



Asemakaavamuutos 002234 sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Metla

VD/536/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/MKO/SRU/JB

Metsäntutkimuslaitoksen käytössä ollut alue muutetaan asuinkäyttöön. Laitoksen toimintaan liittyneet, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Lisäksi mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen neljällä uudella asuinkerrostalolla. Osa alueesta muutetaan julkiseksi puistoalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62042 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62042 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 62042.

Alue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella, noin kilometrin kävelymatkan päässä Tikkurilan asemalta.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt.

Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut alueen maanomistaja sekä PK substanssin edustaja ja arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy maanomistajan konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY).

Asemakaavan muutos

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alue on osa entisen Ånesin Suomen maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen aluekokonaisuutta ja sillä sijaitsee vanhimpia koelaitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia. Alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille. Osa rakennuksista on tällä hetkellä tyhjillään. Alue ja alueen rakennukset muutetaan asuinkäyttöön, jotta alueelle voi etsiä uudet omistajat. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa alueen tärkeimpien rakennusten suojelua ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Rakennussuojelun lisäksi tavoitteena on suojella alueen tärkeät näkymät ja pihatilat. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 36 400 m² ja kokonaisrakennusoikeus 11 726 k-m². Alueen korttelitehokkuus on e=0,30. Alueelle tulee asukkaita arviolta noin 240 kappaletta. Uutta rakennusoikeutta tulee alueelle 7 300 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.8.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin neljä kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 25.2.2015.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 31.8.2016.

Muutostkustannukset maksaa hakija Senaatti kiinteistöt ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 □), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 240 □), yhteensä 21 240 □.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Senaatti kiinteistöt maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 240 €), yhteensä 21 240 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.3.2016 § 64

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Senaatti kiinteistöt maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 240 €), yhteensä 21 240 €.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.3.–21.4.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti kaavamuutoksen hakija Senaatti kiinteistöt. Muistutuksessa pyydettiin uudelleen sijoittamaan tonttien 2, 3 ja 4 ajoliittymän sijainti. Tonttien 2, 3 ja 4 ajoliittymän sijainnin muutosehdotus hyväksyttiin ja ajoliittymän sijainti muutettiin kaavakarttaan Senaatti kiinteistöjen toiveiden mukaiseksi.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Tikkurila Oyj:ltä, Museovirastolta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Tikkurila Oyj:ltä ei saatu lausuntoa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston, Vantaan kaupunginmuseon ja ELY:n lausuntojen perusteella tehtiin pieniä korjauksia asemakaavamuutoksen kaavamääräyksiin.

Tehdyt tarkistukset

Tehdyt tarkistukset on esitelty asemakaavamuutosalueen maanomistajalle. Alueen maanomistaja on hyväksynyt tehdyt tarkistukset. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 25.2.2015. Lisäksi kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa 2.3.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2016 § 12**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016
- Muistutus ja vastine 13.6.2016
- Lausunnot ja vastineet 13.6.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 3458, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 8392 3440, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi