



Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennotie / TLA

KA/1376/10.02.04.01/2011
TLA/VKA/JJO/SRU

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ ($1\,701\text{ k-m}^2$) siten, että uusi rakennusoikeus olisi $2\,560\text{ k-m}^2$. Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisentie katualuetta muun muassa liikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Alue on rakentamaton.

Asemakaava koskee osaa korttelia 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Tonttijako koskee osaa korttelia 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Alue sijaitsee Korennotien eteläpuolelle Mehiläisentie molemmin puolin. Vanha Lahdentie on lännessä noin 350 metrin etäisyydellä, pohjoisessa Sipoontie noin 750 metrin etäisyydellä.

Kaavan hakija

Ellen Sarpiola.

Maanomistus

Alue on hakijan omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä pientaloalue, A3.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on nostaa rakentamattomaksi jääneen alueen rakennusoikeutta asuinpientalojen korttelialue (AP) -kaavamääräyksen pysyessä ennallaan. Lähiympäristön viihtyisyyden takaamiseksi määrätään naapuritonttien rajoille neljän metrin levyinen alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Lisäksi pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia. Mehiläisentie katualuetta levennetään osittain.

Aikuvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2016. Suunnitelmaa päivitettiin Mehiläisentie katualueen asemakaavamuutokseen mukaan ottamiseksi 2.5.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016 sekä maanomistajille, rajanaapureille, tietyille viranomaisille ja yhteisöille kirjeitse. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) eikä Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Museo totesi lisäksi, että inventoinnin aluemerkitä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan kun mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteessä esitetään, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä eikä esitetty muutos sovellu Nikinmäen pientaloalueelle. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi. Tarkemmin mielipiteet ja vastineet on esitetty asemakaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Asemakaavamuutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa 859 k-m², noin seitsemän asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 €), yhteensä 6 260 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennotie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija maksaa muutuskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 €), yhteensä 6 260 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 8392 2993
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi