



Asemakaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit

KA/3336/10.02.04.01/2011
J-VN/TLA/ATI/RIK/ESN/JB

Kielotien ja Neilikkatien kulmaan kaavoitetaan senioriasumiseen soveltuva kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Pysäköinti sijoittuu kaavamuutostontille kellariin, pihakannen alle sekä pihakannelle. Rakennuksen maantasokerrokseen tulee Kielotielle avautuvia liiketiloja. Kaavassa on 10 290 k-m²

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 61110 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61110 sekä katualuetta.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Neilikkatien ja Kielotien kulmassa, osoitteessa Neilikkatie 11.

Kaavan hakija

Tikkurilan Liikekeskus Oy

Maanomistus

Tontti 61-110-10 on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (YH-kodit Oy:n) palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan erityisasunnoille sekä liike- ja palvelutiloille.

Asemakaavamuutos

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (K) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Rakennustehokkuutta nostetaan nykyisestä e=1.2:sta tehokkuuteen e=2.5. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9 650 k-m² sekä liike- ja myymälätiloille 640 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 150 asunnon rakentamisen yli 55-vuotiaille. Kielotien puoleiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa 80 % julkisivun pituudesta liike- ja myymälätilaksi soveltuvia tiloja. Kielotien ja Neilikkatien kulmaukseen tulee olla ruokaravintola- tai kahvilakäyttöön soveltuvaksi tilaksi, mikä tulee huomioida IV-suunnittelussa. Asukkaiden sekä liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu pihakannen alle sekä pihakannelle. Pysäköintialueen kautta on kulkurasite pohjoisemmalle naapuritontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.3.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö tuottaa 9 650 k-m² (noin 150 asuntoa) uutta asuntokerrosalaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 28.10.2013 päivätty asemakaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) hakija Tikkurilan Liikekeskus Oy / YH Kodit Oy maksaa muutostustannukset ja maksuluokaksi vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.11.2013 § 24

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 28.10.2013 päivätty asemakaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) todeta, että hakija Tikkurilan Liikekeskus Oy / YH Kodit Oy maksaa muutostustannukset ja maksuluokaksi vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 27.11. - 27.12.2013. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 4.11.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kappaletta; Tukesilta, jolla ei ollut huomautettavaa sekä Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, joka esitti selvennystä kaavamääräykseen palomuurin rakentamisesta tonttien väliselle rajalle.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavamääräyksiä on tarkistettu AE-määräyksen osalta sekä on lisätty pois jäänyt katualuemerkintä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.3.2014 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 7.4.2014 § 13

Kaupunginhallituksen esitys:



Päätetään hyväksyä 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

18 Asemakaavamuutoksen selostus 002142, 61 Tikkurila/Kielotien seniorit, 24.2.2014
19 Lausunnot ja vastineet, 24.2.2014
20 Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja Tikkurilan Liikekeskus Oy,
10.3.2014

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 8392 2335
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)