



Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennontie / LVA

KA/1376/10.02.04.01/2011
LVA/HP/TLA/VKA/JJO/SRU/JP

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ (1 701 k-m²) siten, että uusi rakennusoikeus olisi 2 560 k-m². Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisientien katualuetta muun muassa liikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Alue on rakentamaton.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Tonttijako koskee osaa korttelia 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Alue sijaitsee Korennontien eteläpuolella Mehiläisientien molemmin puolin. Vanha Lahdentie on lännessä noin 350 metrin etäisyydellä, pohjoisessa Sipoontie noin 750 metrin etäisyydellä.

Kaavan hakija
Ellen Sarpiola.

Maanomistus
Alue on hakijan omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä pientaloalue, A3.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on nostaa rakentamattomaksi jääneen alueen rakennusoikeutta asuinpientalojen korttelialue (AP) -kaavamääräyksen pysyessä ennallaan. Lähiympäristön viihtyisyyden takaamiseksi määrätään naapuritonttien rajoille neljän metrin levyinen alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Lisäksi pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia. Mehiläisientien katualuetta levennetään osittain.

Alkuvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2016. Suunnitelmaa päivitettiin Mehiläisientien katualueen asemakaavamuutokseen mukaan ottamiseksi 2.5.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016 sekä maanomistajille, rajanaapureille, tietyille viranomaisille ja yhteisöille kirjeitse. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) eikä Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Museo totesi lisäksi, että inventoinnin aluemerkinä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan kun mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteessä esitetään, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä eikä esitetty muutos sovellu Nikinmäen pientaloalueelle. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi. Tarkemmin mielipiteet ja vastineet on esitetty asemakaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Asemakaavamuutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa 859 k-m², noin seitsemän asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus.

Asemakaavan muutostekniset ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5 000 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennontie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija maksaa muutostekniset (5 000 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.9.2016 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennontie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija maksaa muutostekniset (5 000 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10.2016 - 17.11.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Lähialueen asukkaiden yhteisen muistutuksen mukaan kerrosalan lisäys on kohtuuton, aiheuttaa haittaa sekä poikkeaa toteutuneista rakennusoikeuksista Korennontien varren rivitaloissa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.9.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Nikinmäen omakotiyhdistykseltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Elisa Oyj:ltä ja Vantaan Energia Oy:ltä. Yhtään lausuntoa ei saatu.

Tehdyt tarkistukset

Tehty teknisiä tarkistuksia. Kaava-alueen rajojen tarkistuksessa AP-korttelialueen pinta-ala kasvoi 1m², vastaavasti katualue pieneni 1m², kokonaisalaan muutos ei vaikuta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, eikä asemakaavamuutosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Selostukseen on tehty teknisiä tarkistuksia.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennontie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.1.2017
- Muistutukset ja vastineet 16.1.2017 / 002134

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 8392 2993
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi