



Asemakaavan muutos 002428, 63 Viertola / Viertolankuja 4 / TLA

VD/7039/10.02.04.00/2019

TLA/MYL/NIS/VIK

Tikkurilantien varrella teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Purettavan kolmekerroksisen rakennuksen tilalle rakennettavat kerrostalot ovat Tikkurilantien varressa korkeimmillaan kahdeksan kerrosta ja madaltuvat joen suuntaan nelikerroksisiksi. Tikkurilantien katutasoon tulee liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu osittain kansipihan alle ja sinne ajetaan Viertolankujan kautta. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 7 162:sta 10 424 kerrosneliömetriin. Korttelin tehokkuusluku e on 1,5.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63105 ja katualuetta, kaupunginosassa 63 Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63105 ja katualuetta, kaupunginosassa 63 Viertola.

Alue sijaitsee Viertolan kaupunginosassa. Tontilla on Mehiläisen ylläpitämä Viertolan työkeskus. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Kaislapolkuun ja etelässä Viertolankujaan. Lännessä naapurina on jokunen vuosi sitten rakennettu kerrostaloalue.

Hakija

Evä-Kara Oy.

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa, Kaislapolun omistaa kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluaineiston laatimiseen on osallistunut Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen maanomistajan palkkaamana konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat sallitaan. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Tie on myös merkitty historialliseksi tieksi.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty asuntovaltaiseksi keskusta-alueeksi (AC), joka sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie on osoitettu tärkeäksi liikenneyhteydeksi, raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi.

Asemakaavamuutos

Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Purettavassa kolmekerroksisessa rakennuksessa on aiemmin toiminut mm. Tanssiteatteri Raatikko. Nyt se on Mehiläisen ylläpitämän Viertolan työkeskuksen käytössä. Rakennettavat kerrostalot ovat Tikkurilantien varressa korkeimmillaan kahdeksan kerrosta ja madaltuvat joen suuntaan nelikerroksisiksi. Tikkurilantien katutasoon tulee liiketilaa. Hanke tiivistää katutilaa ja luo



kaupunkijulkisivua Tikkurilantielle, joka on osa tulevaa Vantaan ratikan reittiä. Ratikkakadun vaatima tilanvaraus otetaan huomioon ja osa tontista muuttuu Tikkurilantien katualueeksi.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on määrätty erikseen ja määräyksissä on huomioitu erityisesti näkyvyys Tikkurilantielle ja katutasen elävyys määräämällä mm. kaduntasokerroksen liiketiloista ja suhteesta katu ympäristöön. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, värinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojaamisesta on määrätty kaavassa. Istutuksilla on pyritty suojaamaan naapuritonttien yksityisyyttä. Tontilla toteutuu vihertehokkuus, eli vihreän ja läpäisevän pinnan suhde rakennettuun pintaan on hallittu.

Asuntoja on tulossa 150 ja niiden keskipinta-ala noin 57 m². Asunnoista 31 kpl on yksiöitä, 74 kpl kaksioita ja 45 kpl kolmioita tai suurempia. Pysäköinti sijoittuu kahteen tasoon korttelin keskelle ja autopaikkoja varataan yhteensä 102 kpl. Ajo pihalle on Viertolankujan kautta.

Kaavaprosessin aikana tarkasteltiin maanomistajan konsulttina toimineen Arkkitehtitoimisto liron Toivosen tuottamia vaihtoehtoja, joskin rakennusten sijoittuminen tontin pohjois- ja itäreunaan pysyi kantavana ajatuksena koko prosessin ajan.

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 7 162 kerrosneliömetristä 10 424 kerrosneliömetriin, josta liiketilan osuus on 300 k-m². Tehokkuudeksi tulee näin e=1,5. Kaava-alueen pinta-ala on 0,78 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.10.2019. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14 kappaletta. Alueen asukkaiden ja naapuriyhtiöiden mielipiteissä korostui huoli liiallisesta tehokkuudesta ja pidettiin kahdeksaa kerrosta liian korkeana. Liikenteen lisääntyminen ja liikenneturvallisuus Viertolankujalla arvelutti myös rakennusaikana. Itäpuoliset naapurit ehdottivat rakennusrivin sijoittamista lännemmäksi. Myös purettavassa rakennuksessa olleille liikuntapaikoille haluttiin korvaavaa sijaintia. Lisäksi haluttiin huomioida suuret koivut ja varata tila lumenlajitykselle.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (10 424 k-m², n. 150 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Evä-Kara Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 20.9.2022 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002428, 63 Viertola / Viertolankuja 4,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Evä-Kara Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.9.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi