



Asemakaavamuutos 002444 ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Neilikkapolku 12 / TLA

VD/3985/10.02.04.00/2020

TLA/MYL/THU/VIK

Kaava-alue sijoittuu Viertolaan, Peltolantorin lounaiskulmalle. Nykyiset paritalot korvataan kahdella kerrostalolla, joiden kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m² ja liiketilan 70 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,29$. Aikaisempi tonttitehokkuus oli $e = 0,35$ ja rakennusoikeus 873 k-m², eli kasvua on 2 297 k-m². Autopaikat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja maantasoon rakennusten väliin. Katualueen rajausta tarkistetaan, ja pohjoiseteläsuuntaista kevyen liikenteen yhteyttä sujuvoitetaan. Viitesuunnitelmassa asuntoja on 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 42 huoneistoneliömetriä. Yksiöitä on 17 kpl (27 %), kaksioita 27 kpl (44 %) ja kolmioita 17 kpl (27 %) ja neliöitä 1 kpl (2 %). Autopaikkoja on 30 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 0,27 ha ja kokonaistehokkuus $e = 1,19$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63125 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63 Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63125 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63 Viertola.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63125, kaupunginosassa 63 Viertola.

Alue sijaitsee Viertolassa, Peltolantorin lounaispuolella. Alueeseen kuuluu Neilikkapolkuun rajautuva tontti osoitteessa Neilikkapolku 12 sekä tonttiin rajautuvat katualueet Neilikkapolulla ja Unikkotiellä. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin paritaloja. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 900 metriä.

Hakija

Alueen maanomistaja Asunto Oy Peltolankulma.

Maanomistus

Nykyisen tonttijaon (vuodelta 1981) mukainen tontti 11 koostuu kiinteistöstä 92-421-12-400, joka on asemakaavamuutoksen hakijan omistuksessa, sekä kiinteistöstä 92-421-12-996-P10 (pinta-alaltaan 40 m² kaistale Neilikkapolun varressa), jonka omistaa Vantaan kaupunki. Kaavamuutoksen yhteydessä 92-421-12-996-P10 liitetään osaksi katualuetta.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Peltonen & Sinisalo Oy kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Suunnittelualue rajautuu keskustatoimintojen alueeseen (C) ja tehokkaaseen asuntoalueeseen (A1).

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.



Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijoittuu tiivistyvään Viertolan kaupunginosaan, Peltolantorin lounaispuolelle ja alle kilometrin etäisyydelle Tikkurilan asemasta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan neljän paritalon korvaaminen kahdella asuinkerrostalolla osoitteessa Neilikkapolku 12. Uudisrakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Neilikkapolun ja Unikkotien risteyksen tuntumaan osoitetaan liiketila. Autopaikat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä maantasoon rakennusten väliin. Asumista palvelevia tiloja on maantaso- ja ullakkokerroksissa sekä kellarissa.

Korttelialue muuttuu asuntorakennusten korttelialueesta (A⁴) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m² ja liiketilan 70 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,29$. Aikaisempi tonttitehokkuus oli $e = 0,35$ ja rakennusoikeus 873 k-m², eli kasvua on 2 297 k-m².

Rakennukset asettuvat osaksi ympäröivää pohjoiseteläsuuntaisten rakennusmassojen korttelia. Julkisivut toteutetaan paikallamuuratusta tiilestä, ja Neilikkapolun varressa edellytetään kivijalkakerrosta. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Tontin pohjoisosassa säilytetään kolme vaahtera.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistetaan mahdollistamalla reitin linjaus tontin koilliskulman kautta. Ajoyhteys siirtyy tontin kaakkoiskulmaan, ja tontille ajo sallitaan pohjoisen suunnasta Neilikkapolun kautta. Neilikkapolkua levennetään tältä katuosuudelta tontin suuntaan.

Kaavamuutos tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestävässä kasvun vyöhykkeellä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta.

Tehokkuusluku e on koko kaavan alueella 1,19 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 0,27 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 11 kpl.

Koronapandemian vuoksi kaavakävelyä suunnittelualueella ei voitu järjestää. Hanketta esiteltiin lyhyesti Uudistuva Tikkurila -illassa, joka järjestettiin 19.5.2021 TeamsLive-tilaisuutena verkossa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 100 k-m², n. 60 asuntoa) ja liiketilaa (70 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002444 sekä ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Neilikkapolku 12,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Peltolankulma maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002444 sekä ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Neilikkapolku 12,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Asunto Oy Peltolankulma maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1.-10.2.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Määräajan jälkeen jätettiin yksi kirje. Kirje on otettu huomioon kaavatyössä ja sille on laadittu vastine.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin 7 kappaletta. Lausunnot on otettu huomioon kaavatyössä ja niille on laadittu vastineet.

Tehdyt tarkistukset

Kahteen kaavamääräykseen on tehty tekninen korjaus. Kaavaselostuksen tekstiin on tehty lausunnoista ja kirjeestä sekä viitesuunnitelman täsmennyksestä seuranneet tarkistukset. Liikenteen lähtötietoihin on lisätty uusi liitekuva.

Kaavaan tehdyt tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2021 päivätty, 5.4.2022 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002444 sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Neilikkapolku 12

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että jatkossa vastaavan kaltaisissa, kaupunkikeskustan reuna-alueille pientaloasutuksen ja korkean kerrostaloasumisen rajapintaan toteutettavissa rakennushankkeissa pyritään noudattamaan kerroksellisuutta. Korkeiden kerrostalojen rakentaminen aivan pientaloasutuksen kylkeen heikentää asumisviihtyvyyttä, aiheuttaen mm. varjostusongelmia ja liikenteen huomattavaa lisääntymistä alueen välittömässä läheisyydessä. Rakennuskorkeuden muutosten tulee olla maltillisia. Lautakunta edellyttää myös, että Peltolantorin ympäristöä ja sen rakentamista tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena Tikkurilan kaavarungon asemakaavoituksen toteutuksen yhteydessä."

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2021, 5.4.2022 tarkistettu
- Muistutukset, kirjeet ja vastineet 5.4.2022
- Lausunnot ja vastineet 5.4.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi