

VANTAAN KAUPUNKI**Asemakaavoitus / NIS/KKI****ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002548 Tikkurilan terveys- ja perhekeskus
MUISTUTUS JA VASTINE
14.1.2025**

Asemakaavamuutosehdotus 002548 Tikkurilan terveys- ja perhekeskus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.11.–5.12.2025. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus.

Muistutus:**1. NREP, Part of Urban Partners (saapunut 3.12.2024)**

Jätämme ohessa muistutuksen nähtävillä olevaan Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen asemakaavanmuutosehdotukseen (nro 002548). Annamme muistutuksen potentiaalisen tulevan kiinteistönkehittäjän ja -omistajan näkökulmasta. Käsityksemme mukaan kiinteistö on mahdollisesti tulossa myöhemmin julkiseen kilpailutukseen ns. vuokramallilla, jossa kiinteistön kehittäjäksi, toteuttajaksi ja omistajaksi haetaan erillinen taho, Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen jäädessä kiinteistöön vuokralaiseksi. Näin ollen annamme muistutuksemme em. näkökulmasta potentiaalisena tulevana kehittäjänä, toteuttajana ja omistajana.

Kaava on nähdäksemme turhan yksityiskohtainen ja rajoittava

- Kaava ei jätä pelivaraa tulevaan rakennussuunnitteluun eikä tulevan kehittäjän/toteuttajan innovaatioille, joilla hankkeen toteutettavuutta voitaisiin kehittää (mikä voisi johtaa hyvinvointialueen kannalta taloudellisempaan lopputulokseen).
- Erityisesti rakennusalat ovat turhaan ahtaat ja kerrosmäärät/korkeudet liian tarkasti lukittu – massoiteluun tulisi antaa enemmän tilaa ja vapausasteita.
- Näemme, että kyseessä on haettavaan volyymin nähden tiukka tontti ja kaupunkikuvallisesti herkkä paikka, joten se asettaa rajoitteita ratkaisuille. Kuitenkin uskoaksemme asiassa kannattaa antaa potentiaalisille toteuttajille mahdollisuus tarjota omia, mahdollisesti nykyistä ratkaisua parempia massoitelu- ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja - ja tämä ei ole mahdollista, mikäli kaavasta tehdään niin tiukka ja joustamaton, kuin se nyt on.

Pysäköinti ja huolto on ratkaistu kaavassa erittäin kalliilla tavalla

- Pysäköinti ja huolto on sijoitettu rakennusrungon alle ja nykyisen maanpinnan alapuolelle kahteen kellarikerrokseen, mikä on ratkaisuna kenties kallein mahdollinen, kun huomioidaan, että Tikkurilassa on erittäin haastavat pohjaolosuhteet ja pohjavedenpinta korkealla.
- Nykyinen kaavaratkaisu edellyttäisi ymmärtääksemme mittavaa rakentamista pohjavedenpinnan alapuolelle, minkä teknistaloudelliseen toteutettavuuteen ei ole otettu kaavaehdotuksen selostuksessa tarkemmin kantaa.
- Huoltoliikenne vaatii huomattavaa tilakorkeutta, minkä vuoksi sen vieminen kellarikerrokseen ei ole rakentamistaloudellisessa mielessä järkevää.
- Suosittelemme, että kohteessa haettaisiin taloudellisempaa pysäköintiratkaisua, esim. osittain nykyisen maanpinnan yläpuolelle sijoittuvalla ratkaisulla sekä tehokkaalla autopaikkojen mitoituksella. Kokonaistaloudellisesta näkökulmasta voi myös olla järkevää tutkia pysäköinnin

osittaista sijoittamista kiinteistön ulkopuolelle (esim. erillinen maanpäällinen laitos kaupungintalon kiinteistön pohjois/koillisnurkkaan).

- Kohde tulee sijoittumaan poikkeuksellisen hyvien liikenneyhteyksien äärelle, joten pysäköinnin mitoituksessa tulee pyrkiä tehokkaaseen kohdekohtaiseen ratkaisuun, välttämällä yleisluonteisten ja mahdollisesti vanhentuneiden mitoitusmerkkin käyttöä

Kaavassa on paljon yksityiskohtaisia ja hanketta mahdollisesti tarpeettomasti kallistavia ratkaisuja

- Laadukas, kestävä ja kaupunkikuvallisesti laadukas lopputulos on tavoite, josta ei ole syytä tinkiä. Kaavassa on kuitenkin turhan yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka eivät mahdollisesti tuo merkittävää laadullista lisäarvoa, mutta kallistavat hanketta - esim. ulokkeet, erkkerit / parvekkeet, arkadit, koko katutasokerros 6m korkeana (onko tarkoituksenmukaista?), liiketilan rakentamisvaade (onko tarkoituksenmukaista?), kattojen toteuttaminen kasvikatteinä (onko tarkoituksenmukaista? Hulevesi- ja sustainability-näkökulmat otettavissa huomioon myös muilla keinoin).
- Julkisten organisaatioiden talous on nykyään tiukalla, joten kokonaistaloudellisuuteen on syytä kiinnittää huomioita. Toisaalta toteutusratkaisuja ei pitäisi määrätä liian tarkasti, jotta tulevat kehittäjä/toteuttajakandidaatit voivat vapaammin ehdottaa vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Muita huomioita

- Kaavan ohjaama rakennuksen massoittelu on syvärunkoinen (runkosyvyys jopa 30m), mikä tarkoittaa, että rakennusten sisäpuolelle muodostuu paljon pimeää tilaa. Tämä ei tue kiinteistön käytön joustavuutta pitkällä aikavälillä. Rakennus, joka suunnitellaan pitkäikäiseksi (tässä tapauksessa ymmärtääksemme 100 vuoden käyttöiälle), olisi suotavaa mitoittaa siten, että runko on käyttötarkoitusten suhteen jossain määrin muuntojoustava myös tulevaisuudessa.
- Kaavan yksityiskohtaisuus ja/tai jäykkyys vie eväitä myös kestävästä kehityksestä koskevilta innovaatioilta ja toteutusratkaisuilta (kaavaratkaisu mm. heikentää puurakentamisen edellytyksiä).
- Liitteessä lisäksi joitakin yksityiskohtaisia kommentteja suoraan kaavadokumenttiin merkittynä

Vastine:

Maankäyttö ja rakennuslain 50 §:ssä asemakaavan tarkoituksesta todetaan seuraavaa: ”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.”

Asemakaava on laadittu yhteistyössä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen sekä heidän valitsemiensa arkkitehtitoimistojen kanssa.

Kaavavaiheessa tutkittiin useita erilaisia vaihtoehtoja. Kaavan tulee ensisijaisesti mahdollistaa toimivat tilat terveydenhuollon palveluille mikä vaikuttaa mitoituksiin. Keskeinen tiivis tontti edellyttää sovittamista ympäristöönsä ja kaavamääräyksillä varmistetaan tämän sekä kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen.

Tärkeä sijainti tiiviissä kaupunkirakenteessa edellyttää kaavamääräyksiä, joiden avulla hanke saadaan sovitettua tontille toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista reunaehdoista tinkimättä. Kaavalla varmistetaan hankkeen laatu, vaikka tilaohjelma tai rakennusta suunnitteleva taho vaihtuisikin.

Toimintaa koskevien määräysten ollessa väljät on rakennusalueen rajat puolestaan sidottu tiukasti viitesuunnitelman mukaisiksi, jotta toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen sovittaminen on mahdollista. Kaavassa on huomioitu saattoliikenteen ja ratikan tunnelin tarvitsema tila. Etelässä on Lauri Lairalan aukio, jota ei haluttu pienentää nykyisestään ja idässä puolestaan kaupungintalo. Terveys- ja perhekeskuksen sekä suojellun kaupungintalon väliin haluttiin jättää riittävästi tilaa, joka toimii myös kevyen liikenteen poikittaisena yhteysreitteinä kävelykadun ja Kirjastopuiston välillä.

Muistuttaja on esittänyt erillisessä liitteessä yhteensä n. 30 huomautusta kaavamääräyksiin. Kaavamääräyksiä oli pidetty joko liian epämääräisinä tai liikaa jatkosuunnittelua ohjaavina. Niitä ei ole syytä käydä yksitellen läpi vastineessa. Todetaan, että sijainti suojellun kaupungintalon läheisyydessä ja Tikkurilan keskustan ytimessä asettaa laatuvaatimuksia arkkitehtuurille. Kielotien varressa on edellytetty myös liiketiloja keskuksen katutasoon, perusteena on mm. kävely-ympäristön elävyys sekä mahdollisesti terveys- ja perhekeskuksen toimintaan suoraan liittyvät liiketilat, kuten kahvila tai esim. apteekki.

Rakennusalojen esittäminen väljempinä ei ole saattoliikenteen tarvitseman tilan, ratikan tunnelin tai kaupungintalon läheisyyden takia mahdollista. Pysäköintiä ei voi sijoittaa Kirjastopuistoon tai jonnekin muualle rakennettavaan pysäköintitaloon, joten sijoittaminen kellarikerrokseen jää ainoaksi mahdollisuudeksi.

Tulevaa hanketta sitoo kaavamääräyksistä riippumatta suunnitteluvaraukset koskevat ehdot. **Vantaan Kaupunginhallitus** päätti 4.9.2023, että Vantaan kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Kaupunki on antanut suunnitteluvarauksen seuraavin ehdoin: Tikkurilan terveys- ja perhekeskus -hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Hanke vastaa hankekehityksestä sekä asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Arkkitehtisuunnittelutoimisto tulee valita arkkitehtuurikilpailun kautta tai valittavalla arkkitehtisuunnittelutoimistolla tulee olla näyttöjä aikaisemmista vastaavan vaatavuustason onnistuneista suunnittelukohteista kaupunkiympäristössä.

Tikkurilan keskusta on voimakkaan kehityksen, muutoksen ja rakentamisen kohteena. Vantaan kaupunki on mm. päättänyt rakentaa raitiotien, jonka linjaus kulkee varattavan kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Hankkeen tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa hankkeen vaikutuspiirissä olevat muut hankkeet.

Asemakaavan muutoksessa tullaan määrittelemään mm., että

- rakennettavien tilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset
- katutasoon tulee sijoittaa kaupallisia liike- tai palvelutiloja.

Tarkistukset:

—