



Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA

VD/8962/10.02.04.01/2017

TLA/VKA/RIK/MKU/ET

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:sa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purun ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsee kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimistotilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä vaihtoehtoisesti asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on eri vaihtoehdoissa 15 000-21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61206 sekä aukio- ja katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61206 sekä aukio- ja katualuetta.

Alue on kaupungintalon ja sen länsipuolella sijaitsevan virastotalon korttelialuetta, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä.

Kaavan hakija

Kaavamutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalo.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalo (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun on osallistunut kaupungin omat asiantuntijat.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Muutosluonnoksen alueella on voimassa kolme erillistä asemakaavaa.

Tulevan toimitilan alueella on voimassa asemakaavamuutos Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä nykyisin sijaitsevan kaupungin virastotalon tontti on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m2 ja kerrosluku IV.

Lauri Lairalan aukio sijaitsee myös tällä alueella.

Toinen osa kaavaluonnosta sijoittuu kaupungintalon tontille, jossa on voimassa asemakaavamuutos (kv. 13.12.2010). Tämä kaava on YH -korttelialuetta, hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa (sr) suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

AL -korttelialueen ja aukion osoittamalle alueelle on suunniteltu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa:



Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 15 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja, $e=2,2$.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 18 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, $e=2,6$.

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 21 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, $e=3,0$.

Kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty yhteys uudelta toimitilalta kaupungintalolle, joko kellari- tai toisen kerroksen tasolta. Samoin kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty kaavakarttaan kevyen liikenteen yhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Toteuttavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa 1.

Perustelut:

- Hybridirakennus on riski toteuttajalle ja omistajalle.
- Hybridirakennus johtaa kalliisiin ja osin mahdottomiin pysäköintiratkaisuihin.
- Korkeampi yksittäinen rakennus on teknisesti vaikea toteuttaa näin pienellä tontilla ja se aiheuttaa ongelmia varjostuksen kautta puiston käytölle sekä haittaa Kielotie 15 korttelia.
- Toimitilarakennus luo yhteistä kaupunkitilaa yhdessä kaupungintalon ja uuden kirkkokorttelin kanssa.
- Toimitilan toiminnallisen ratkaisun kannalta on edullista, että toimitilat sijaitsevat mahdollisimman vähissä kerroksissa.
- Tämä hanke soveltuu parhaiten alueen kaupunkikuvaan, niin kaupungintalon kuin Kielotie 15 uudishankkeen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kpl.

Suunnitelmista järjestettiin asukastilaisuus 10.4.2018, tilaisuus luottamushenkilöille 12.4.2018 sekä tilaisuus kaupungin henkilöstölle 13.4.2018. Näissä tilaisuuksissa oli yhteensä noin 140 henkilöä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavan muutostyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle mahdollisesti (vaihtoehdot 2 ja 3) uutta asuntokerrosalaa noin 3500k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto 1 (tontilla ainoastaan yksi, matalampi toimitilarakennus)
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavan muutosluonnosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian palauttamista siten, että vaihtoehto 2:n pohjalta tulisi kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle voitaisiin kaavailla korkeampaa (esim. 12-16 kerrosta) rakentamista. Varajäsen Marianne Sipilä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat jäsen Vesa Pajulan palautusesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Kivimäki, Kärki, Sipilä, Heinänen, Merelä, Chau, Pajula, Raja-Aho, Korpela, Åstrand) ja 7 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Mäkelä, Räsänen, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Liite:

- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 14.5.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi