



Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja

VD/2102/10.02.04.01/2013

HP/TLA/VKA/NKO/MKU/LL

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e=0.20 - 0,25$. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleihin yhteenlaskettu kerrosala on $10\,766\text{ k-m}^2$. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m^2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86006, 86026,86028, 86043, 86044 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 86006, 86026,86028, 86043 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Harrikujan pohjoispuolella sekä Pohjoisen Nikinmäentien varressa Täkytien ja Siikatien välisellä alueella.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki, lukuun ottamatta palvelutalolle suunniteltua korttelin 86043 tonttia 2, josta osa on yksityisen maalla.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut palvelutalon tontin viitesuunnitelman osalta perikunnan / kuolinpesän konsulttina Fincap Kiinteistökehitys Oy suunnittelijanaan arkkitehtuuritoimisto Eero Koponen Oy. Kaavatyö on muuten tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2, pientaloaluetta A3 sekä virkistysaluetta VL. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, rakentamista ei synny yleiskaavan viheralueille.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue) ja samaa kaavamerkintää A esitetään kolmelle jo asemakaavoitetulle asuinkorttelille. Muutoksella tähdätään alueen parempaan toteutettavuuteen.



Täkytien ja Harrikujan risteykseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun korttelin piharakennukseen on lisätty suojelumerkintä sr. Muuten Y-kortteliin ei kohdistu muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.10.2014 ja päivitetty 1.10.2018. Päivityksen syynä oli alkuperäisen kaava-alueen pienentyminen ja senioriasumisen muuttuminen palvelutaloasumiseksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin suullisesti 11.11.2014 Siimapuiston päiväkodissa pidetyssä asukastilaisuudessa. Viheralueen pienentymistä vastustettiin jonkin verran mm. päiväkodin henkilökunnan ja lähiasukkaiden toimesta. Toisaalta ymmärrettiin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen. Suunnittelun edetessä Siimapuiston viheralue pienenee vähemmän kuin alussa suunniteltiin ja toisaalta Karppi puistossa viheralueen määrä kasvaa.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupungin museon mielipiteet on huomioitu. Kaupungin museon aloitteesta on lisätty piharakennuksen sr-merkintä Y-kortteliin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3840 kerrosneliötä. Palvelutalon osuus tästä on 2700 kerrosneliömetriä. Kun toteutumattomat asumisen kaavat lasketaan mukaan, on asumista mahdollista toteuttaa 10 766 kerrosneliötä. Tämä tarkoittaa noin 150 uutta asuntoa ja 400 uutta asukasta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantumisen jälkeen. Hakijalla on esisopimus määräalan luovutuksesta.

Muutostkustannukset maksaa hakija yksityinen perikunta ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutuskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että tehdään kaavan nähtävilläoloaikana tekninen korjaus selostuksen autopaikkoja koskevaan kohtaan ja lisätään selostuksen loppuun kaavakuva.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 2 ja todeta, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutuskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1. – 28.2. 2019. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto huomautti puuttuvista luontoselvityksistä ja esitti asuinkortteleiden poistamista asemakaavamuutosehdotuksesta. Vastineessa on todettu mm. että asuinkortteleiden poistaminen ei muuttaisi tilannetta, sillä esitetyt korttelit ovat jo ajantasaisessa asemakaavassa hieman asemakaavan muutosehdosta tehokkaammin asumiseen osoitetut. Tehdyistä kasvillisuusselvityksistä on lisätty kaavaselostukseen maininnat, mutta uusia ei ole katsottu mahdolliseksi tehdä tässä vaiheessa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7 kappaletta.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin suojellun koulurakennuksen suojelumääräystä sekä suojelun vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella poistettiin talousrakennuksen suojelumääräys. Gasumin lausunnossa mainitsemat suojaetäisyydet toteutuvat. Muut lausunnot aiheuttivat vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen. Rakennusoikeuksiin tai rajoihin ei ole tullut muutoksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 20

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 13.5.2019.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 26**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 19**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Muistutukset ja vastineet 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019



Vantaa

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi