

002549

Lummetie 30 - 32

keskustelutilaisuus

18.01.2024



Ohjelma

Tilaisuus klo. 17.30–19.30

- Tervetuloa, ohjelma ja pelisäännöt
- Kaupungin puheenvuoro
 - o Lähtötilanne ja kaupungin tavoitteet
 - o OAS ja palaute
- Taloyhtiön puheenvuoro
- Viitesuunnitelmien esittely
- Arvioitu aikataulu
- Keskustelu ja kysymykset



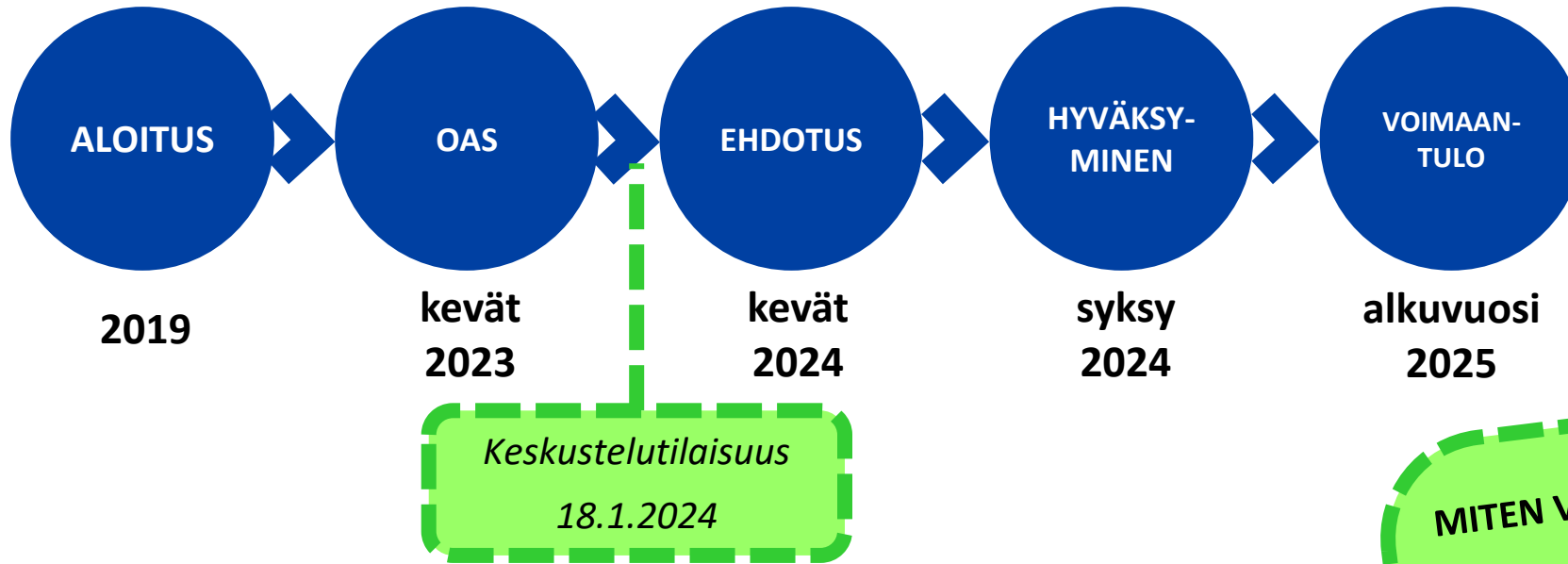
Pelisäännöt tilaisuuteen



- Kuuntele toisia, älä keskeytä tai käynnistä sivukeskusteluja.
- Liity toisten puheeseen ja käytä arkikieltä.
- Kerro omasta kokemuksesta.
- Puhuttele muita suoraan ja kysy heidän näkemyksiään.
- Ole läsnä ja kunnioita toisia sekä luottamuksen ilmapiiriä.



Asemakaavoituksen kulku



Jokaisesta asemakaavatyöstä löytyy verkkosivu (www.vantaa.fi), jossa julkaisemme kaikki kaavaan liittyvät asiakirjat työn edetessä, mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavakartan, selostuksen ja kaavaan liittyviä selvityksiä.

- **Kaavahankkeen verkkosivu:**
[Viertolassa Lummetielle asuinkerrostaloja | Vantaa](#)

MITEN VOIN ASUKKAANA VAIKUTTAA?

Asukkaana voit osallistua asemakaavojen yleisötilaisuuksiin sekä vastata kyselyihin.

OAS-vaiheessa on mahdollista jättää virallinen mielipide asemakaavan tavoitteista.

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutus.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

Tänään keskustelemassa



Vantaan kaupunki:

- Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti
- Mari Siivola, yleiskaavapäällikkö
- Heidi Hellgren-Suomalainen, liikenteen alueinsinööri
- Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti
- Annakaisa Haanpää, aluearkkitehti
- Milja Inkeroinen, vuorovaikutusasiantuntija

Hankkeen suunnittelutiimi:

Arkkitehtitoimisto HMOV:

Eeva Säaskilahti

Juha HUUHTANEN

Ksenia Lukka

Peab:

Juha Valonen

Tiina Rusila

Afry:

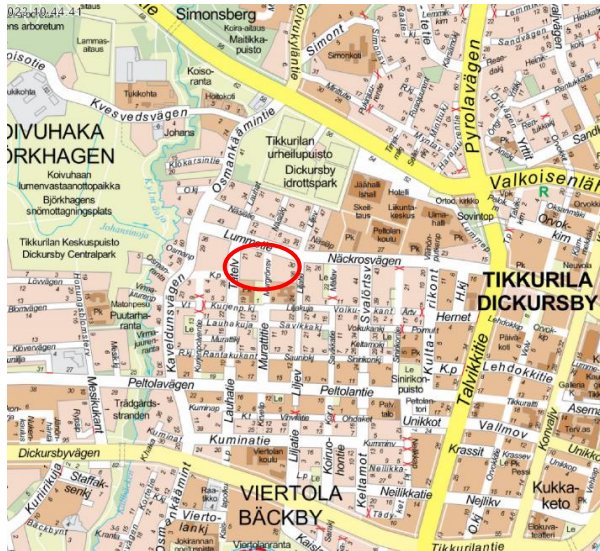
Tuomas Johansson

Lähtötilanne ja kaupungin tavoitteet



Lähtötilanne

- Viertolassa suunnitellaan maanomistajan aloitteesta nykyisten rivitalojen korvaamista asuinkerrostaloilla.
- Alue rajautuu lännessä Lauhatiehen, pohjoisessa Lummetiehen, idässä Liljatiehen ja etelässä päiväkodin ja nuorten vastaanottokodin tontteihin sekä Murattipuistoon.



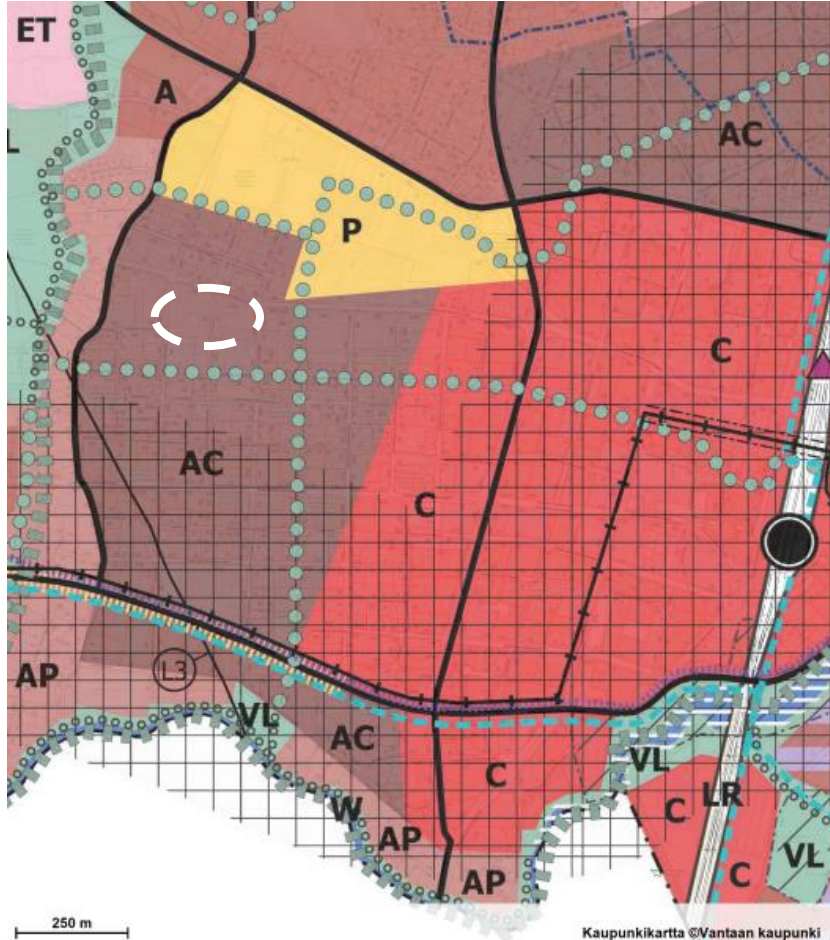
sijaintikartta



viistoilmakuva pohjoisen suunnasta, aluerajaus punaisella

Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta **AC**:



- kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä
- uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä.
- muodostetaan toimiva ja viihtyisä kokonaisuus läheisen keskustan kanssa
- toteutetaan vihertehokkaasti
- suositetaan keskitettyjä, nimeämättömiä ja vuorottaiskäyttöisiä pysäköintiratkaisuja

ote yleiskaavasta, aluerajaus valkoisella

Lummetien ympäristön kehittäminen

- Asemakaavoituksessa on tutkittu tarkemmin Lummetien ympäristöä kokonaisuutena.
- Raportissa **Lummetien länsipään alue – Nykytilanne ja kehitysmahdollisuudet (2022)** ajatus Viertolan kehittämistä rakentamisvyöhykkeinä: kerrostalovaltainen alue painottuisi Tikkurilan keskustan tuntumaan sekä Lummetien ja Peltolantien varteen, pientalovaltainen alue Tikkurilan keskuspuiston laitaan ja pienempien katujen varsille.
- Raportti ei ole sitova, vaan toimii ainoastaan taustamateriaalina.



Kaupungin yleiset tavoitteet

- Alueen kehitys pohjautuu yleiskaavaan.
- Asemakaavamuutokset käynnistyvät maanomistajan aloitteesta.
- Kaupungin linjauksia, jotka lähtökohtaisesti koskevat kaikkia uusia kaavoja:
 - Vihertehokkuus ja hulevedet
 - Asuntojen hallintamuodon ohjaus
 - Huoneistojakauma
 - Pysäköintinormi (alueelliset vyöhykkeet)



Kaupungin hankekohtaiset tavoitteet

- Alueelle soveltuva, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, joka tiivistää maltillisesti Lummetien vartta. Rakentaminen madaltuu etelän suuntaan.
- Korttelialueet toteutetaan erillisin rakennuksin, jotka kuitenkin rajaavat katutiloja kaupunkimaisesti ja muodostavat suojaisia korttelipihoja.
- Lummetien puoleiseen katutasoon edellytetään kahta liiketilaa.
- Pysäköinti keskitetään tonttien eteläosaan.
- Arvopuita säilytetään.

Kaupunki on ohjannut viitesuunnitelmia, jotka hankkeeseen ryhtyvä on teettänyt asemakaavoituksen pohjaksi.

Kaavatyöhön osallistuvat

Kaavaa laatimassa ja sen vaikutuksia arvioimassa on laaja joukko kaupungin asiantuntijoita, mm.

- Asemakaavoitus
- Yleiskaavoitus/maisemasuunnittelu
- Geotekniikka
- Liikennesuunnittelu, kadunsuunnittelu
- Vesihuollon yleissuunnittelu
- Rakennusvalvonta
- Tontit ja maanhankinta
- Asuminen



OAS ja palaute



OAS ja palaute

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 16.4.2023.
- Maanomistajan tavoitteena on purkaa olemassa olevat rivitalot ja muuttaa korttelialueet asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi.
- OAS-vaiheen viitesuunnitelmassa rakennusoikeutta on noin 15 000 kerrosneliometriä, mikä merkitsisi noin 8 400 kerrosneliömetrin lisäystä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Kerrosluku vaihtelisi kolmesta viiteen. Voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mutta nykyiset rakennukset on toteutettu yksikerroksisina.
- Mielenpitoet pyydettiin 1.6.2023 mennessä, niitä saatiin 47 kpl. Mielenpiteisiin vastataan kaavaselostuksessa.
- Viitesuunnitelmiin on tehty pieniä muokkauksia palautteen perusteella.



viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto HMM Oy

Taloyhtiön puheenvuoro



Asunto Oy Rivineliöt

Taloyhtiön tilanne ja purkava
lisärakentaminen

Kaupungin asukastilaisuus @ Peltolan
koulu

18.1.2024

TUOMAS JOHANSSON, TALOYHTIÖN KONSULTTI, AFRY BUILDINGS FINLAND OY



Miksi purkavaan lisärakentamiseen lähdettiin?

- Vuonna 2019 tehtyjen selvityksien ja tutkimuksien perusteella arvioidut korjauskustannukset **noin 1800-2000 €** / huoneistoneliö
 - Lisäksi alapohjaongelmia → rakennuksissa riskirakenteita
- Rahoituslaitokset (pankit) eivät olleet valmiita rahoittamaan korjauksia → pattitilanne!
- Selvitettiin kaupungilta tontin uudelleen rakentamisen reunaehdoja / mahdollisuuksia
 - Selvisi alustavat mahdollisuudet ja tehtiin laskelmia kannattavuudesta/järkevyydestä
- Taloyhtiö päätti edistää purkavaa lisärakentamista
 - Taloudelliset hyödyt eivät kummoiset, mutta järkevin etenemismahdollisuus
 - Kilpailutettiin rakentajia → Peab Oy valikoitui yhteistyökumppaniksi

Tilanne nyt...

- Rakennukset entistä huonommassa kunnossa
- Osakkailla tilanne jumissa → asuntoja ei saa myytyä, eikä korjattua
- Toivotaan asioiden etenevän suunnitellusti ja mahdollisimman pikaisesti



Viitesuunnitelmat





AS OY RIVINELIÖT - LUMMETIE 30-32 - TONTIN KEHITTÄMINEN

ASUNNOT
Perheasuntoja min. 30%, yksioita max. 30%.

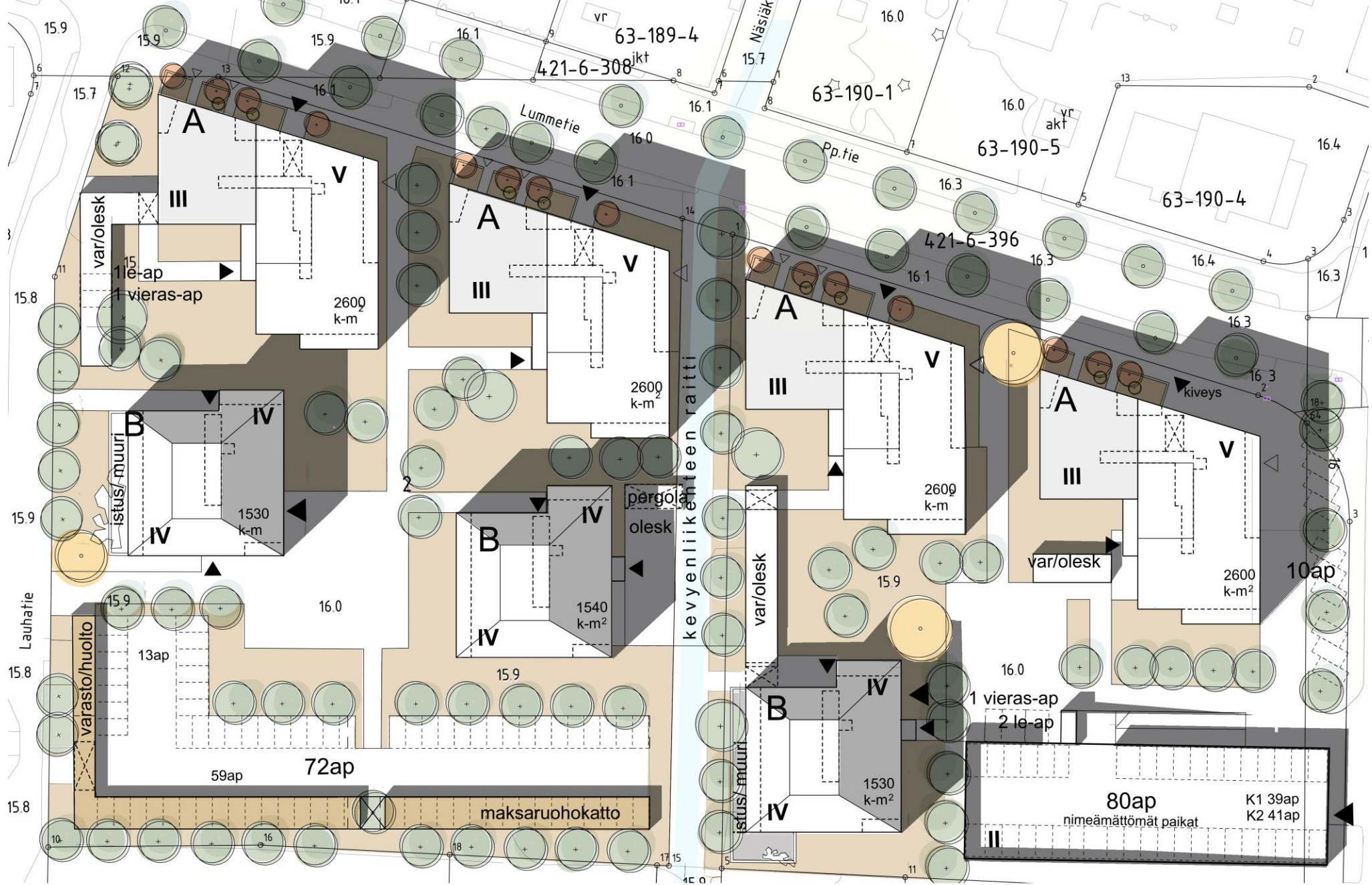
TONTTIEN PINTA-ALAT
tontti 63180/1 10610,5m²
tontti 63179/1 8169,5m²
Tonttitehokkuus e=1.01

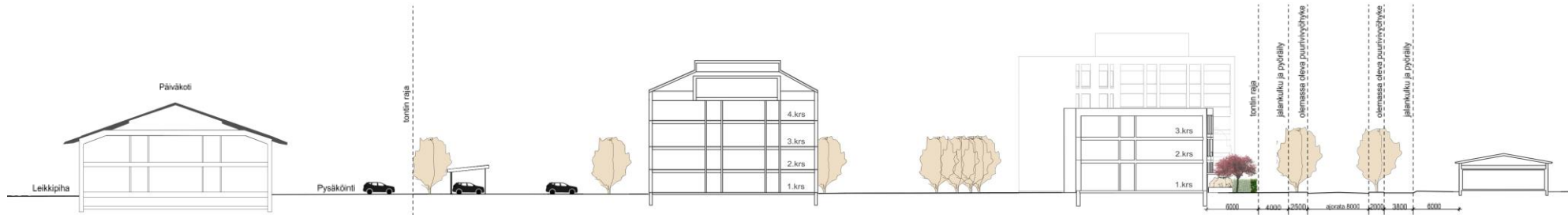
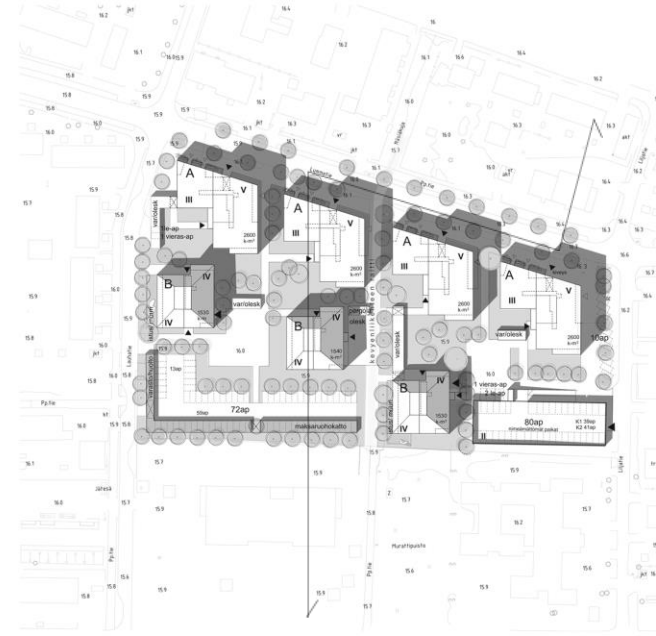
KERROSALA
Asunnot 15 000 k-m²
Liiketila 50 k-m²

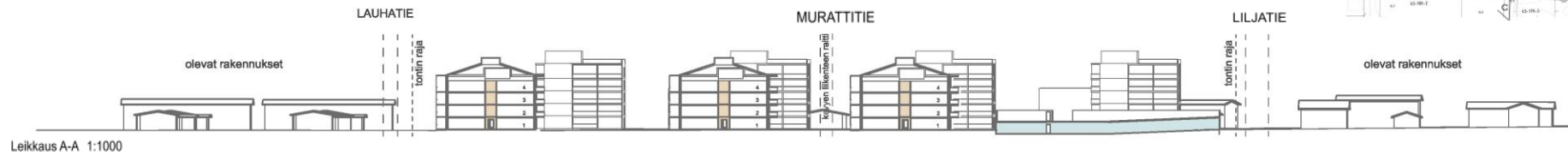
AUTOPAIKAT tarve
Autopaikkainormi 2ap / 3 asuntoa 160ap
Vieraspaikkoja (1/1500) 10 ap
Huolto- ja hoivapalveluille (1/5000ap) 3 ap
Liiketila 1ap/tila 2 ap
yhteensä 175 ap

AUTOPAIKAT toteutus
Maantasopysäköinti 87 ap
Pysäköintirakennus 80 ap (nimeämättömyysvähennys 10%, -8ap)
yhteensä 167 ap.

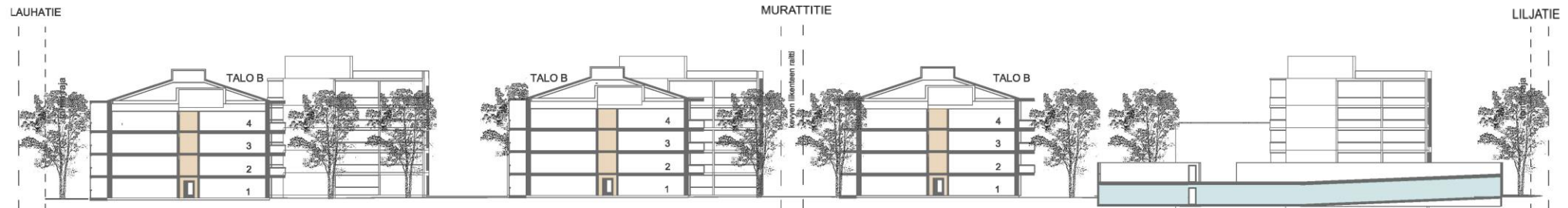




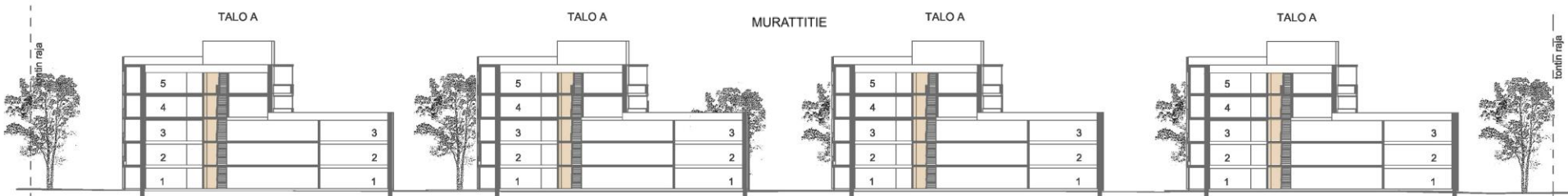




Leikkaus A-A 1:1000



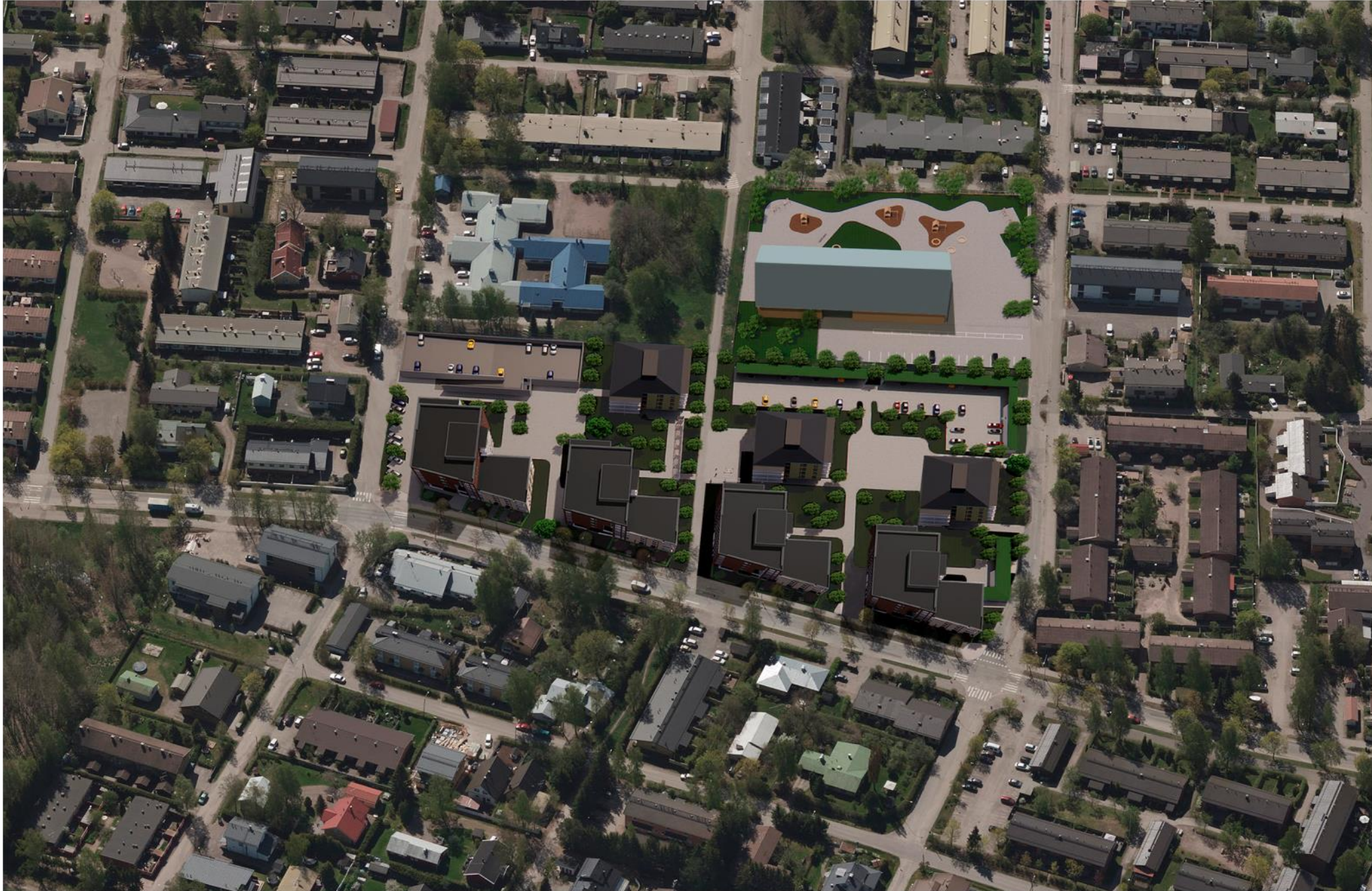
Leikkaus A-A 1:500



Leikkaus B-B 1:500



Leikkaus C-C 1:500





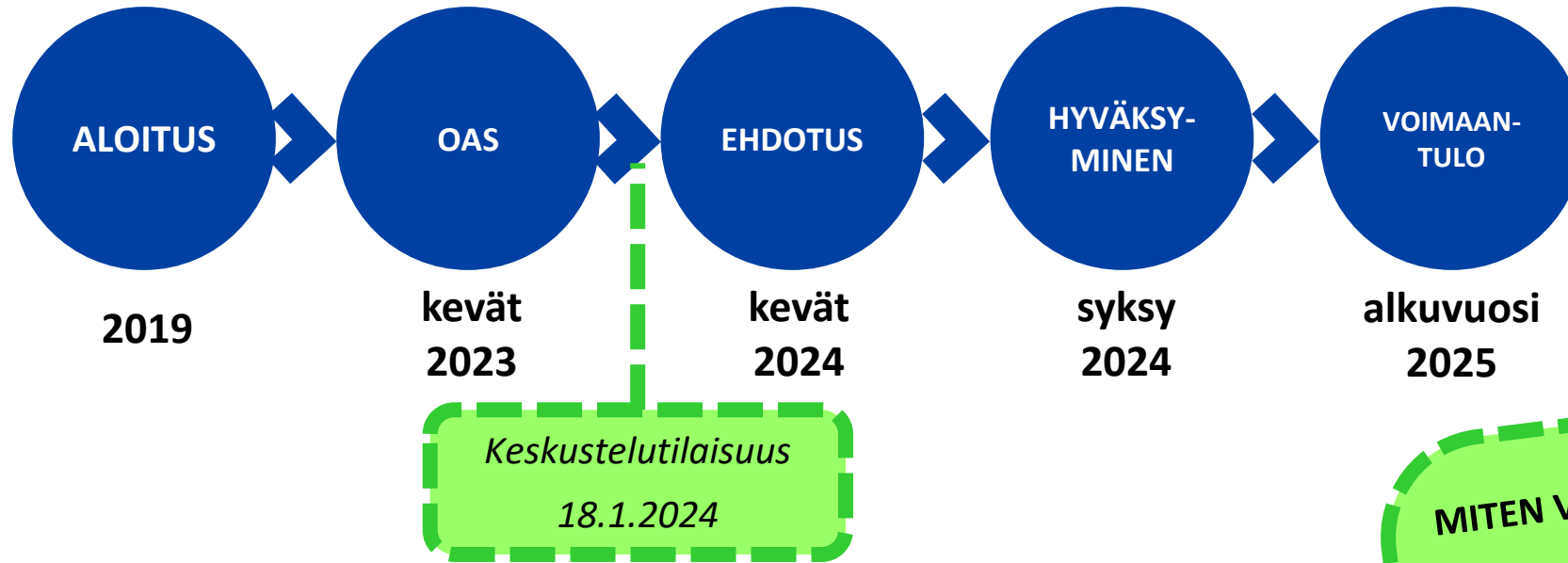




Aikataulu



Asemakaavoituksen kulku



Jokaisesta asemakaavatyöstä löytyy verkkosivu (www.vantaa.fi), jossa julkaisemme kaikki kaavaan liittyvät asiakirjat työn edetessä, mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavakartan, selostuksen ja kaavaan liittyviä selvityksiä.

- **Kaavahankkeen verkkosivu:**
[Viertolassa Lummetielle asuinkerrostaloja | Vantaa](#)

MITEN VOIN ASUKKAANA VAIKUTTAA?

Asukkaana voit osallistua asemakaavojen yleisötilaisuuksiin sekä vastata kyselyihin.

OAS-vaiheessa on mahdollista jättää virallinen mielipide asemakaavan tavoitteista.

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutus.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

Keskustelu



Mistä saat tietoa kaupunkiympäristön suunnittelusta?



Mistä saat tietoa:

- vantaa.fi/kaavoitus
- [Asukaslehti](#)
- Tilaa Tikkurilan alueen uutiskirje.
[Vantaa.fi/uutiskirje](https://vantaa.fi/uutiskirje)
- Somekanavat
 - Vantaan kaupungin Facebook, X ja Instagram
 - Vantaan kaupunkiympäristö Facebookissa
 - [Kaupunkiympäristön YouTube-kanava](#)
- [Kartta.vantaa.fi](https://kartta.vantaa.fi)
- [Vantaa-infot](#)

Miten voit osallistua ja vaikuttaa:

- [OsallistuvaVantaa.fi](https://osallistuva.vantaa.fi)
- [Palautteet](#) vantaa.fi/palaute
- [Kuntalaisaloitteet](#)
- Erilaiset asukas- ja yleisötilaisuudet
- Mielenpitoet ja muistutukset



**Kiitos
osallistumisesta!**

