



Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja

VD/2102/10.02.04.01/2013

HP/TLA/VKA/NKO/MKU/LS

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e=0,25$. Uusi asuinkortteli A muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen ja sen rakennusoikeus on 1873 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 suojelumerkintä, mutta rakennusoikeudet eivät siellä muutu. Viheralueen määrä pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa ensimmäisen kerran 19.12.2018 ja kaupunginhallitus asetti sen 17.12.2018 nähtäville lausuntoja ja muistutuksia varten. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1.–28.2.2019. Lausuntoja saatiin 7 ja muistutuksia yksi. Lausuntojen perusteella tehtiin vähäisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja selostukseen. Muistutus koski luontoselvityksiä, joista lisättiin maininta kaavaselostukseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.5.2019 esittää kaupunginhallitukselle, että se saattaisi kaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus jätti kaavan pöydälle 20.5.2019 ja 3.6.2019 päätti palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun luontoselvityksen laatimisen ajaksi. Asemakaavamuutosehdotuksen rajauksesta on jätetty pois siinä aiemmin mukana olleet korttelit 86006, 86026 ja 86028 sekä katu- ja virkistysalueita nähtävilläolon jälkeen laaditun laihokaviosammal- ja luontoselvityksen tulosten perusteella.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86043 ja 86044 sekä virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 86043 sekä virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksen pohjoispuolella rajautuen lännessä Lahdentiehen ja itäreunassa Pohjoiseen Nikinmäentiehen.

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 ja Arkkitehdit Sankari. 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. Yleiskaavaluonnoksessa raja-alue asumiselle on pysynyt samana.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue).

Täkytien ja Harrikujan risteykseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun kortteliin täydennetään suojelumerkintää 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 pieneni vähemmän kuin alussa kaavailtiin ja toisaalta lähellä on viheralueita kuten Karppipuisto.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupunginmuseon mielipiteet on huomioitu.

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. Tämä tarkoittaa yhteensä noin 50 uutta asuntoa ja 100 uutta asukasta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

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

Nähtävilläolo ja kaupunginhallituksen 3.6.2019 päätöksen jälkeinen valmistelu

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus oli ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1.–28.2. 2019. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.



Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto mm. huomautti puuttuvista luontoselvityksistä ja esitti asuinkortteleiden poistamista asemakaavamuutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi annetun vastineen, mutta kaupunginhallitus palautti asemakaavaehdotuksen valmisteluun 3.6.2019 luontoselvityksen laatimisen vuoksi.

Kaavamuutosalueelta päätettiin tehdä aluksi paikallinen luontoselvitys erityisesti lahokaviosammalen esiintymisen selvittämiseksi. Työ tilattiin kesäkuussa 2019 ja maastotyöt tehtiin loka-marraskuussa. Lajin esiintymistä alettiin selvittää myös kaupunkitasoisesti syksyn 2019 ja talven 2020 aikana yleiskaavatyön yhteydessä ja Nikinmäki oli mukana tarkastelussa.

Suunnittelualueelta havaittiin muutama lahokaviosammalen ydinalue. Pääosa näistä oli jo aiemmissa kaavoissa viheralueiksi osoitetuilta alueilta. Lisäksi löytyi jonkin verran lajin esiastetta. Alustavan paikallisen selvityksen perusteella asemakaavamuutoksesta rajattiin pois kolme asuinkorttelia, viheraluetta ja katualuetta. Nykyisen asemakaavaehdotuksen mukaisen uuden asuinkorttelin ja palveluasumisen korttelin alueella on osittain yksi lahokaviosammalen ydinalue, joka ei ole lajin säilymisen kannalta merkittävä. Lajin säilyminen ei vaaranna asemakaavamuutoksen kautta. Lahokaviosammalselvityksen tulokset osoittavat, että lajia esiintyy niin laajasti, että lajin säilyminen on koko Vantaan mittakaavassa turvattavissa.

Luontoselvitys tunnistaa alueella METSO-luokituksessa 1.luokan alueen, joka jäisi osittain rakentamisen alle. Kuitenkin laadukkaammat ja yhtenäiset METSO-luokituksen 1.luokan mukaiset metsäkuviot välittömästi kaava-alueen vieressä virkistysalueiksi kaavoitettuina kompensoivat vähenemistä niin, että vaikutusta voidaan pitää merkitykseltään vähäisenä.

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. Muuten Y-kortteliin ei kohdistunut muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu. Gasumin lausunnossa mainitsevat suojaetäisyydet toteutuvat. Muut lausunnot aiheuttivat vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen. Kaavalausuntoihin laaditut, 6.5.2019 Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät vastineet ovat päteviä myös uudelleen rajatun asemakaavaehdotuksen osalta.

Tehdyt tarkistukset

Tehtyjen luontoselvitysten johdosta asemakaavaehdotuksen suunnittelualuetta pienennettiin. Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeudet tai muu oleellinen sisältö ei ole muuttunut uuden rajauksen sisään kuuluvilla alueilla. Luontoselvitysten johdosta ei ole tehty tarkistuksia kaavakarttaan, mutta kaavaselostukseen on lisätty tarkistuksia, kuten selvityksen johtopäätöksiä ja liitekuvia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (1876 k-m², n. 30 asuntoa).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtuuritoimisto Koponen ja Arkkitehdit Sankari Fincapin konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.4.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja, ja
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67§:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti, että lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys muutetaan muotoon: "Nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnontilaisessa kehityksessä." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 13.2.2020.

Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.4.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja, ja
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähettää tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67§:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.4.2020
- Muistutukset ja vastineet 21.4.2020
- Lausunnot ja vastineet 21.4.2020
- Aikaisemmat käsittelyvaiheet 21.4.2020

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



Vantaa

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi