



Asemakaavamuutos 001515, 12 Hämeenkylä, Pähkinärinne

KA/1334/10.02.04.01/2011
J-VN/TLA/TKA/ESN/SRU/JB

Pähkinärinteen pohjoisosan asemakaavaa vuodelta 1970 ajantasaistetaan. Kaavamuutoksessa järjestellään autopaikkoja ja annetaan esimerkiksi julkisivumääräyksiä arkkitehtuurista. Lisäksi Lammaspolku 12:n Y-tontille sallitaan erityis- ja palveluasumista viisikerroksiseen uudisrakennukseen (1 800 k-m²).

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 12141, 12148, 12149, 12151, 12152, 12154 - 12162, 12165 ja osaa korttelista 12147 sekä katu-, virkistys-, suojelu- ja vesialueita kaupunginosassa 12, Hämeenkylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 12148, 12149, 12151, 12152, 12154 - 12162, 12165, osaa korttelista 12147 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita.

Alue on Pähkinärinteen pohjoisosa.

Kaavamuutoksen hakija

Pähkinähoito Oy asunto-osakeyhtiöiden valtuuttamana.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Pähkinähoito Oy:n liikennekonsulttina on toiminut Viatek Oy (1999). As Oy Pähkinänummen arkkitehtikonsulttina on toiminut Vahanan arkkitehdit (2009). Kaavamuutos, uusi pysäköintisuunnitelma ja Lammaspolku 12:n luonnos on laadittu kaupungin työnä.

Yleiskaava

Pähkinärinne on yleiskaavassa (2007) tehokasta asuntoaluetta.

Asemakaavan muutos

Pähkinähoito Oy on hakenut asemakaavamuutosta laatimansa pysäköintiselvityksen (Viatek 1999) pohjalta asuntoyhtiöitten valtuuttamana 24.9.1999. Kaavamuutoksen tavoitteena on välttää kalliiden pysäköintikansien rakentaminen ja järjestää pysäköinti maantasoon niin, että tonttien viheralueet eivät oleellisesti pienene. Voimassa oleva asemakaava edellyttäisi kalliiden pysäköintikansien rakentamista, mihin on annettu lykkäystä.

Pähkinärinteen ruutuasemakaava (Pentti Ahola 1969) perustuu avoimeen rakennustapaan. Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Lähellä on Lammaslampi. Alueen halkaisee jalankulkuraitti. Pihoilla kasvaa mäntyjä ja pähkinäpensaita. Asemakaavamuutos on ollut nähtävillä kaksi kertaa vuosina 2001 ja 2002, jolloin siitä saatiin useita muistutuksia pysäköintipaikkojen sijoittamisesta erityisesti Pähkinäpuistoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi uudet pysäköintinormit 31.3.2004 ja 4.4.2011. Näistä viimeisin on Pähkinärinteessä ylimitoitettu ja johtaisi ympäristön tärvelymiseen. Mirva Kallio on tehnyt pysäköintitarpeesta ja pysäköintinormista diplomityön 24.5.2011. Pähkinärinteestä on hyvä bussiliikenne Helsinkiin ja Myyrmäkeen.

Uudessa pysäköintisuunnitelmassa on pyritty löytämään autopaikat mahdollisimman läheltä asuntoa. Pysäköintiä ei sijoitu Pähkinäpuistoon. Pysäköintisuunnitelma edellyttää kerrostaloilta 89 lisäpaikan rakentamista, kun voimassa olevan asemakaavan mukaan tulisi rakentaa lisää 367 paikkaa. Vieraspysäköinti on järjestetty kadunvarsipysäköintinä.

Pähkinärinne sisältyy modernin rakennuskannan inventointiin 2002. Lisäksi on tehty 1990-luvulla diplomityö (Arno de la Chapelle) sekä tarkempia inventointeja vuosina 2000 ja 2009 ja ostoskeskusinventointi 2008.

Kaavassa annetaan esimerkiksi julkisivumääräyksiä Pähkinärinteen ilmeen säilyttämiseksi, mutta ei estetä rakennusten peruskorjausta. Rakennusoikeus määrittää rakennetun tilanteen mukaiseksi, paitsi hissien rakentaminen sallitaan kaavassa annettavan rakennusoikeuden lisäksi.



Kaavaehdotuksessa ei esitetä Asunto Oy Pähkinänummen (2009) hakemaa Lammastie 5:n rakennuksen korottamista kahdella kerroksella, koska hankkeesta ei esitetty ympäristöön sopivaa suunnitelmaa.

Asemakaavamuutos sisältää kaupungin omistaman yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osoitteessa Lammaspolku 12, joka on rakentamaton ja jolle sallittaisiin rakentaa myös erityis- ja palveluasuntoja sekä hoitolaitoksia. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1 200 k-m² ja kerrosluku kaksi (II). Uusi kerrosala olisi 1 800 k-m² ja kerrosluku viisi (V). Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan kaavamääräyksiin. Ajoyhteys tontille järjestetään rasiitteena viereisen LPA-alueen kautta.

Asemakaava saatetaan ajan tasalle myös virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden osalta. Pähkinäpuiston pähkinäpensaslehto on rauhoitettu 2002.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 22.12.2010 ja osallistuminen järjestettiin 3.1.–15.2.2011, jolloin uusi pysäköintisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti. Vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä. Yleisötilaisuus pidettiin Pähkinärinteen koululla 1.2.2011. Tällöin mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Lammaspolku 12:n Y-tontin kaavamuutoksen ja Lammaslammentie 13:n pysäköintijärjestelyjen osalta järjestettiin erilliset osallistumiset 18.7.–18.9.2012 ja 11.11.–19.12.2013, jolloin mielipiteitä saatiin kaikkiaan 38 kpl. Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla 14.8.2012 ja 3.12.2013.

Mielipiteissä vastustettiin Y-tontin käyttötarkoituksen laajennusta erityis- ja palveluasumiseen sekä ylipäättään rakentamatta jääneen tontin rakentamista, koska tontin koettiin olevan osa puistoa. Lisäksi esitettiin mielipiteitä tontin ajoyhteydestä, Lammaslammelle johtavasta polusta ja Lammaslammentie 13:n pysäköintipaikkojen järjestämisestä.

Lammaspolku 12:n osalta kyseessä on rakentamatta jäänyt Y-tontti, ei puisto. Rakennusoikeus ja kerrosluku korotetaan vastaamaan nykyisiä palvelutarpeita. Ajoyhteys järjestetään rasiitteena viereisen LPA-alueen kautta, jolle tontin autopaikat saisi voimassa olevan asemakaavan mukaan sijoittaa. Rakennusta on siirretty maastoon paremmin sopivaksi ja niin, että rakennus ei tule suoraan Lammaskuja 4:n talon eteen.

Lammaslammentie 13:n osalta 9 autopaikkaa voidaan sijoittaa joko omalle tontille tai viereiselle osin rakentamatta jääneelle LPA-tontille.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa, jossa on esitetty myös pysäköintisuunnitelmat ja havainnekuvia Lammaspolku 12:n Y-tontin rakentamisesta.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Asemakaavamuutokseen liittyy Asunto Oy Pähkinäviirin osalta maakauppa, josta on esisopimus. Asunto Oy Pähkinäviiri sitoutuu ostamaan Lammaskujan katualuetta autopaikkojen korttelialueeksi.

Muutuskustannukset maksaa hakija Pähkinähoito Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.1.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001515, 12 Hämeenkylä, Pähkinärinne,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo



Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.2.–27.3.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia, mm. neljä kerroslukua vastaamaan rakennettua tilannetta.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 11.4.2014 kaupunginhallitukselle, että

- a) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.1.2014 päivätty, 28.4.2014 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus 001515, 12 Hämeenkylä, Pähkinärinne,
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutuskustannukset (8 000 €).

Kaupunginhallitus 28.4.2014 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.1.2014 päivätty, 28.4.2014 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus 001515, 12 Hämeenkylä, Pähkinärinne, ja
- b) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutuskustannukset (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.1.2014, 28.4.2014 tarkistettu

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675, etunimi.sukunimi@vantaa.fi,