



Asemakaavan muutos 002332 ja tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

VD/9480/10.02.04.01/2016

HP/TLA/RIK/TKO/MKU/LL

Asemakaavamuutos mahdollistaa neli- ja kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen Tikkurilantie 88:n tontille. Tikkurilantien risteykseen tulee kahdeksankerroksinen osa. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Uutta asuinkerrosalaa tulee 4750 k-m² ja liiketilakerrosalaa 150 k-m², yhteensä 4 900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako koskee osaa korttelista 68143.

Alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä, risteyksen kaakkoiskulmassa. Muodostettava tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen kortteleita ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

Kaavan hakija

Yksityinen.

Maanomistus

Alue on yksityisen tahon omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy hakijaperikunnan konsulttina sekä asiantuntija Lapti Oy:n konsultti Arkkitehtipalvelu Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavaan ei liity muita hakemuksia.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinalueetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön sopivia työtiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluviyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantietä kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie, Kuriirikuja ja niiden itäpuolella Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Tikkurilantien reunavyöhykkeellä olevalle tyhjälle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTY-1) asuinkerrostalojen



korttelialueeksi (AK). Risteyskohtaan, ensimmäiseen kerrokseen, on osoitettu liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus muodostaa porttiaiheen Tikkurilantien varteen yhdessä kadun pohjoispuoleisen rakennuksen kanssa. Tästä alkaa Tikkurilantien varren asumisen vyöhyke Tikkurilan keskustaa lähestyessä. Se on osa Vantaan ratikan reittiä ja raideyhteyden varren tiivistymistä.

Rakennusoikeus on yhteensä 4 900 k-m², josta 4 750 k-m² on asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Tonttitehokkuus on 1,25, joka kasvaa edellisestä 0,5:stä. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m². Rakennusten on oltava arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia, julkisivujen paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Pysäköinti on järjestelty tontilla, osa maantasopysäköinteihin, osa autokatokseen, osa rakennusalan sisälle katettavaksi rakennusrungolla tai pihakannella. Paikkojen laskemisessa on käytetty uutta pysäköintinormia ”Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018” (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018). Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on täten sama kuin edellisen ohjeen mukaan, 55 autopaikkaa, mutta uusi ohje mahdollistaa useamman asunnon rakentamisen.

Rakennus suojaa omaa piha-alueitaan ja eteläpuolista korttelialuetta Tikkurilantien melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontin vihertehokkuus on laskettu ja se on 0,8. Lukuun päästään istutettavalla nurmikolla, puilla ja pensailla sekä puoliläpäisevillä pinnoitteilla ja autokatoksen viherkatolla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu sanomalehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Palautteissa korostui kaksi asiaa, huoli kerrostalorakennuksen kaavoittamisesta pientaloasutuksen viereen sekä lisääntyvästä liikenteestä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyo noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyo tuottaa uutta asuntokerrosalaa 4 750 k-m² ja 150 k-m² liiketilakerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavakarttaan tai -määräyksiin.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen sisällöt vastineineen on lisätty kaavamuutosselostukseen osaksi "Osallistuminen ja vuorovaikutus" -kappaletta. Kaavaprosessin aikana yhdestä kilometristä 500 metriin pienentyneen Okmeticin konsultaatiovyöhykkeen koko on tarkistettu kaavamuutosselostukseen. Lisäykset ja tarkistus eivät ole olennaisia eivätkä vaadi uutta nähtävilläpanoa.

Vuoden 2019 alusta voimaan tulleen pysäköinnin mitoitusohjeen (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 18) mukainen määräys on lisätty: mikäli pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, voi perusnormista tehdä 15%:n paikkamäärävähennyksen. Lisäys koskee vain yksityistä etua ja osallisia, joita se koskee, on kuultu erikseen.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 26.3.2019.

Kaavatyö kohdistuu kokonaan yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa 4750 k-m² uutta asuinkerrosalaa, siten noin 70 asuntoa ja 150 k-m² liiketilapinta-alaa. Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 3104267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi