



Asemakaavamuutos 002284 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä

VD/8942/10.02.04.00/2015

HP/TLA/TKA/VIK/LS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteyksessä olevan liikerakennuksen purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikortteliksi, johon sijoittuu 6–8-kerroksisia asuinkerrostaloja (17 800 k-m², noin 350 asuntoa), liiketilaa 700 k-m² sekä viisikerroksinen pysäköintitalo.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 12153 sekä katualueita, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 12153 sekä katualueita, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 12153.

Alue sijaitsee pääkatujen Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen vastapäätä Pähkinärinteentien ostoskeskusta. Kortteli sijoittuu uuden runkolinjan 300 varrelle.

Hakija

Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy.

Maanomistus

Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-arkkitehdit Oy, Vireo Oy sekä Promethor Oy konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (AP) ja sille sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET). Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on tehokasta asuinalueita (A1). Keskustatoimintojen alakeskus (c) sijaitsee risteuksen toisella puolella Pähkinärinteentien ostoskeskuksen kohdalla.

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 (nähtävillä 22.4.-18.6.2020) alue on tiivistä asuntoaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja yhteensä 17 800 k-m², noin 350 asuntoa sekä liiketilaa 700 k-m² Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosaa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.



Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan Energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on huoltorakennusten korttelialuetta, jolle on saanut rakentaa lämpökeskusrakennuksen sekä eteläosastaan liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, johon on voinut sijoittaa vähittäiskaupan myymälätilojen enintään 500 m² ja pysäköimisaluetta. Nyt liikerakennuksessa on mm. ravintola ja kirjapaino.

Kaavamuutos lisää asuntorakentamista palvelujen tuntumaan uuden linja-autojen runkolinjan varrelle Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja lähiluontoa vaalien. Kaavamuutos on yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen, kaupungin maapoliittisten linjausten ja resurssiviisauden tiekartan tavoitteiden mukainen. Uusi runkolinja 300 liikennöi Pähkinärinteen kautta välillä Myyrmäki-Helsinki vuonna 2022 alkaen (HSL 24.3.2020).

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kerrostalokortteleiden mittakaavaa ja suorakulmaista koordinaatistoa. Kaavassa edellytetään, että uudisrakennusten julkisivut ja arkkitehtuuri sopeutuvat Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.2.2020.

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Vantaan Sanomissa 8.2.2020, asukaslehdessä 7.3.2020 sekä kaupungin verkkosivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 7.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteet ja vastine on esitetty kaavaselostuksessa.

Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 24.3.2020, peruttiin koronaepidemian 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 uutta asuntokerrosalaa (17800 k-m², n. 350 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta sekä esisopimus määräalojen kaupasta.

Muutostkustannukset maksavat hakijat Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy tonttiensa pinta-alan suhteessa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2500 €), yhteensä 20 500 €. Tällöin Vantaan Energia Oy maksaa 7 335,44 € ja Veikko Laine Oy 13 164,56 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002284 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 12 Hämeenkyliä / Pähkinäsärkijä
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy maksavat muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla



lisämaksulla (2500 €), tonttiensa pinta-alan suhteessa yhteensä 20 500 €. Tällöin Vantaan Energia Oy maksaa 7 335,44 € ja Veikko Laine Oy 13 164,56 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002284 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakijat Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy maksavat muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2500 €), tonttiensa pinta-alan suhteessa yhteensä 20 500 €. Tällöin Vantaan Energia Oy maksaa 7 335,44 € ja Veikko Laine Oy 13 164,56 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 4.11.–3.12.2020. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Lausunnot

Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset

Kaavaa on tarkistettu varasto-, väestönsuoja- ja teknisten tilojen osalta. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.1.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002284 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 15.1.2021.

Kaupunginhallitus 25.1.2021 § 16

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.1.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002284 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 8.3.2021 § 10**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 12.1.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002284 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.1.2021
- Muistutus ja vastine 12.1.2021

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi