

Asemakaavoitus/ Tikkurilan asemakaavayksikkö/NIS

Kaupunginhallitus 23.5.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002372 / Neilikkatie 17**. Lausuntoja pyydettiin neljältä lausunnonantajalta ja saatiin neljä kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Kaupunginmuseo	Kaavamuutosratkaisu ja suojelumääräykset ovat riittävät turvaamaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.	—
NRO 2 HSY	Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista.	—
NRO 3 Vantaan Energia Vantaan Energia sähköverkot	Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputken sijainti sekä tarve uudelle muuntamolle.	Lisätään määräyksiin muuntamoa koskeva määräys.
NRO 4 Uudenmaan ELY-keskus	Pitää suojelumääräyksiä perusteltuina. Haluaa piha-alueita koskevan melumääräyksen lisättäväksi.	Tarkistetaan kaavan piha-aluetta koskevia melumääräyksiä.

NRO 1**Kaupunginmuseo****Lausunto:**

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002372 Neilikkatie 17. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostaloja nykyisen pysäköintialueen paikalle sekä suojella tontilla sijaitseva toimistorakennus. Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle. Tikkurilan keskustan alue on tiivistynyt ja uudistunut voimakkaasti viime vuosina ja kehitys jatkuu samalla kun alueen identiteetille tärkeitä ominaispiirteitä pyritään säilyttämään. Museo on aiemmin antanut mielipiteen asemakaavan muutoksesta 30.11.2021 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/164/2021). Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alueen ympäröivä rakennuskanta on nuorta, vanhimmat rakennukset ovat 1990-luvulta ja uusimmat 2010-luvulta. Kerrosluku vaihtelee tyypillisesti viidestä kuuteen. Kielotien varteen on viime vuosina valmistunut asuinrakennuksia, joissa kerrosluku nousee paikoin yhdeksään. Alueella sijaitsee vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus. Infra- ja rakennusalayhtiö Destian pääkonttori on valmistunut alunperin Shellin pääkonttoriksi. Rakennuksen on suunnitellut lupapiirustusten mukaan arkkitehtitoimisto Jauhiainen CJN ja piirustukset on allekirjoittanut arkkitehti Eero Valtiala.

Kaavamuutosalueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Pääkonttorirakennus on ollut mukana Tikkurilan kaavarunko 2020-työn (nro 062700) aikana tehdyssä rakennuskannan inventoinnissa (Tikkurilan kaavarunkoalueen modernin rakennuskannan inventointi, rakennetun ympäristön arvokohteet 1960-2000. Inventointiraportti, Vantaan kaupunginmuseo 2021). Saatsi Arkkitehdit Oy on tämän jälkeen tehnyt rakennuksesta alustavan tarkemman inventoinnin maaliskuussa 2022. Inventoinnissa todetaan, että rakennus sijaitsee katujen risteyksessä, Tikkurilan läpi kulkevan keskeisen väylän laidalla, jossa sen rooli on maamerkkinäinen. Laajemmassa lähiympäristössä näkymävaikutus on kuitenkin korkeiden naapurirakennusten ja puuston vuoksi vähäinen. Kohde edustaa suuryrityksen pääkonttoriarkkitehtuuria, joka on hakenut arkkitehtuuri-innoitustaan funktionalismista, konstruktivismista ja high-tech-ihanteista. Kyseisistä tyyleistä ammentavia, 1980–1990-luvuilla valmistuneita pääkonttoreita ei ole Vantaalla muita, mutta vastaavan ikäisiä ja vastaavalla tavalla monumentaalisia toimistotaloja on Vantaalla useita.

Rakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa ja rakennustyyppinsä suurrakennushankkeelle ominaisesta rakentamistavasta ja tyylistä. Rakennus on käyttötarkoituksen ja rakennustekniikan osalta rakennusajalleen hyvin tyypillinen. Rakennuksessa ilmenee ja jatkuu alkuperäinen rakentamistapa, materiaali, arkkitehtuuri tai tyyli sekä alkuperäistä vastaava käyttö.

Inventoinneissa esiin nousseet pääkonttorirakennuksen kaupunkikuvalliset erityispiirteet turvataan asemakaavalla suojelemalla rakennus. Kaavaratkaisu turvaa siten myös Tikkurilan alueen rakennettuun ympäristöön liittyvien ominaispiirteiden ja ajallisesti kerrostuneen kaupunkiympäristön säilymistä. Kaavamuutoksen sr-määräyksellä suojellaan rakennuksen ulkomuoto, julkisivujen merkittävät yksityiskohdat, värit ja materiaalit. Kaavamääräyksellä pyritään ohjaamaan myös rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa palauttavia toimenpiteitä. Mikäli rakennuksessa on aiemmin tehty suojelutavoitteiden vastaisia muutostöitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Rakennuksen sisätiloja ei ole suojeltu asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaupunginmuseon pitää kaavamuutosratkaisua ja pääkonttorirakennuksen suojelumääräystä riittävänä turvaamaan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen.

Vastine:

—

Tarkistukset:

—

NRO 2
HSY

Lausunto:

”Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Neilikkatie 17. Saman kiinteistön Talvikkitien puolella on toimistorakennus, jossa toimii mm. Destia Oy. Suunniteltavaa aluetta rajaa lännessä Talvikkitie, etelässä Neilikkatie ja idässä Orvokkitie.

Neilikkatien varteen kaavoitetaan asuinkerrostaloja nykyisen pysäköintialueen paikalle. Tontilla sijaitseva toimistorakennus suojellaan. Osa toimistorakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Kuudesta kahdeksaan kerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 9 910 k-m². Neilikkatien katutasoon edellytetään liiketilaa vähintään 350 k-m². Toimistotalon ja uusien asuintalojen autopaikat sijoitetaan pysäköintitaloon tontin pohjoisreunalle (LPA).

Viitesuunnitelmassa asuntoja on esitetty 194 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 40 huoneistoneliömetriä. Autopaikkoja tulee 188 kpl, joista liikerakennuksen käyttöön 100 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,0 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,73$.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Talvikkitiellä ja Neilikkatiellä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista.

Vastine:

—

Tarkistukset:

—

**NRO 3****Vantaan Energia****Vantaan Energia sähköverkot****Lausunto:****Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutos aiheuttaa tarpeen uudelle muuntamolle asemakaavan muutosalueelle. Muuntamon paikkaa tulee katsoa tarkemmin sen tilavarauksen suhteen ottaen huomioon alueen rakentamisen vaiheistuksen. Muuntamon mahdollinen sijoittaminen Neilikkatien tai Orvokkitien puolelle. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Muutosalueella olevaan toimistorakennukseen tulee Neilikkatieltä kaukolämpöputki, joka tulee ottaa huomioon. Nyt rakennettavalla entisellä parkkipaikan alueella ei sijaitse kaukolämpöputkia. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Putkien ja maakaapeleiden sijainti on otettu huomioon. Muuntamoa koskeva määräys on perusteltu.

Tarkistukset:

Lisätään muuntamoa koskeva määräys kaavamääräyksiin.

NRO 4**Uudenmaan ELY-keskus****Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Neilikkatie 17 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002372).

Vantaan nuorempaan rakennusperintöön kuuluva rakennus on suojeltu asianmukaisin määräyksiin. Suojelu perustuu siitä teetettyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja on näin ollen perusteltu.

Asemakaavaselostuksessa viitataan meluntorjunnan osalta viereisen korttelialueen meluselvitykseen, joka on vuodelta 2013. Selostuksen mukaan liikenne-ennuste ei ole kuitenkaan muuttunut merkittävästi.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että kaavassa annettavien määräysten tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.

Piha-alueille on syytä antaa seuraava määräys: ”Tontilla on huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä (7-22) eikä 50 dB yöllä (22-7).”

Vastine:

Piha-aluetta koskeva määräys voidaan lisätä kaavamääräyksiin.

Tarkistukset:

Tarkistetaan kaavan piha-aluetta koskevia melumääräyksiä.