



Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA

VD/8962/10.02.04.01/2017

TLA/RIK/TKO/MKU

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän, rakennuksen rakentamisen uuteen keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Asumista kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa 6 000 k-m². Tuleva tonttitehokkuus on 3,38. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ensimmäiset kaavamuutosluonnokset uudelleen valmisteluun päätöksellään 14.5.2018 § 15. Toisessa asemakaavamuutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä 23.4.2019 § 7 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C, jonka kaupunginhallitus päätti asettaa nähtäville 29.4.2019 § 40. Kaavatyötä on jatkettu vaihtoehto C:n pohjalta.

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

Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo (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.

Ensimmäisessä asemakaavan muutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tuli kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle tarkasteltaisiin korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta).

Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn jälkeen tehdyn työn seurauksena on laadittu neljä vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kolme näistä sisältää myös asumista, yksi vaihtoehtoista vain toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Nämä neljä eri vaihtoehtoa sekä kaavatyön aikana selostuksen sisältöihin tulleet muutokset on kuvattu alla.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo, joka on sittemmin sulautunut VTK Kiinteistöt Oy:öön.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (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. Kaavamuutosalueen taloudellisuus- ja toteutettavuusarvioinnin laati Rapal Oy kumppaneinaan Viator Oy, Calash Oy sekä JKMM Arkkitehdit Oy. Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin omat asiantuntijat.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavanmuutostyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018); mm. on osa palveluverkkoa, rakentuu Tikkurilan keskukseen ja raideliikenteen yhteyteen ja liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimus.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot A, B, C ja D

Neljä asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoa on laadittu AL-korttelialueelle sekä osalle Lauri Lairalan aukion aluetta. Yhdessä ratkaisuvaihtoehdossa tulevalle tontille on sijoitettu toimitila, jonka ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa. Asumismahdollisuuden sisältävät ratkaisut, joita on yhteensä kolme, eroavat toisistaan pääosin asumisen sijoittumisen osalta, hieman myös toimitilan pintalan ja kerrosluvun osalta.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinti on järjestetty yhteen maanalaiseen kellarikerrokseen. Huolto kiinteistöön kulkee Lummekujaa pitkin. Sisäpihasarjan kautta kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon. Uudesta toimitilasta on mahdollisuus järjestää yhteys kaupungintalolle kahdesta eri paikasta, joko maan alla tai siltayhteyden kautta.

A Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimitilan katolla koilliskulmassa

Vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9 500 k-m²:stä 21 000 k-m²:iin. Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa. Toimitilat ovat tämän päällä kolmessa kerroksessa. Viidennestä kerroksesta kuudenteentoistakerrokseen sijaitsee asumista yhteensä 6000 k-m². Asuminen on sijoitettu tontin koilliskulmaan. Tonttitehokkuus on 3,29.

B Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 20 500 k-m². Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Toimitilan ensimmäisessä katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutiloja noin 2 500 k-m². Toimitilat sijaitsevat 2.-5. kerroksissa. Kielotien ja toimitilan väliin on sijoitettu kaksitoistakerroksinen asuintorni, jossa on 6 000 k-m² tilaa asumiselle. Se on mahdollista sijoittaa omalle tontilleen. Lisäksi asuinrakennuksen katutasokerrokseen on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta liike- ja palvelutiloille, jotka liittyvät toimitalon ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin. Tonttitehokkuus on 3,21.

C Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 21 000 k-m². Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Ensimmäisessä katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutiloja. Toimitilat sijaitsevat kolmessa kerroksessa niiden päällä. Asuminen on sijoitettu 3-4 tasoon kiertämään toimitilan kattoja sen länsi- ja pohjoisreunoille. Tilaa asumiselle on tässäkin vaihtoehdossa 6 000 k-m². Asuinkerrostaloja toimitilan katolla on yhteensä kolme ja niiden kerrosluvut nousevat 7-8:aan. Tonttitehokkuus on 3,29.

D Toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa



Vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9 500 k-m²:stä 15 000 k-m²:iin. Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa, toimitilat tämän päällä kolmessa kerroksessa. Kerrosluku on IV-V. Tonttitehokkuus on 2,35.

Toteutettavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa D.

Perustelut:

- Toimistotilojen toiminnallisuutta tukevat avarat, joustavuuden ja monitilatoimiston parhaiten mahdollistavat kerrokset
- Toimitilaan muuttavien kaupungin työntekijöiden kannalta selkein ja toimivin ratkaisu
- Julkisen kaupunkirakentamisen mittakaavaa parhaiten tukeva ratkaisu
- Sopeutuu hyvin Vantaan kaupungintalon, Tikkurilan uuden torin ja rakennettavan kirkon ympäristöön
- Mahdollistaa valoisan kaupunkikorttelin rakentumisen, ei aiheuta varjostusvaikutuksia
- Ensimmäinen kerros avointa liike- ja palvelutilaa, elävöittää Tikkurilan keskustaa
- Selkeä rakennusprojekti, kilpailuttaminen ja toteuttaminen yksinkertaista

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D (4-5 kerroksinen liike-, palvelu- ja toimitilarakennus),
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä tehtiin tekninen korjaus asian liitteenä olevan kaavaselostuksen sivuille 30-31. Vaihtoehtojen A-D kirjaimet korjattiin vastaamaan päätösesityksen kirjainjärjestystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D (4-5 kerroksinen liike-, palvelu- ja toimitilarakennus),
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että päätösesityksen kohtaa a muutetaan siten, että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C. Jäsenet Mikko Merelä ja Niilo Kärki kannattivat esitystä.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Hanna Valtanen kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

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

Äänestyksessä annettiin 2 jaa-ääntä (Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Puurtinen, Forsberg, Lyyra, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Spets, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että esitetään kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginhallitus 29.4.2019 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Timo Juurikkala esitti, että päätösesityksen kohtaa a) muutetaan siten, että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D. Jäsen Vaula Norrena kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Timo Juurikkalan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Faysal Abdi, Pentti Hakulinen, Lauri Kaira, Ulla Kaukola, Pirkko Kotila, Sari Multala, Mika Niikko, Anitta Orpana, Pentti Puoskari, Sakari Rokkanen, Säde Tahvanainen) ja 2 ei-ääntä (Timo Juurikkala ja Vaula Norrena).

Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin apulaiskaupunginjohtajan esityksen mukaan, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.



Toisessa asemakaavamuutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä 23.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C (§ 9) poiketen kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä valita vaihtoehto D. 29.4.2019 kaupunginhallitus päätti jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehdon C (§ 40). Kaavatyötä on jatkettu vaihtoehto C:n pohjalta.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosluonnoksen vaihtoehto C on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.5.-7.6.2019. Tänä aikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Niitä pyydettiin ja saatiin kuusi (6) kappaletta (Elisa Oyj, Fingrid, HSY, HSL, ELY-keskus, Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy).

Elisa Oyj:llä ja Fingridillä ei ollut huomauttamista kaavamuutosluonnokseen.

Elisan mukaan alueen tietoliikennekaapelit tulee huomioida ja mikäli niitä tulee siirtää, olla ajoissa yhteydessä Elisaan, siirrot ovat maksullisia. HSY:n mukaan asemakaavamuutosehdotuksen yhteydessä vesihuollon ja johtosiirtojen tarve tarkastellaan ja tarvittaessa laaditaan vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. HSL:n mukaan on tärkeää, ettei ratkaisu hidasta liikennettä, erityisesti joukkoliikennettä. ELY lausui pääosin naapuritontin, Kielotie 15:n kaavasta. Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n mukaan alueen sähköverkon keski- ja pienjännitemaakaapelit sekä kaukolämpöputket tulee huomioida. Mikäli niitä siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti. Alueen muuntamot tulee huomioida ja niille tulee varata uudet tilat kaavamuutosalueelta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen sisällöt on otettu huomioon ja merkitty tiedoksi kaavamuutosehdotuksen selostuksen vuorovaikutusosioon sekä vaikutusten arviointi -kappaleeseen. HSY:n lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen on lisätty vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Lausuntojen seurauksena on tehty muutama tarkistus kaavakarttaan ja lisäykset kaavamääräyksiin. Kaukolämmön uusi linjaus on huomioitu kaavakartassa, ja sen seurauksena uudesta rakennusala on viistetty kulma sen luoteiskulmassa. Vesihuollon ja kaukolämmön tarpeisiin on kaavakarttaan merkitty johtorasitteet ja näiden seurauksena maanalaisen pysäköintilaitoksen kokoa on hieman pienennetty. Alueella sijaitsevat muuntamot M1054 ja M1219 on määrätty siirrettäväksi uuden rakennuskokonaisuuden ensimmäiseen kerrokseen.

Tehdyn kaupunginhallituksen päätöksen ja saadun vuorovaikutuspalautteen pohjalta on jatkettu suunnittelua vaihtoehdosta C, joka sisältää liike- ja palvelutilaa 4000 k-m², toimistotilaa 11 000 k-m² ja asumista 6000 k-m². Tontinrajojen tarkistuksen seurauksena uuden rakennuskokonaisuuden tonttitehokkuus nousee 3,38:aan (21 000 k-m²/6221,5 m²).

Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa. Sen kerroshkorkeus on 6 metriä, mikä mahdollistaa edustavan kivijalkakerroksen muodostumisen sekä parvitiilojen rakentamisen liiketiloihin. Ensimmäisen kerroksen päällä sijaitsevat toimistotilat kolmessa kerroksessa. Ne kiertyvät toimistokerrokset läpäisevän valokatteisen tilan ympärille. Kaiken tämän yläpuolella sijaitsevat asunnot



kolmessa eri asuinrakennuksessa. Asuinrakennukset ovat 3-4 kerroksisia. Asuinrakennusten pihat sijaitsevat toimitilan katolla, joka on pääosin viherkattoa. Uuden rakennuskokonaisuuden ja 1950-luvun kaupungintalon väliin muodostuu laadukas sisäpihojen sarja, jossa kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Rakennuskokonaisuuden kaikkia osia palvelee kellarikerroksen pysäköintilaitos. Kunnallistekniikan tarpeet on huomioitu kaavaan merkityillä rasitteilla. Kaava edellyttää vihertehokkuutta 0,8 Lauri Lairalan aukion, kaupungintalon ja uuden toimitilan tontin muodostamalta aluekokonaisuudelta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet asemakaavamuutosluonnoksen lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään seuraavasti: Muutetaan asuinkerrosalan määrää koskeva kaavamääräys muotoon: Asumista tulee sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen katolle kerroksiin V-VIII.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.8.2019 (II)
- Lausunnot ja vastineet 19.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267

asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi