



Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA

VD/2102/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/NKO/MKU

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppejä tehokkuudella $e=0.20 - 0,25$. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleihin yhteenlaskettu kerrosala on 10 766 k-m². Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m² sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86006, 86026,86028, 86043, 86044 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 86006, 86026,86028, 86043 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Harrikujan pohjoispuolella sekä Pohjoisen Nikinmäentien varressa Täkytien ja Siikatien välisellä alueella.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki, lukuun ottamatta palvelutalolle suunniteltua korttelin 86043 tonttia 2, josta osa on yksityisen maalla.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut palvelutalon tontin viitesuunnitelman osalta perikunnan/ kuolinpesän konsulttina Fincap Kiinteistökehitys Oy suunnittelijanaan arkkitehtuuritoimisto Eero Koponen Oy. Kaavatyö on muuten tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2, pientaloaluetta A3 sekä virkistysaluetta VL. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, rakentamista ei synny yleiskaavan viheralueille.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue) ja samaa kaavamerkintää A esitetään kolmelle jo asemakaavoitetulle asuinkorttelille. Muutoksella tähdätään alueen parempaan toteutettavuuteen.



Täkytien ja Harrikujan risteykseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun korttelin piharakennukseen on lisätty suojelumerkintä sr. Muuten Y-kortteliin ei kohdistu muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.10.2014 ja päivitetty 1.10.2018. Päivityksen syynä oli alkuperäisen kaava-alueen pienentyminen ja senioriasumisen muuttuminen palvelutaloasumiseksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin suullisesti 11.11.2014 Siimapuiston päiväkodissa pidetyssä asukastilaisuudessa. Viheralueen pienentymistä vastustettiin jonkin verran mm. päiväkodin henkilökunnan ja lähiasukkaiden toimesta. Toisaalta ymmärrettiin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen. Suunnittelun edetessä Siimapuiston viheralue pienenee vähemmän kuin alussa suunniteltiin ja toisaalta Karppipuistossa viheralueen määrä kasvaa.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupunginmuseon mielipiteet on huomioitu. Kaupunginmuseon aloitteesta on lisätty piharakennuksen sr-merkintä Y-kortteliin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3840 kerrosneliötä. Palvelutalon osuus tästä on 2700 kerrosneliömetriä. Kun toteutumattomat asumisen kaavat lasketaan mukaan, on asumista mahdollista toteuttaa 10 766 kerrosneliötä. Tämä tarkoittaa noin 150 uutta asuntoa ja 400 uutta asukasta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Hakijalla on esisopimus määräalan luovutuksesta.

Muutostkustannukset maksaa hakija yksityinen perikunta ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutuskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että tehdään kaavan nähtävilläoloaikana tekninen korjaus selostuksen autopaikkoja koskevaan kohtaan ja lisätään selostuksen loppuun kaavakuva.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, p. 050 302 9293

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi