



## **Asemakaavamuutos 002202, 68 Koivuhaka, Kuriirikuja 3 / TLA**

2008/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/SAO/SRU

**Kaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaava poikkeamispäätösten mukaisen ratkaisun mukaisesti. Kaavamuutoksella erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR).**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 68143. Kaavamuutos koskee kahta kiinteistöä: 92-68-143-7 ja 92-68-143-8.

**Alue sijaitsee** Puutarhatien ja Kuriirikujan välissä, Tikkurilantien eteläpuolella.

### **Maanomistus**

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavatyössä on hyödynnetty maanomistajan konsulttina käyttämän Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Mieltusen poikkeamislupasuunnitelmia.

### **Kaavaan liitetyt hakemukset**

As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy, asemakaavamuutoshakemukset nro. 002202 ja 002203 (saapumispvm 21.5.2013).

### **Yleiskaava**

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiiviistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 ja korttelin länsireuna lentomeluvyöhykkeellä m2. Kuriirikuja on osoitettu historialliseksi tieksi. Tikkurilantielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

### **Asemakaavan muutos**

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilantien, Tuusulanväylän ja Kehä II:n tuntumassa hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Alueen tiivistäminen on tullut ajankohtaiseksi lentomelun vaikutuksen vähennyttä.

Maanomistaja on jo rakentanut uudisrakennukset poikkeamispäätösten ja rakennuslupien perusteella vuosina 2012 ja 2014. Uudisrakennuksina on kolme rivitaloa ja yksi luhtitalo (20 asuntoa). Pysäköintialueet sijoittuvat kahteen osaan tonttien kadunpuoleisiin reunoihin. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus on kasvanut 480 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalueen kokonaisrakentamisoikeus on 1684 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerros- ja pientalojen korttelialueen (AKR) tehokkuudeksi tulee e=0,35.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2014. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli määräaikaan 06.10.2014 mennessä tuli neljä kappaletta, joista kolmessa mielipiteessä ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä siinä esitettyyn kaavaluonnokseen huomauttamista. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen (06.10.2014) mielipiteessä oli pyyntö meluselvityksen tekemisestä. Melu on kuitenkin huomioitu jo rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä selostuksessa esitetyllä tavalla.

### **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).



Kaavatyö tuottaa 20 rivi- ja luhtitaloasuntoa, josta uutta asuntokerrosalaa on 480 k-m<sup>2</sup>.

## **Sopimus**

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Tarvittavat sopimukset on tehty ja korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä.

**Muutuskustannukset maksaa** hakija As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy.  
Vahvistettavaksi tulee maksuluokka 1B (yhteensä 2500 €).

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 14**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002202, 68 Koivuhaka / Kuriirikuja 3,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 1B ja todetaan, että hakija As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy maksaa muutuskustannukset 2500 €.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185,  
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 09 8392 2478  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi