



Asemakaavamuutos 002229, 61. Tikkurila / Orvokkitie 20

VD/6164/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/ATI/MKO/SRU/JB

Asuinkerrostalorakentamista Valkoisenlähteentien eteläpuolella sijaitsevien 40–50-luvulla rakennettujen omakotitalojen tilalle. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1 760 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 61305, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 61305.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu

Maanomistus

Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18 B

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueita, A1.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi. Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18 b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvuilla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1 760 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 600 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee $e=1,0$, asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään $e=0,35$. Alueelle tulee yhteensä 50–60 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014. Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä tehtiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisen kuulemisen aikana yhdeksän kappaletta ja toisen kuulemisen aikana kahdeksan kappaletta. Saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002229 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002229 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.11.–11.12.2014. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Asunto Oy Oksanmäki 4:sen jättämän muistutuksen johdosta kaavamääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty uudella kaavamääräyksellä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 0 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys: ”Koko alueen jätehuoltoliikenne tulee hoitaa Orvokkitien puolelta.”.

Tehdyt tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002229 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2015 § 45

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002229 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 2.3.2015 § 35**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 19.1.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002229 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.1.2015
- Muistutus ja vastine 19.1.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus / asemakaavamuutos 002229 KOY Tikkurilan Kruunu, 20.1.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 09 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi