



Asemakaavan muutos 002435 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie /TLA

VD/9003/10.02.04.00/2019

TLA/MYL/NIS/VIK

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi (AK). Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa. Rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8–12 kerrosta, Silkkitehtaantien puolella maltillisemmin 4–6 kerrosta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen alueelle tulee yhteensä 13 260 kerrosneliömetriä, josta liiketilojen osuus on 710 kerrosneliömetriä (korttelitehokkuus $e = 2,94$). Kaavamuutos tehtiin aluksi koko korttelin alueelle, mutta eteläisempään osaan päädyttiin lopulta käytännössä vain päivittämään pysäköintinormia. Asuntoja tulee 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliömetriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,24$.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61097 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61097 ja 61098 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 61097, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, vanhan silkkitehtaan naapurissa, osoitteissa Kielotie 1–3 ja Kielotie 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, idässä ja etelässä Silkkipolkuun ja Silkkitehtaantiehen. Kaavoitettavissa kortteleissa on nykyisin liike- ja toimistotiloja, mm. Kelan toimipiste. Alue on reilun 500 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

Hakijat

Alueen maanomistajat Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkinkulma.

Maanomistus

Alue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Lundén Architecture Company kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.



Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi (AK). Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa Vantaan ratikan varrella.

Asuinkerrostalot rakennetaan Kielotien ja Silkkitehtaantien väliin jäävää kapeahkoa korttelia reunustaen. Lopputuloksena on lähes umpikorttelimainen kokonaisuus perinteisen kaupunkirakenteen tyyliin. Rakennusten väliin jää kuitenkin aukkoja, jotka mahdollistavat kävely-yhteyden pitkän korttelin läpi.

Kielotien varteen sijoittuu rakennusrivi, joka on jaettu pienempiin osiin rakennusaloittain. Rakennusosien korkeus (8–12 kerrosta) ja julkisivumuurausten väri vaihtelevat, mikä tuo vaihtelua katuvarren näkymiin. Korkein osa sijoittuu harkitusti siten, että se muodostaa Kielotielle pohjoisen suunnasta tarkasteltuna katupääteen. Kielotien katutasoon edellytetään liiketilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 5 metriä ja jonka katujulkisivu tulee olla näyteikkunajulkisivua. Kivijalkaan on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, jonka sijainti on osoitettu kaavakartalla myymälämerkinnällä.

Silkipolun ja Tikkurilantien kulmaan syntyy kaupunkitila, joka rajautuu idässä Silkkitehtaaseen. Aukio tuo tehdasrakennuksen esille, tehtaan tunnistettava pääty näkyy kauas länteen Tikkurilantien varteen. Silkkitehtaan arvokas kulttuuriympäristö on otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja julkisivujen materiaaleissa. Silkkitehtaantien puolella rakennusten korkeus pysyy maltillisena 4–6 -kerroksisena. Ne noudattavat kadun toisella puolella olevien asunto-osakeyhtiön Silkinlaakson ja Silkinlaakson korkeusmaailmaa. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten.

Kaikki autopaikat, huoltoajoneuvojen paikkoja lukuun ottamatta sijoittuvat suunnitelmassa asuinkerrostalojen väliin rakennettavan pihakannen alle, jonne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta.

Kielotien keskustabulevardiajatuksista viedään kaavalla johdonmukaisesti eteenpäin. Alkuvaiheessa kadun ajokaistoja vähennetään ja tilalle tehdään liiketilojen vaatimaa kadunvarsipysäköintiä. Siinä vaiheessa, kun katu peruskorjataan ja maanalaisia johtoja siirretään, voidaan myös kaavan osoittama katupuuri istuttaa paikalleen.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä asuinkerrostalokortteliin 13 260 kerrosneliömetriä, joista asumisen osuus on 12 550 ja kivijalkaliikkeiden osuus 710 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku, e on korttelialueella 2,94.

Korttelin eteläpään vanha käyttötarkoituksimerkintä AL päivitetään nykymääräysten mukaisesti KL:ksi. Molemmat tarkoittavat liikerakennusten korttelialuetta. Samalla pysäköintinormi saatetaan nykynormien mukaiseksi. Eteläpään rakennusoikeus (3 321 kerrosneliömetriä) ei muutu.

Tehokkuusluku, e on koko kaavan alueella 1,24 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 1,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 10.1.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 25 kpl ja niistä kävi ilmi, kuinka arvokkaana alueen asukkaat pitävät vanhaa silkkitehdasta. Uudisrakentamisen haluttiin tapahtuvan tehdasrakennukseen sopeutuen käyttämällä julkisivuissa paikallamuurattua punatiiltä. Luonnosten esittämää ratkaisua pidettiin yleisesti liian tehokkaana ja korkeana.



Ratkaisussa suhde viereiseen Silkkitehtaaseen on määrittänyt julkisivumateriaalin valintaa ja rakennuskorkeuksia Silkkitehtaantien puolella.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 26.5.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena. Lisäksi hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on tarkasteltu 3D-mallista tuotetussa videossa, joka on katsottavissa Vantaan asemakaavoituksen nettisivuilla.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 550 k-m², n. 200 asuntoa) ja liiketilaa (7 10 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta.

Muutostustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkkikulma ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002435 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkkikulma maksavat muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 050 591 3878,

arkkitehti Seppo Niva, p. 050 302 9298

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi