



Asemakaavamuutos 002237, 61 Tikkurila / Orvokkikuja 1

VD/1092/10.02.04.01/2014
HP/LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Orvokkikuja 1:ssä 1970-luvun kerrostalon tilalle rakennetaan uusi 7-8-kerroksinen asuinkerrostalo. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Tikkurilantien puolelle. Vanha rakennus puretaan vasta toisessa vaiheessa, kun uudisosaa jatketaan Orvokkikujan suuntaan. Kokonaisrakennusoikeus nousee 5 850 kerrosneliömetriin. Asuntoja tontille tulee noin 70.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Orvokkikuja 1. Tikkurilantien ja Orvokkikujan kulmassa on tällä hetkellä nelikerroksinen asuinrakennus.

Kaavan hakija

Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Sato Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille. Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus.

Asemakaavan muutos

Alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä $e=0,6$:sta tehokkuuteen $e=1,95$, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m².

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Kaavassa on pakotettu liiketilojen rakentamiseen: Tikkurilantien varressa 40 % katutasen julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kun korttelissa vireillä olevat kaavamuutokset (nro 002110 on kaupunginvaltuuston hyväksymä) tulevat voimaan, koko kortteli rakennetaan umpikortteliperiaatteen mukaisesti pääosin kahdeksankerroksisena.

Pysäköinti sijoitetaan tontille, pihakannen alle. Ajoyhteys on Orvokkikujalta, pihakannelle on ajoyhteys naapuritontin pihakannen kautta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 25.8.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 947 k-m², n. 70 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on allekirjoitettu 4.8.2015.



Muutostustannukset maksaa hakija As Oy Vantaan Orvokkikuja 1 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002237, 61. Tikkurila / Orvokkikuja 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Vantaan Orvokkikuja 1 maksaa muutostustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002237, 61. Tikkurila / Orvokkikuja 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija As Oy Vantaan Orvokkikuja 1 maksaa muutostustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.–11.6.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.4.2015 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausunto pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 12.8.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002237, 61 Tikkurila / Orvokkikuja 1.

Kaupunginhallitus 24.8.2015 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002237, 61 Tikkurila / Orvokkikuja 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 21.9.2015 § 9

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002237, 61 Tikkurila / Orvokkikuja 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015
- Lausunnot 24.8.2015



- Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002237 Asunto Oy Vantaan
Orvokkikuja 1, 4.8.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi