



Asemakaavamuutos 002263 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Veturipolku

VD/9466/10.02.04.01/2014

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/AV

Purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliömetriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Ratarampin pysäköinti alueelle mahdollistetaan pysäköintitalo ja sen katutasoon huoltoasema.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 61211, 61220 ja 61224 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 61220 ja 61224 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61211 ja korttelia 61220 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoispuolella, oikeus- ja poliisitalon naapurissa. Siihen sisältyy Esikkopuisto ja sen pohjoispuoliset korttelit. Alue jää Lummetien ja Vaihdepolun väliin, ja sitä rajaa idässä Veturikuja ja Rataraitti ja lännessä Esikkopolku. Alueeseen kuuluu myös Ratarampin ja Valkoisenlähteentien kainalossa sijaitseva pysäköintialue.

Kaavan hakija

VAV asunnot Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vantaan kaupungin ja VAV asunnot Oy:n omistama.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet P&R Arkkitehdit Oy VAV asunnot Oy:n palkkaamana ja Arkworks Arkkitehdit Oy Rakennusliike Reponen Oy:n palkkaamana konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.

Asemakaavan muutos

Vanha asuinkerrostalo osoitteessa Esikkotie 5 ja viereinen Veturipolun päiväkotitalo puretaan. Niiden tilalle kaavaillaan kuutta kuusikerroksista asuintaloa. Puolet rakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. VAV:n kohde on autoton ja sen vieraspaikat sijoittuvat Ratarampin pysäköintialueelle. Puukerrostalojen autopaikat



sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja niiden välissä oleviin pysäköintihalleihin.
Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja tehokkuus $e=1,46$.

Purettavan päiväkodin korvaa uusi, kaksikerroksinen, 2 000 kerrosneliömetrin kokoinen yksikkö.
Rakennus sijoittuu Veturipolun eteläpuolelle, Esikkopuistoa vasten. Veturipolun katualue siirtyy nykyisestä sijainnistaan pohjoisemmaksi ja Esikkopuistosta nipistetään osa päiväkotia ja sen pihaa varten.

Alueen koillisnurkkaan, Ratarampin kainaloon mahdollistetaan kaavalla rakennettavaksi nelikerroksinen pysäköintitalo ja katutasoon huoltoasema. Kaavan pinta-ala on 2,3 ha, kokonaisrakennusoikeus 14 000 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=0,6$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.1.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl. Niissä pidettiin pistetaloratkaisua parempana vaihtoehtona kuin lamellitaloja. Rakentamista pidettiin liian tiiviinä ja korkeana. Esikkopuistossa sijaitseva leikkipuisto tuli mielipiteiden mukaan säilyttää tai korvata uudella.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 000 $k-m^2$, n. 250 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostalokustannuksista maksaa puolet toinen hakija eli VAV Asunnot Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (josta puolet on 5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002263 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Veturipolku
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa puolet muutostalokustannuksista (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 8.10.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002263 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Veturipolku,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa puolet muutostalustuksista (5 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Timo Juurikkala poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 3104 267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029 298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi