



Asemakaavamuutos 002202, 68 Koivuhaka, Kuriirikuja 3

2008/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/ATI/SAO/SRU/JB

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 Miettusen 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 joukkoliikenneyhteyksien 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-m². Kaavamuutosalueen kokonaisrakentamisoikeus on 1 684 k-m². 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 6.10.2014 mennessä tuli neljä kappaletta, joista kolmessa mielipiteessä ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä siinä esitettyyn kaavaluonnokseen huomauttamista. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen (6.10.2014) 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-m².

Sopimus

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



Muutostkustannukset maksaa hakija As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy.
Vahvistettavaksi tulee maksuluokka 1B (yhteensä 2 500 €).

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 muutostkustannukset 2 500 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.12.2014–15.1.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.11.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ei ollut tarpeen pyytää.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu siltä osin, että tämän asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 22.1.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty, 9.2.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002202, 68 Koivuhaka / Kuriirikuja 3.

Kaupunginhallitus 9.2.2015 § 62

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty, 9.2.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002202, 68 Koivuhaka / Kuriirikuja 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014. Selostusta on tarkistettu 9.2.2015.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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