseman läheisyys.

Kaavan mahdollistama uudiskerrostalo on polveileva massa, yhdistelmä 5-, 6- ja 8-kerroksisia osia. Se madaltuu kohti naapurirakennuksia ja on korkein risteyskohdassa, jossa se muodostaa Tikkurilan keskustan pohjoisen porttiaiheen yhdessä risteuksen muiden kerrostalojen kanssa. Punatiili ja vaalea rappaus liittyvät lähiympäristön väri- ja materiaaalimaailmaan. Korvattava rakennus toistaa mahdollisimman hyvin rakennusperintökohteen ulkoisia piirteitä. Rakennus on kaksikerroksinen. Sen korvaaminen on mahdollista alkuperäisen rakennuksen huonon kunnon ja toimimattomien rakenneratkaisujen vuoksi.

Uudiskerrostalon pysäköintipaikat on järjestelty autotalleihin ja pihalle. Niiden määrää on rajattu, jotta pihalla säilyisi oleskelu- ja leikkitilaa. Pysäköintipaikat tulee rajata istutuksin. Korvattavan rakennuksen pihalla pysäköintipaikkoja on 3. Pihan leikki- ja oleskelualue sijaitsee sisäpihalla suojassa katualueen melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Kaava-alueelta edellytetty vihertehokkuusluku on 0,9, joka täyttyy kaavan mukaisilla ratkaisulla ja edellyttää monipuolisia istutuksia. Uudiskerrostalon etupihalle osaksi risteysaluetta on määrätty laadukas, katutilaan liittyvä kokonaisuus, jonne tulee sijoittaa istumispaikka yleisön käyttöön.

Tontti muodostetaan yhdistämällä olemassa oleva tontti Suopursunaukioon ja pieneen kiilaan katualuetta. Osa tontin pohjoisreunasta otetaan Suopursuntien jalkakäytäväksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.5.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta.

Kaavamuuutustyötä esiteltiin yrittäjille suunnatussa Tikkurila-foorumissa 18.5.2021 ja 19.5.2021 järjestetyssä Uudistuva Tikkurila -teams live -asukastapahtumassa, jotka järjestettiin verkossa koronatilanteen vuoksi.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 2580 k-m² uutta asuntokerrosalaa (Uudiskerrostalossa asumista 2900 k-m², n. 52 asuntoa), sekä pientalon tai pienkerrostalon rakennuspaikan (1 kpl). Työpaikkarakentamista kaavassa on 60 k-m² (liiketila).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.5.2022 § 11**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään tiivistelmäliitteellä, jossa on kuvattu kaava-alueella sijaitsevan, korvattavaksi esitettävän rakennuksen kuntoa sekä suojeluarvoja koskevien selvitysten keskeinen sisältö.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältetään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta."



Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 8.6. - 8.8.2022. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

Muistutuksessa mainittiin ehdotetun hankkeen mittakaava, sijainti tontilla, kerrostalorakennuksen vaikutukset varjoihin, paloturvallisuuteen ja naapuritontin yksityisyyteen, sekä liikenteen lisääntyminen Suopursuntiellä sekä pysäköintipaikkojen riittämättömyys.

Muistutus on koottu liitteeksi sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet.

Vastineiden seurauksena selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset.

Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kappaletta. Lausunnon jättivät HSY, Vantaan Energia ja Sähköverkot sekä Vantaan kaupunginmuseo.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket ja pienjännitemaakaapelit sekä jakokaappi tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n mukaan Suopursuntiellä on rakennettua vesihuoltoa, johon voi liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Suopursunaukiolla on yleinen 300 mm hulevesiviemäri, joka tulee siirtää hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen.

Kaupunginmuseon mukaan suunnittelualueella sijaitsee rakennus, joka on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys (Suopursuntie 12, Innovarch 23.3.2020) ja korjaustarveselvitys (Suopursuntie 12, Sitowise 19.23.2020) ja sen jatkotutkimus korjattavuuden arvioinnista (Sitowise 6.4.2021). Selvitysten ja kohdekäynnin perusteella oli helppo todeta kunnostus- ja korjaustarpeet, jotka edellyttivät laajaa purkamista ja käytännössä lähes kokonaan uudelleenrakentamista, jolloin alkuperäis- ja historia-arvot menetettäisiin. Rakennuksen suojeluun ei ole riittävästi perusteita laajan



korjaustarpeen vuoksi. Mikäli päädytään rakentamaan vanhaa imitoiva rakennus purettavan paikalle, ei ole kyse suojelusta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ei tullut muutoksia lausuntojen johdosta.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Lausuntojen ja muistutuksen seurauksena selostusta on tarkistettu kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset. Ne eivät aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

Tämän lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia, merkintöjen paikkoja on muutettu ja kartalle on laitettu yksi lisäys: 30 dB:n melusuojausmerkintä, joka puuttui. Merkintä on kahdeksankerroksisen osan itäjulkisivulla. Karttamuutos koskee yksityistä etua ja hanketta on kuultu erikseen.

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Ajak Oy Jalon Uusimaa Oy:n konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät:

”Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen. Rakentaja on veloitettava korjaamaan suojeluarvoiltaan merkittävä rakennus tontilla. Korvattavan rakennuksen osalta kaavamääräyksiä on noudatettava tarkasti.

Rakennuksen korvaamisen osalta pilottihanke Vantaan museon kanssa on toteutettava ja hankkeen etenemisestä on raportoitava työn edetessä ja rakennuksen valmistuttua kaupunkiympäristölautakunnalle.”

Merkittiin, että sosialidemokraattien valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ryhmä yhtyi:

”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältetään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”



Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosiaalidemokraattinen kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältetään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Koonti muistutuksista 25.10.2022
- Koonti lausunnoista 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)