



Asemakaavan muutos 002321 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys

VD/9018/10.02.04.01/2016

HP/TLA/ATI/NIS/ET/JB/HY-L

Muutos mahdollistaa Kukkakedon asuinalueen täydennysrakentamisen. Uudet rakennukset sijoittuvat Unikkotie 6:een, matalan liikerakennuksen paikalle ja Neilikkatie 4:ään, nykyisen parkkialueen kohdalle. Tiilimuuratuissa tai puuverhoilluissa rakennuksissa on kahdeksan kerrosta, Unikkotien varressa osittain seitsemän. Käyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen korttelialue, AK. Kokonaisrakennusoikeus 1,1 ha:n kokoisella alueella on 16 810 kerrosneliömetriä. Käytännössä rakennusoikeutta tulee uusille asuinrakennuksille 7 130 ja liiketiloille 100 kerrosneliömetriä (e=1,53).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61114 ja 61106 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61114 ja 61106, kaupunginosassa 61, Tikkurila

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61114 ja 61106 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa Kukkakedon alueella, osoitteessa Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6. Unikkotie 6 rajautuu pohjoisessa Unikkotien, idässä Vehkapolun ja etelässä Unikkopolun katualueeseen. Neilikkatie 4 on puolestaan Neilikkatien, Neilikkapuiston ja Tikkurilantien rajaama kerrostaloalue, jonka läntisenä naapurina on ns. Grandinkulman liike- ja toimistotalo.

Kaavan hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Maanomistus

Alue on Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Tikkurilantien, Ratatien ja Unikkotien kautta kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kukkakedon alueelle, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamiin kiinteistöihin. Toinen uusista rakennuksista sijoittuu Unikkotien varteen, nykyisen matalan liikerakennuksen paikalle ja toinen rakennetaan Tikkurilantien varteen, kohtaan jossa nyt on pysäköintialuetta.

Käyttötarkoitusta muutetaan Unikkotien varressa yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta, ALK asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Samalla Vehkapolun kulmaan kuitenkin



osoitetaan liiketilaa. Tikkurilantien ja Neilikkatien rajaamassa korttelissa käyttötarkoitus on jo valmiiksi AK.

Kerrosluku muuttuu siten, että nykyisen seitsemän kerroksen lisäksi sallitaan kahdeksas kerros.

Unikkotien varressa kerrosluku pysyy osin seitsemässä.

Rakennukset tehdään poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on puu. Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, jolloin alueen vehreys ja viihtyisyys ei vähene nykyisestä. Ajo pysäköintiin tapahtuu Unikkotien ja toisaalta Neilikkatien kautta.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 10 260 kerrosneliömetristä ($e=0,9$ ja $e=0,95$) 6 550 $k\text{-m}^2$:llä.

Käytännössä uutta rakennusoikeutta asumiseen tulee 7 130 kerrosneliömetriä, kun liikerakentamisen määrä vähenee nykyisestä 780 kerrosneliömetristä 100:aan. Uudesta rakentamisesta 2 630 $k\text{-m}^2$ (+liiketilat 100) sijoittuu Unikkotien ja 4 500 $k\text{-m}^2$ Tikkurilantien varteen. Kaavamuutos tuottaa 126 uutta asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.1.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta. Unikkotie 2:n asukkaat olivat huolissaan uuden kerrostalon sijoittumisesta heidän parvekenäkymiensä eteen. He myös toivoivat, että rakennus ei olisi nykyisiä seitsemänkerroksisia rakennuksia korkeampi. Osa vastusti Kukkakedon tiivistämistä ja piti sitä arvokkaana sellaisena kuin se nyt on.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7 130 $k\text{-m}^2$, 126 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002321 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma maksaa muutostokustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002321 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.–31.8.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.6.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan on tehty tekninen tarkistus, kartasta on poistettu turha tonttijako. Tarkistus ei ole olennainen eikä vaadi uutta nähtävillespanoa.

Kaupunginhallitus 25.9.2017 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty, 25.9.2017 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus 002321 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017, 25.9.2017 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 25.9.2017 / 002321

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 09 8392 8044, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi