



Suunnitteluvaraus Tikkurilan keskustassa / Kiinteistö Oy Asematie 3 ja Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo / LM-H

VD/6995/10.00.02.03/2016
LM-H/ATI/HV/

Kiinteistö Oy Asematie 3 ja Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo ovat hakeneet suunnitteluvarausta, jonka tarkoituksena on saada aikaan asemakaavan muutos toimisto-, liike- ja asuntorakentamiselle hakijoiden omistamaan kortteliin 61202 sekä kaupungin omistamalle maalle Tikkurilan aseman vieressä siten, että korttelissa sijaitseva Ratatien varren kerrostalo puretaan ja Asematiehen rajoittuva liiketalo osittain säilytetään kokonaisuuden osana. Esityksenä on, että kaupunki antaa suunnitteluvarauksen. Rakennusten purkaminen tai säilyttäminen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Kiinteistö Oy Asematie 3 ja Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo toteavat hakemuksessaan mm. seuraavaa: "Tarkoituksena on kehittää kortteliä 61202 siten, että se yhtenäistää keskustan korttelit ja rakentamisen toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Korttelin tuleva toiminta sisältää toimisto-, liike- ja asuntorakentamista. Korttelissa sijaitsee nykyään kaksi liikerakennusta ja asuinkerrostalo. Asunto Oy Kassatalon asuinrakennus ja Kiinteistö Oy Asematie 3:n liikerakennus on tarkoitus purkaa. Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon liiketilakokonaisuus osittain säilytetään tulevan kokonaisuuden osana."

Suunnitteluvarausta pyydetään vähintään vuoden 2018 kesäkuuhun asti johtuen Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon moniomisteisuudesta ja sen johdosta tarvittavien toimien toteuttamisesta.

Kortteli 61202 sijaitsee Tikkurilan aseman vieressä Asematien ja Männistönpolun välissä. Voimassaolevassa asemakaavassa se on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin rakennukset eivät ole voimassaolevan asemakaavan mukaan suojeltuja.

Kiinteistö Oy Asematie 3 omistaa korttelin 61202 tontin 2 sekä sillä sijaitsevan 1975 valmistuneen 1-kerroksisen liikerakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 1.500 k-m² ja rakennuksen pinta-ala 1.633 m². Rakennus on huonokuntoinen ja tällä hetkellä tyhjillään.

Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo omistaa korttelin 612012 tontin 3 sekä sillä sijaitsevan vuonna 1956 valmistuneen 2-kerroksisen liike- ja asuintalon sekä vuonna 1956 valmistuneen 5-kerroksisen kerrostalon. Vantaan modernin rakennuskulttuurin 1930-1979 inventointiraportissa Tikkurilan Kassatalo on luokiteltu A2-kohteeksi. Luokitus tarkoittaa potentiaalista suojelukohdetta, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus täytyy selvittää tarkemmalla inventoinnilla. Vantaan kaupunginmuseon Asematie 1:n ns. Kassan talon rakennushistoriallisessa arvoselvityksessä (21.3.2005) todetaan mm., että "Kassatalo sijaitsee keskeisesti saavuttaessa Tikkurilaan rautateitse. Se aloittaa Asematien, joka johtaa kirkon ja kaupungintalon muodostamaan vanhaan keskustaan." Edelleen selvityksessä todetaan, että Kassatalon kaksi massaa muodostavat kokonaisuuden ja rakennuksen säilyttäminen on mielekästä vain, jos molemmat osat säilytetään. Selvityksen mukaan rakennuksen säilyminen on Tikkurilan identiteetin kynnyksysmyksiä.

Kaupunkisuunnittelu ja yrityspalvelut toteavat, että suunnittelukohteeksi esitetty alue kuului alun perin Tikkurilan ydinkeskusta 1 -asemakaavamuutosalueeseen nro 001897, joka tuli voimaan vuonna 2010. Kaavamuutosehdotuksessa alueelle oli esitetty kerrostaloja. Kassatalon 2-kerroksinen liike-asuintalo sekä 5-kerroksinen kerrostalo oli esitetty suojeltaviksi rakennuksiksi. Kortteli rajattiin sittemmin kaavaprosessin kuluessa kaava-alueesta pois. Tämän vuoksi kyseinen kortteli Tikkurilan ydinkeskustassa on jäänyt uudistumatta.

Em. keskusta-alueen asemakaavan laatimisen jälkeen suunnittelukohteeksi esitetyn alueen ympäristö on muuttunut huomattavasti. Merkittävin muutos on Ratatien varteen Kassatalon kerrostalon vastapäätä rakennettu liike- ja toimistokeskus Dixi, jonka kaava tuli voimaan vuonna 2012. Tämän vuoksi Kassatalon kerrostalon asema kaupunkirakenteessa on muuttunut sen jälkeen kun ydinkeskustan asemakaavaa laadittiin. Rakennus on jäänyt ahtaaseen paikkaan massiivisen Dixin rakennuksen kupeessa.



Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelu ja yrityspalvelut esittävät suunnitteluvaruksen antamista siten, että Ratatien varressa oleva Kassatalon kerrostalo voidaan purkaa ja Asematien varressa oleva liike- ja asuinrakennus säilytetään. Suunnitelmissa tulee myös tutkia vaihtoehtot, joissa kerrostalo on säilytetty. Rakennusten purkaminen tai säilyttäminen ratkaistaan kuitenkin vasta asemakaavoituksen yhteydessä. Kaupunki antaa suunnittelulle seuraavat ehdot ja suunnitteluperiaatteet:

- Rakennusten purkaminen tai säilyttäminen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.
- Suunnitelmissa tulee tutkia myös vaihtoehtot, joissa asuinkerrostalo on säilytetty.
- Säilytettäviä rakennuksia tulee korostaa kadulle sekä sisätiloille päin.
- Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden tulee ulkonäöltään ja sijoittelultaan luoda korkeatasoista keskustamaista kaupunkikuvaa.
- Korttelin katutason kerroksen tulee olla liiketilaa ja 2. kerroksen liike-, palvelu- tai toimistotilaa.
- Liiketilojen tulee avautua Asematielle, Ratatielle ja Männistönpolulle.
- Korttelin tulee olla läpikuljettava.
- Tikkurilan torin puoleisessa rakennuksessa saa olla enintään 5 kerrosta. Kerrosluku voi suurentua Ratatien suuntaan.
- Korttelin pysäköinnin tulee sijaita maan alla.
- Ratatien ajoneuvoliittymän sijainti tulee sopia kaupungin liikennesuunnittelijoiden kanssa sekä tutkittava tuleeko tontille ajon tapahtua vain pohjoisen suunnasta.
- Korttelin huoltoliikenne on järjestettävä maanalaisen pysäköintihallin kautta.
- On tutkittava maanalaisen pysäköintihallin yhteydet kauppakeskus Tikkurin ja Tikkuparkin pysäköintilaitoksiin.
- Mikäli pysäköintiä viedään Asematien alle, tulee ottaa huomioon pikaraitiotie-varaukset sekä kadun alla olevat johdot ja putket.
- Suunnitteluvarauksen saajat vastaavat suunnitteluun ja asemakaavamuutokseen mahdollisesti tarvittavien erillisselvitysten laatimisesta.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen myynnistä.
- Kaupunki ja suunnitteluvarauksen saajat neuvottelevat tarvittavat sopimukset asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi ennen kuin kaavamuutosehdotus viedään luottamusmieselinten käsittelyyn. Tällaisia sopimuksia ovat mm. rakennusoikeuden jako kaupungin ja varauksensaajien välillä, kortteliin rakennettavien asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma sekä maankäyttösopimus.
- Kaupunki voi yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka suunnitteluvarauksen saajille saattaa aiheutua siitä, että
 - o varausalueelle ja kortteliin 61202 ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
 - o kaupunki ja varauksensaajat eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - o kaupunki yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen.
- Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2018 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa suunnitteluvaruksen Kiinteistö Oy Asematie 3:lle ja Asunto oy Tikkurilan Kassatalolle karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9903-4 esittelyosassa sanotuina ehdoin ja suunnitteluperiaattein.

Käsittely:

Jäsen Minna Kuusela esitti, että yrityspalvelujohtajan esityksen loppuun lisätään seuraava lause: ... paitsi niin, että sekä Ratatien varressa oleva Kassatalon kerrostalo että Asematien varressa oleva liike- ja asuinrakennus säilytetään.

Jäsenet Mäkelä ja Kyyrö kannattivat tehtyä muutosesitystä.



Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Kuuselan esitystä, äänestävät ei.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä (Aittakallio, Eklund, Härmälä, Karén, Korkalainen, Päärni, Puha, Päivinen, Romppainen, Sipilä, Kari ja Kähärä) ja 4 ei-ääntä (Kuusela, Kyyrö, Mäkelä ja Tamminen).

Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Suunnitteluvaraushakemus
- Suunnitteluvarausalue, suunnittelualan omistus, valokuvia suunnittelualueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241,
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi