



Asemakaavan muutos 002562 ja tonttijaon muutos, 73 Rekola / Joukontie 42 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/6046/10.02.04.00/2023

SP/MYL/MHA/JVH

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alueen (TY-3) muutos asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO). AP-alueella sallitaan pari- ja erillistalojen rakentaminen sekä AO-alueella yksi- tai kaksiasuntoisen erillispientalon rakentaminen. Asemakaavan muutoksella suojellaan samalla 1920-luvulla rakennettu Pihkalan talo merkinnällä sr (Suojeltava rakennus). Pinta -alaltaan noin 0,82 hehtaarin alueen tehokkuusluku on $e=0,32$, suojeltava rakennus mukaan lukien.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 73273, kaupunginosassa 73 Rekola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 73273.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 73273.

Alue sijaitsee Rekolan kaupunginosan pohjoisreunalla Joukontien varrella ja se rajautuu pohjoisessa Pirjonpuistoon, lännessä Pirjontiehen sekä idässä rakentamattomaan Pihkalantiehen.

Hakija

Kaavan hakijana on Vivamus Kiinteistöt Oy. Kaavahakemuksen jättämispäivänä hakijan nimi oli VTK Kiinteistöt Oy.

Maanomistus

Alue on Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Inaro Oy konsulttina. Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset, jotka ovat nähtävillä kaavahankkeen internet-sivuilla: Pihkalan talon rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit Oy (3.10.2023) sekä meluselvitys Akukon Oy (18.6.2025) ja ympäristötekkinen tutkimusraportti (24.10.2024) Envipro Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavanumerolle 002562 on yhdistetty 18.9.2023 saapunut kaavamuutoshakemus.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualueen itäpuolella on yleiskaavan mukainen liikenneyhteys, toistaiseksi toteutumaton Pihkalantie. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevat ekologinen runkoyhteys sekä ulkoilureitti. Pientaloalueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta.

Yleiskaavan mukaan pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee



varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021.

Asemakaava

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisen Rekolan kaupunginosan pohjoisreunassa. Alueella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ns. Pihkalan talo, jonka nykyisin teollisuuskäytössä olevaa pihapiiriä täydennetään II- ja I 2/3-kerroksisilla paritaloilla. Ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alue (TY-3) muuttuu pääosin asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) sekä osin erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle AP-korttelialueelle (2060 k-m²) sekä AO-korttelialueelle (160 k-m²). Suojeltu rakennus (sr) sijaitsee AP-korttelialueella. Suojeltavan Pihkalan talon laajuus on 346 k- m².

Koko korttelin aikaisempi ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten rakennusoikeus (TY-3) oli noin 3300 k-m², ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus (AP ja AO) on yhteensä 2 566 k-m², ilman suojeltavaa rakennusta 2220 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Korttelitehokkuus on $e = 0,32$, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus. Aikaisempi korttelitehokkuus (TY-3) oli $e = 0,4$. Viitesuunnitelmassa uusia paritaloasuntoja on 18 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 115 huoneistomeliometriä. Kaavamuutos mahdollistaa asuinpienalojen korttelialueella myös erillisten pientaloasuntojen toteuttamisen paritalojen sijaan. Pysäköintipaikkoja edellytetään yksi autopaikka/ 80 m², kuitenkin 1,5 autopaikka/asunto. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/ asuinhuone. Vähintään puolet paikoista tulee olla katettuja.

AP-korttelialueelle muodostuu harjakattoisten pientalojen muodostama vehreä pihapiiri Pihkalan talon ympärille. Pihojen vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 1,0:n vihertehokkuusvaatimuksella AP-korttelialueella ja 1,2 vaatimuksella AO-korttelialueella. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti rakennusten väliin katoksiin ja osin yhteiselle piha-alueelle. Irmelintien varren AO-tontti kytkee alueen luontevasti omakotivaltaiseen ympäristöönsä muodostaen parin Joukontie 38:n omakotitalon kanssa.

Kaavoitusta varten laadittiin kaavan hakijan konsultin, arkkitehtitoimisto Inaro Oy:n toimesta useampi vaihtoehto, joista valittiin kaavamuutoksen pohjaksi vaihtoehto, jossa yhdeksän paritaloa ympäröi vehreää puutarhaa ja lisäksi kaavoitetaan yksi erillispientalotontti Pirjontien varteen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.10.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 2200 k-m², n. 20 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.



Muutostkustannukset maksaa Vivamus Kiinteistöt Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 10.2.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.2.2026 päivätty asemakaavaehdotus 002562 ja tonttijaon muutosehdotus, 73 Rekola / Joukontie 42,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Vivamus Kiinteistöt Oy maksaa muutostkustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 1100 €, yhteensä 16 100 €.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 10.2.2026
- Asemakaavan selostus 10.2.2026
- 002562 Koonti mielipiteistä, 10.2.2026
- Pihkalan talon rakennushistoriaselvitys, Saatsi Arkkitehdit Oy, 3.10.2023
- Joukontie 42, Vantaa – asemakaavan meluselvitys, Akukon Oy, 18.6.2025
- Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Envipro Oy, 24.10.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, p. +358 40 825 2578
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)