



Asemakaavan muutos 002433 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos 12 Hämeenkylä / Karhunkierros 4 ja 6 / SP

VD/8875/10.02.04.00/2020

SP/TKA/AHN/SSO

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Karhunkierroksen päässä tonteilla olevien toimisto- ja teollisuusrakennusten purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikortteliksi, johon sijoittuu 4 ½ - 9-kerroksisia asuinkerrostaloja ja pientaloja yhteensä 38 840 k-m² (noin 640 asuntoa), asukkaiden monitoimitiloja 300 k-m², 1–2 kerroksisia pysäköintilaitoksia, sekä päiväkotia 2 600 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 12203 ja 12204, osaa korttelista 12200 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 12200 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Korttelit 12203, 12204 ja osa korttelia 12200.

Alue sijaitsee osoitteessa Karhunkierros 4 ja 6, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Hakijat

Veikkaus Oy:n, Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:n, Ultivista Oy:n ja Eksola Oy:n kaavamuutoshakemus on jätetty 26.10.2020. Ultivista Oy:n ja Eksola Oy:n tontit kaavoitetaan myöhemmin erikseen.

Maanomistus

Veikkaus Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 ja kadun osalta kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet tonttien omistajien konsultteina Trewe Oy, Schauman & Nordgren Architects Ab, WSP Finland Oy ja A-insinöörit Oy. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta A/TP.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakentaa korttelin toimisto- ja teollisuusrakennusten tilalle 4,5–9-kerroksisia asuinkerrostaloja, 2-kerroksisia pientaloja, pysäköintilaitos noin 415 autolle ja päiväkotia nykyiselle pysäköintipaikalle Karhunkierroksen varrelle. Veikkaus Oy:n toimistotalo (1976) on tyhjillään.

Kerrostalot ovat muodoiltaan ja väriykseltään vaihtelevia, tiili-, rappaus- ja osin puupintaisia. Niiden katot ovat vinoja eri suuntiin. Pientalot sijoittuvat kortteleiden länsiosiin, korkeimmat kerrostalot Vihdintien puolelle ja alueen pohjoispuoliseen metsänreunaan. Näiden väliin sijoittuu matalahkoja noppamaisia kerrostaloja. Rakennukset on siroteltu kortteleihin arpanoppien tapaan.

Uusi katu, Lottokuja, nousee siirtolohkareen ja säilyvän kallion välistä aukiolle, jolle siirretään alueella oleva Veikkaus Oy:n 50-vuotisjuhlamonumentti. Pihakatu jatkuu alueen läpi Autioniitin puistoon.



Alueella säilytetään mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä luontoa.

Asuntorakentaminen sijoittuu riittävän etäälle Vihdintien tiemelusta. Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen Vihdintien puoleisiin osiin, jolloin asuinkortteleiden sisällä liikkuu vain välttämätön huoltoliikenne. Pysäköintilaitokset katetaan kasvikoilla.

Asuntorakentamista tulee yhteensä 38 840 k-m². Päiväkodin koko on 2 600 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 29.4.2022.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua kaavaan mielipiteensä. Kaavatilaisuus pidettiin 17.5.2022.

Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta. Ne ovat kaavaselostuksessa vastineineen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 38 840 k-m², noin 620 asuntoa.

Sopimukset

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäytösopimusta.

Muutostustannukset maksavat hakijat Veikkaus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 21 360 €. Tämä jakaantuu hakijoille asuinrakennusoikeuksien suhteessa eli Veikkaus Oy:lle 27 480 k-m² osalta 15 112,58 € ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:lle 11 360 k-m² osalta 6 247,42 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.3.2024 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002433 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Karhunkierros 4 ja 6,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Veikkaus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 maksavat muutostustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 21 360 €.

Tämä jakaantuu hakijoille asuinrakennusoikeuksien suhteessa eli Veikkaus Oy:lle 27 480 k-m² osalta 15 112,58 € ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:lle 11 360 k-m² osalta 6 247,42 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002433 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Karhunkierros 4 ja 6,
 - b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
 - c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Veikkaus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 maksavat muutokustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 21 360 €.
- Tämä jakaantuu hakijoille asuinrakennusoikeuksien suhteessa eli Veikkaus Oy:lle 27 480 k-m2 osalta 15 112,58 € ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:lle 11 360 k-m2 osalta 6 247,42 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus (poista tarpeettomat) on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.4.-23.5.2024. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus, jossa huomautettiin pohjoisosan rakennusten korkeudesta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot saatiin kolme. ELY-keskus huomautti kaavamääräyksistä.

Muistutukset ja lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tarkistukset

Kaavan on tehty ei-olennaisia tarkennuksia, kuten pumppaamon rakennusalan poisto, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta, joista on päätetty kaupunginhallituksessa 22.4.2024 §:illä 14 ja 15.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.8.2024 asemakaavamuutosehdotus 002433 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Karhunkierros 4 ja 6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 13.8.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.8.2024
- Muistutukset ja vastineet 13.8.2024
- Lausunnot ja vastineet 13.8.2024

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaavasuunnittelija Anders Hedman, p. 050 302 9167
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi