



*Arvoisa naapuri, osallinen ja viranomainen,
voit osallistua kaavoitukseen ja poikkeamislupavalmisteluun*

Kolme kerrostaloa Kilterinkaarelle ja Kilterinkujalle

**1. Asemakaavamuutos nro 002161, Myyrmäki
osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

2. Kuuleminen poikkeamislupa



Katunäkymäluonnos Kilterinkaareltä. Uudet kerrostalot olisivat kadun puolelle 8-kerroksisia ja pihan puolelle 7-kerroksisia. Optiplan Oy 16.12.2011.

VAV asunnot Oy ja Vantaan kaupunki hakevat asemakaavamuutosta kolmen kerrostalon rakentamiseksi Kilterinkaarelle ja Kilterinkujalle. Näistä yksi toteutettaisiin poikkeamisluvalla. Hankkeet toteuttaisi Ncc Rakennus Oy.

Keskustelutilaisuus Vaskivuoren lukion ruokalassa keskiviikkona **18.1.2012** klo 17.00.
Tervetuloa!

Mielipiteet kaavamuutokseen ja muistutukset poikkeamislupa

1. Asemakaavamuutos



Alueen sijainti.



Ote yleiskaavasta.

A1 Tehokas asuntoalue. **C** Keskustatoimintojen alue.
P1 Palvelujen alue. **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. **VL** Lähivirkistysalue. **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. **-(K)**- Maakaasun runkolinja. **(LJ)**-• Joukkoliikenteen terminaali. **(tu)**- Liikenneväylän tunneliosuus.
○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti.
——— Ohjeellinen raideliikenteen linjaus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15526 ja 15527, Kilterinkujan ja Harppuunapolun katualueita, osaa Kilterinkaaren katualuetta sekä Leirimäen puistoaluetta. Aluetta rajaavat Kilterinkaari, Kilterinkuja, Harppuunapolku ja Apajakuja.

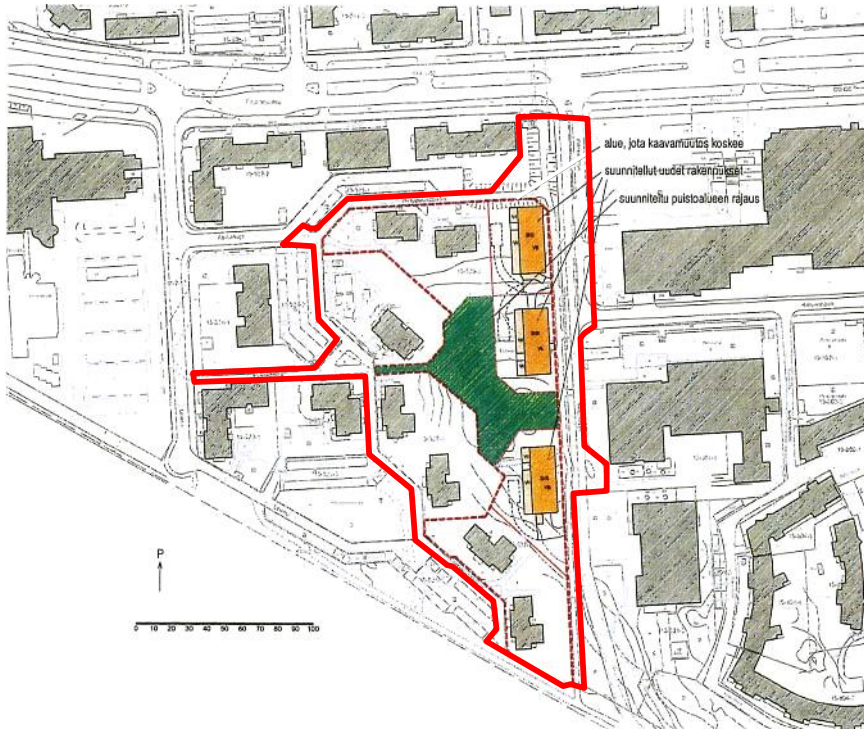
Kaavamuutoksen hakijoita ovat Apajakuja 7:n (tontti 15-562-2) ja Harppuunapolku 1:n (tontti 15-572-2) osalta VAV asunnot Oy ja muilta osin Vantaan kaupunki.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on rakentaa kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa Kilterinkaaren ja Kilterinkujan varrelle sekä samalla selkeyttää ja ajantasaistaa muita kaavamerkintöjä.

Kaavamuutoshakemuksen perustelut

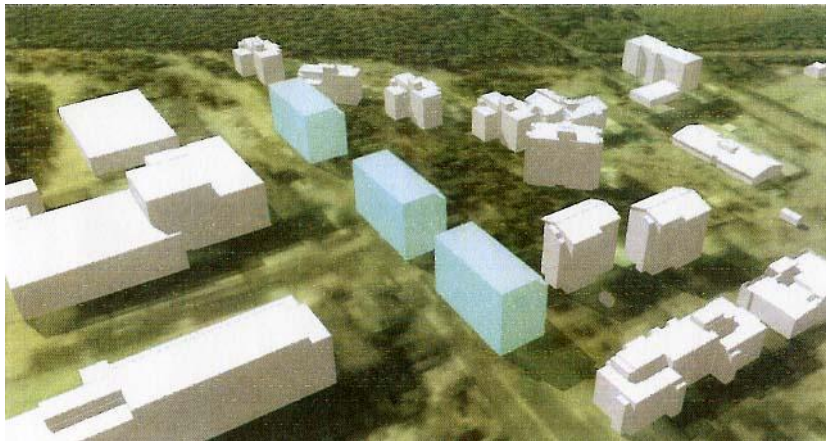
Optiplan Oy (VAV:n asiamiehenä) perusteli kaavamuutosta seuraavasti:

- Alue on nykyään asuinrakennusten korttelialuetta ja puistoa.
- Kilterinkaaren ja -kujan varteen esitetään täydennysrakentamisena kolmea 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Talojen pysäköinti on kahdessa alimmassa kerroksessa.
- Talojen rakennusoikeuskerrosala on à 3503 k-m² laskettuna siten, että rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa
 - a) porrashuoneita 15 m² / kerros / porras ylittävä osa
 - b) asumista palvelevia yhteis-, teknisiä ja pysäköintitiloja enintään 30 % kerrosalasta.
- Talojen kokonaiskerrosalaksi tulee noin à 5327 k-m².
- Talojen ylin kerros on 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta ja loput kattoterassia



Kaavamuutoshakemuksen asemapiirros. Optiplan Oy 16.12.2011.

— Alustava kaavamuutosalueen rajaus. ■ Puistoksi jäävä alue. ■ Uudet rakennukset.



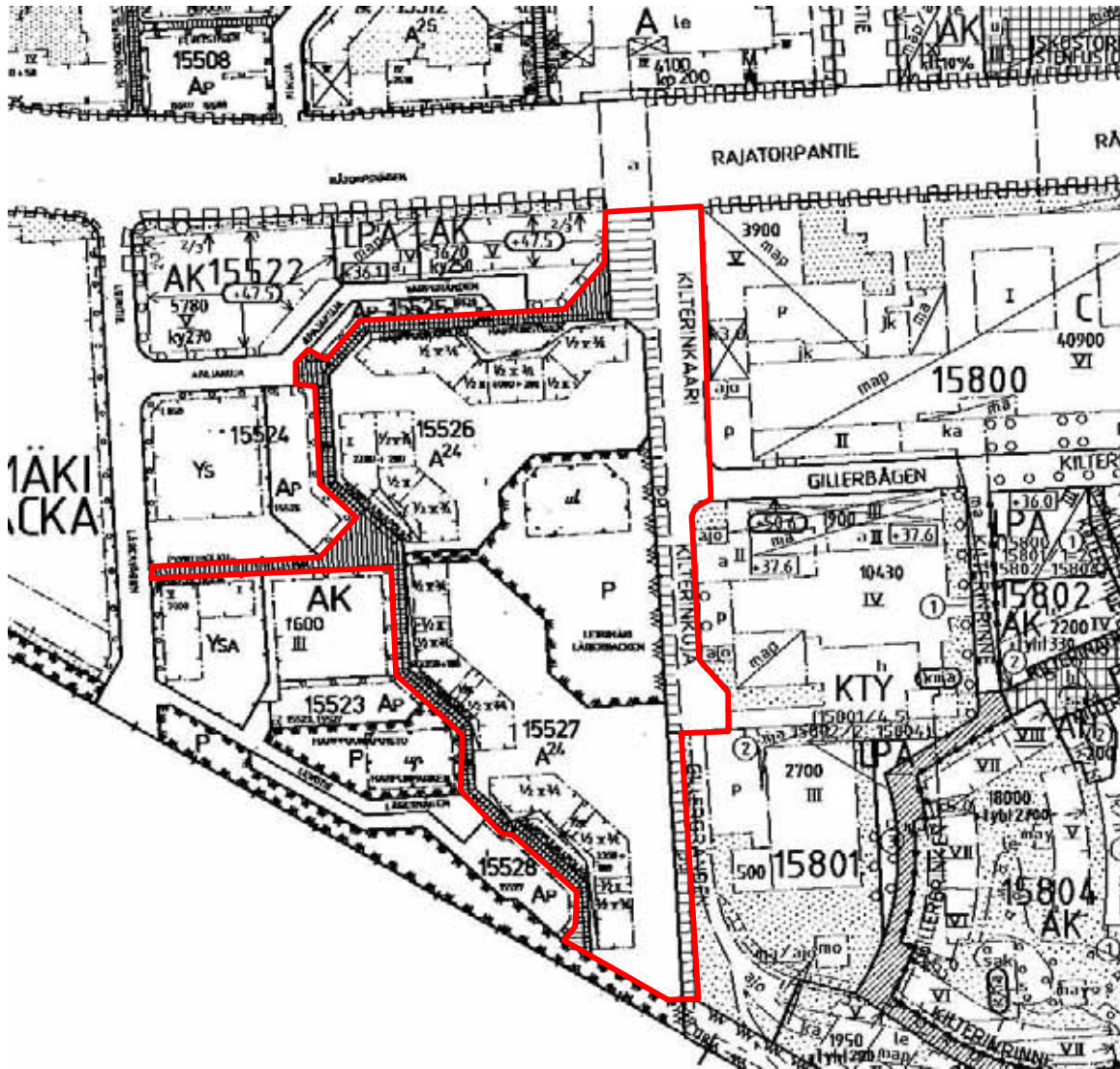
Luonnostellun rakentamisen suhde nykyiseen rakentamiseen. Optiplan Oy 16.12.2011.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2007, alue on tehokasta asuntoaluetta. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Rakennusoikeutta haetaan kolmelle kerrostalolle 3505 kerrosneliömetriä / talo. Lisäksi haetaan mahdollisuutta rakentaa porrashuoneita 15 m² / taso / porras sekä asumista palvelevia yhteis-, teknisiä ja pysäköintitiloja enintään 30 % kaavassa annettavan rakennusoikeuden lisäksi. Kerrostalojen pysäköinti sijoitetaan talon sisälle pysäköintilaitokseen, jonne tulee autohissi. Hankkeet toteuttaisi Ncc Rakennus Oy. Hankesuunnitelman on laatinut Optiplan Oy.

Aluetta ei rakenneta kokonaan, vaan korttelin keskelle jää yhä puisto, joka tosin pienenisi. Alueella on nyt 5 – 7 kerroksisia asuinrakennuksia. Puistossa on leikkipaikka.

Katualueiden osalta selkeytetään ja ajantasaisetaan kaavamerkintöjä sekä sallitaan ajoliittymät tuleville tonteille.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja alustava kaava-alueen raja.

A Asuinrakennusten korttelialue. **A²⁴** Asuntorakennusten korttelialue. **AK** Asuinkerrostalojen korttelialue. **AP** Autopaikkojen korttelialue. **C** Keskustatoimintojen korttelialue. **KTY** Toimitilarakennusten korttelialue. **LPA** Autopaikkojen korttelialue. **P** Puisto. **15526** Korttelin numero. **V** Suurin sallittu kerrosluvu (roomalaisin numeroin).

Voimassa olevassa asemakaavassa

- Apajakuja 7:n ja Harppuunapolku 1:n tontit ovat asuntorakennusten korttelialueita A24, jossa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntoja palvelevia sauna-, varasto- ym. tiloja kerrokseen porrashuoneiden yhteyteen tai ullakolle pinta-alaltaan enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava asunnoille 1 ap / 85 k-m². Kortteleihin 15526 ja 15527 ei saa sijoittaa autopaikkoja. Parveke tai katos saadaan ulottaa jalankulkukadulle tai tori- ja puistoalueelle 2,5 metriä leveänä ulokkeena. Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä. Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi. Korttelialueet tulee istuttaa siten, että kutakin tontin sataa neliometriä kohden tontilla on vähintään 1 puu ja 6 pensasta.
- Leirimäki on puistoa P.
- Kilterinkaari ja Kilterinkuja ovat katualueita. Harppuunapolulla on huoltoajo sallittu.

Asemakaavamuutoksessa osalliset

Hakijat, naapurit, kaupungin viranomaiset, Helsingin kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Museovirasto (mahdollisten muinaismuistojen osalta) sekä kaupunginosan asukkaat ja yhdistykset ja työntekijät ja muut kunnan jäsenet.

Asemakaavamuutoksen osallistuminen

Hakemuksista ilmoitetaan tällä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille; Vantaan Sanomissa 14.1.2012, kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa (Kielotie 28), Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6) sekä internetissä www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ ja _maankaytto. Isännöitsijää pyydetään ilmoittamaan hakemuksesta yhtiönsä osakkaille ja asukkaille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkistaa.

Keskustelutilaisuus pidetään Vaskivuoren lukion ruokalassa keskiviikkona 18.1.2012 klo 17.00 – 19.00. Tervetuloa!

Viranomaisyhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Tavoitteet ja mielipiteet asemakaavamuutokseen pyydetään 13.2.2012 mennessä

- sähköpostilla kirjaamo@vantaa.fi
- kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, Kielotie 13, 01300 Vantaa
- puhelimitse 8392 2675, varmimmin keskiviikkona 18.1.2012 klo 12 - 13.
- ilmoittakaa samalla nimenne, osoitteenne ja kaavamuutoksen numero **002161**.

Arviointi

Asemakaavamuutoksen selostuksessa esitetään

- vertailu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja voimassa olevaan asemakaavaan
- tuorein ilmakuva
- hankkeen suhde kaupunkikuvaan lento- ja katuperspektiivein
- luonnos suunnitellusta rakentamisesta (alustavat pohjapiirustukset ja julkisivut)
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyt
- suhde tieliikennemeluun
- osallistumisesta saatu palaute
- voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Sopimukset

Kaavamuutokseen ja poikkeamislupaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavamuutoksen eteneminen

Asemakaavamuutoksen asettaa nähtäville kaupunginhallitus ja se on nähtävillä 30 päivää, jolloin siitä voi esittää muistutuksen. Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä. Kaavatyöstä ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaalla 29.12.2011, tarkistettu 9.1.2012



Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 09 8392 2675

Kaupunkisuunnittelun kotisivut

www.vantaa.fi / kaavoitus ja maankäyttö

Kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelu

Tieto kaavamuutoksen ja poikkeamisluvan käsittelyvaiheesta sekä kaavamuutoksen nähtävilläolo ja poikkeamisluvan julkipano
Kielotie 28, katutaso, p. 8392 2242 tai 8392 2050
ma-to 8.15 – 16.00, pe 8.15 – 15.00

Vantaan kartat, ilmakuvat ja ajantasa-asema- kaava kartta.vantaa.fi

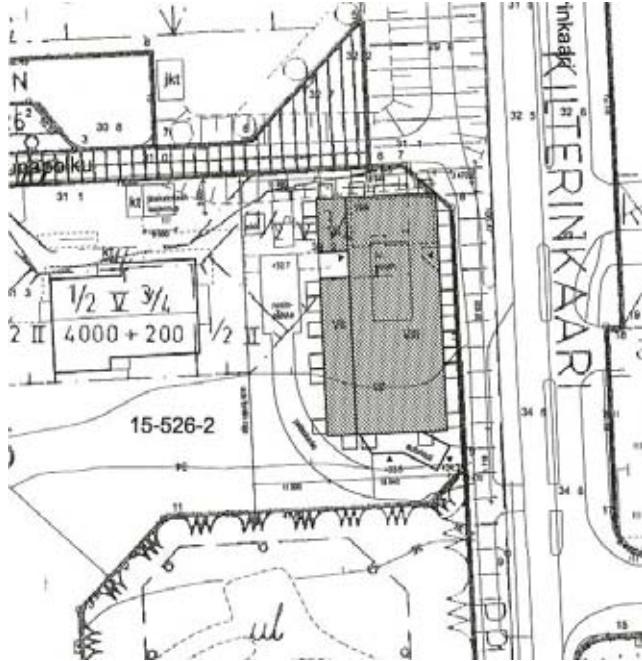
Lakiviitteet

Asemakaavan osallistuminen ja vuorovaikutus:
MRL 6, 62 – 64 §, MRA 30 – 32 §.
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §,
MRA 27, 32 §.
MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki.
MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus.

2. Poikkeamislupa

Poikkeamislupahakemus koskee Apajakuja 7:ssä sijaitsevan tontin 15-526-2 itäosan määrääalaa, jolle haetaan yhden kahdeksankerroksisen ja 5 327 kerrosneliömetrin suuruisen asuinkerrostalon rakentamista. Hakija on VAV asunnot Oy. Toteuttaja on Ncc Rakennus Oy.

Poikkeamislupaa haetaan rakentamisen nopeuttamiseksi yhdelle kerrostalolle.



Hakijan perustelut poikkeamislupahakemukseen

Täydennysrakentaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen

Tarkempi selvitys hankkeesta:

- 8 kerroksinen asuinkerrostalo, autopaikat kahdessa alimmassa kerroksessa

- kerrosala	
asunnot	3 385 k-m ²
autohalli	1 008 k-m ²
yhteistilat	395 k-m ²
tekn.tilat	19 k-m ²
porrashuone	520 k-m ²
yhteensä	5 327 k-m ²

← Poikkeamislupahakemuksen asema-
piirros. Optiplan Oy 15.12.2011.

Poikkeamisluvassa osalliset

Rakennuspaikan naapurit ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 173 §).

Kirjalliset muistutukset poikkeamislupaan tulee antaa 13.2.2012 mennessä

- sähköpostilla kirjaamo@vantaa.fi
- kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, Kielotie 13, 01300 Vantaa
- ilmoittakaa samalla nimenne, osoitteenne ja poikkeamislupatunnus **15-0069-11-POP**.

Poikkeamisluvan eteneminen

Hanke voidaan toteuttaa kokeilulain (1257/2010) nojalla poikkeamisluvalla, jonka hyväksyjä on aluearkkitehti. Poikkeamislupaan pyydetään rakennuspaikan naapurien suostumus eri lomakkeella, joka on tämän kirjeen liitteenä. Mahdollinen poikkeamislupapäätös perustellaan. Poikkeamisluvan perusteella voidaan hakea rakennuslupaa.

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaalla 29.12.2011, tarkistettu 9.1.2012

Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 09 8392 2675

Lakiviitteet

Poikkeamislupa: Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 – 173 § sekä laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 1257/2010.

Alustavat julkisivut asemakaavamuutokseen ja poikkeamislupaan



Julkisivu itään kadulle.



Julkisivu etelään.

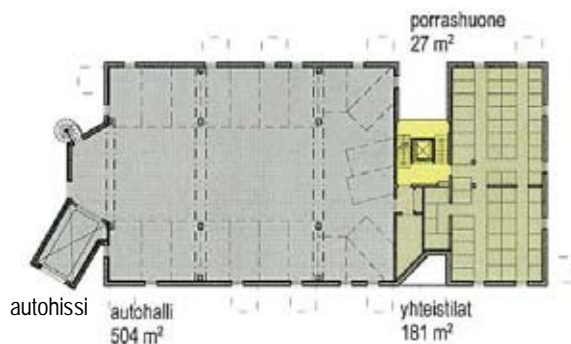


Julkisivu länteen pihalle.

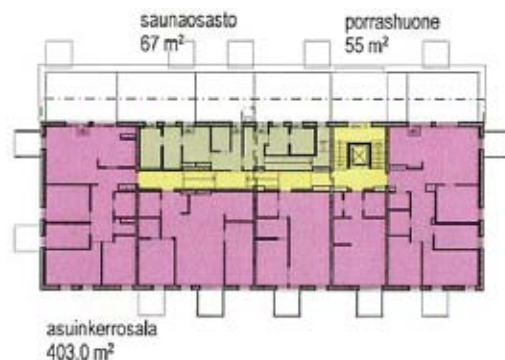


Julkisivu pohjoiseen.

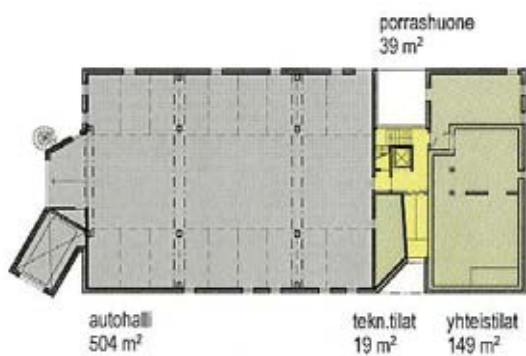
Alustavat pohjapiirrokset



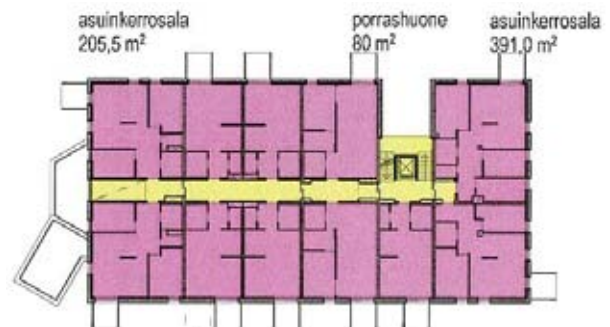
Pohjapiirros, 2. kerros.



Pohjapiirros, 8. kerros.



Pohjapiirros, 1. kerros.



Pohjapiirros, 3. - 7. kerrokset.

Kuvat: Optiplan Oy / Julius Jääskeläinen 16.12.2011.