



Asemakaavamuutos 002229 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20 / TLA

VD/6164/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/MKO/SRU

Asuinkerrostalorakentamista Valkoisenlähteentien eteläpuolella sijaitsevien 40–50-luvulla rakennettujen omakotitalojen tilalle. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1760 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 61305, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 61305.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu

Maanomistus

Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18 B

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtuuri toimisto Klemetti & Rätty konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueita, A1.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi. Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18 b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvuilla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1760 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2600 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=1,0, asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään e=0,35. Alueelle tulee yhteensä 50–60 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014. Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä tehtiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisen kuulemisen aikana yhdeksän kappaletta ja toisen kuulemisen aikana kahdeksan kappaletta. Saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002229 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu maksaa muutuskustannukset (8000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 6185
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, p. 8392 3440
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi