



Asemakaavamuutos 002166 sekä tonttijako, 68 Koivuhaka / Koivuhaan pientalot

KA/1826/10.02.04.01/2012
LM-H/J-VN/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Tikkurilantien varressa olevan vanhan pientaloalueen asemakaava muutetaan työpaikka-alueesta asuinpienalojen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 68162 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita korttelia 68161 ja katualuetta.

Alue sijaitsee Tikkurilantien varrella, korttelissa 68161. Aluetta rajaa etelässä Tikkurilantie ja lännessä Oravatie. Pohjoisessa alue rajautuu Vantaan Energian omistamiin pientalotontteihin ja idässä Mesikukantiehen.

Kaavamuutoksen hakija

Vantaan kaupunki käynnisti kaavamuutoksen omasta aloitteestaan alueen asukkaiden toiveesta.

Maanomistus

Alueen omistus jakautuu kiinteistöittäin yhdeksälle eri omistajalle.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi, A2, joka on lentomeluviyöhykkeellä m3.

Asemakaavan muutos

Tikkurilantien varressa olevan vanhan pientaloalueen asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on työpaikka-alue. Yleiskaavan muutoksen yhteydessä alueen lentomelurajoituksia lievennettiin, jolloin asemakaavan muuttaminen asuinkäyttöön tuli mahdolliseksi.

Toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi AP. Suurin sallittu kerrosluku muuttuu kolmesta kahteen. Tikkurilantien varteen voi kahden kerroksen lisäksi rakentaa ullakkokerroksen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,9 ha, josta asuinpienalojen korttelialuetta on 1,5 ha.

Kokonaisrakennusoikeus muutetaan nykyisestä 7 567 kerrosneliömetristä ($e=0,5$) 5 600 kerrosneliömetriin. Asuinpienalojen korttelitehokkuusluku on $e=0,37$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.3.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 11 kpl.

Kaavasunnittelun aikana alueen maanomistajat pyydettiin kaupunkisuunnitteluun keskustelemaan luonnoksesta. He olivat pääosin tyytyväisiä muutoksen sisältöön. Kukaan maanomistajista ei halunnut tässä vaiheessa sitovaa tonttijakoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimukset on allekirjoitettu huhtikuussa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 600 k-m², n. 35–40 asuntoa), joista erillispienalojen rakennuspaikkoja on 10 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 13

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002166 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Koivuhaan pientalot.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 49**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002166 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Koivuhaan pientalot, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1.–19.2.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 28.4.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.12.2014 päivätty asemakaavamutosehdotus sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / koivuhaan pientalot.

Kaupunginhallitus 11.5.2015 § 22**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:**

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.12.2014 päivätty asemakaavamutosehdotus 002166 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / koivuhaan pientalot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.5.2015 § 8**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 8.12.2014 päivätty asemakaavamutosehdotus 002166 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / koivuhaan pientalot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavan muutoksen selostus 8.12.2014

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi