



Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille

VD/10567/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

Kaivokselantien varteen purettavan Sarlinin pumpputehtaan tilalle suunnitellaan 4-8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 30 555 k-m² sekä liiketilaa 160 k-m². Suunnitelmissa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten arkkitehtuuriin ja soveltumiseen Kaivokselan arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 16, Kaivoksela.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 16131 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa 16131. Pohjoisessa aluetta rajaa Linderinpolku, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Kaivokselantie ja etelässä Louhijanpolku.

Kaavan hakija

PHOF Oy Ab

Maanomistus

PHOF Oy Ab, Vantaan kaupunki katualueiden osalta

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan vireille tulevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Lisäksi Kaivokselan alueella on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue).

Asemakaavan muutos

Tällä hetkellä kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 k-m². Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselantien toisella puolella 8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,7 - 0,9$. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 30 555 k-m² sekä liiketilaa 160 k-m². Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-k-m² sekä 160 k-m² liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e = 1,2$. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.



Uusi rakentaminen on 4–8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivokselantien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3–4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle.

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9 000 k-m². Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tarvittavat selvitykset, jotka ovat luettavissa asemakaavoituksen nettisivuilta. Melu ja ilmanlaatu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksiin.

Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.6.2015

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl.

Mielipiteet ja kannanotot on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa.

Viranomaisneuvottelu

Ely:n edustajien kanssa on pidetty palaveri 21.4.2016 koskien Hämeenlinnanväylän suunnitelmia. Pelastusviranomaisen kanssa on käyty neuvottelu 21.3.2016 koskien paloasioiden huomioimista kaavassa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 555 k-m², n. 607 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostustannukset maksaa hakija PHOF Oy Ab ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), yhteensä 18 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että hakija PHOF Oy Ab maksaa muutostustannukset, yhteensä 18 000 €.

Käsittely:

Jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Varajäsen Mervi Peltola kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Vanhasen esitystä, äänestävät ei. Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä ja kaksi ei-ääntä.



Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 (18 000 €) ja todeta, että hakija PHOF Oy Ab maksaa muutuskustannukset, yhteensä 18 000 €.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen jäsen Riitta Ryhänen esitti asian palauttamista uudelleenvalmisteluun. Kaupunginhallituksen jäsen Riikka Åstrand kannatti Ryhäsen esitystä.

Puheenjohtaja totesi asiasta jouduttavan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat Ryhäsen esitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Hämäläinen, Jääskeläinen P., Karlsson, Kotila, Kärki, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Niemelä, Orpana, Salminen H., Suvensalmi) ja 3 ei-ääntä (Kokko, Ryhänen, Åstrand), joten palautusesitys tuli hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi