



## **Yhteistoimintasopimus kirkon korttelin kehittämisestä/Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus / J-VN**

VD/8500/10.02.04.01/2014

J-VN/LM-H/TLA/ATI/HV

**Vantaan seurakuntayhtymän** yhteinen kirkkovaltuusto päätti kokouksessaan 30.9.2014 Tikkurilassa sijaitsevan Seurakuntien virastotalon purkamisesta ja, että seurakuntayhtymä hakee asemakaavan muutosta omistamalleen koko tontin 92-61-204-2 alueelle, jossa sijaitsee virastotalon lisäksi Tikkurilan kirkko. Yhteinen kirkkovaltuusto oli jo aiemmin 4.12.2012 päättänyt, että Tikkurilan kirkon uudisosaa ei rakenneta ja, että olemassa oleva Tikkurilan kirkko puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi kirkkorakennus. Lupaa rakennusten purkamiselle ei ole vielä haettu.

**Asemakaavan muutoshakemuksessaan** Vantaan seurakuntayhtymä esittää omistamalleen tontille tehokasta asunto- ja liikerakentamista. Kaavamuutoshakemuksen toteuttaminen merkitsee Tikkurilan kirkon sekä Seurakuntatalon purkamista. Hakemuksen perusteluina seurakuntayhtymä esittää nykyisen kirkkorakennuksen osalta, että kirkkorakennus on asetettu sisäilmaongelmien takia käyttökieltoon, jonka vuoksi Tikkurilan seurakunnalta puuttuu toimitilat Tikkurilan keskusta-alueelta. Tehtyjen selvitysten perusteella kirkon on todettu olevan niin huonossa kunnossa, että varmuutta mittavien korjausten onnistumisesta ei ole saatu. Lisäksi kirkkorakennus ei tiloiltaan vastaa seurakunnan nykypäivän toiminnan tarpeita, eikä toiminnan edellyttämiä tilajärjestelyjä ole rakennusteknisistä syistä mahdollista toteuttaa olemassa olevaan rakennukseen. Virastotalon osalta seurakuntayhtymä toteaa, että seurakuntien toiminnan ja talouden kiristyessä seurakuntayhtymällä ei ole tulevaisuudessa tarvetta erilliselle virastotalolle. Virastotalon muuttamiseksi muuhun käyttöön tai virastotalon peruskorjaukseen seurakunnilla ei ole taloudellisia resursseja.

Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti yhdellä Tikkurilan keskustan keskeisimmistä paikoista. Vantaan kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan Tikkurila on keskustakehittämisen kärkihankkeita. Tikkurilassa on tarvetta tehostaa keskustan maankäyttöä, joten olemassa oleva asemakaava kaipaa seurakuntayhtymän mukaan uudistamista. Asemakaavamuutos palvelee yhdyskuntarakenteen täydentämistavoitteita, antaa mahdollisuuden asuntotuotannon lisäämiseen keskusta-alueelle sekä mahdollistaa uudenlaisen yhteistyön kehittämisen eri toimijoiden kesken. Asemakaavamuutoksella on myös tarkoitus tuottaa lisäarvoa Tikkurilan keskusta-alueelle monitahoisen yhteistyön varmistamiseksi ja edelleen kehittämiseksi muun muassa Vantaan kaupungin ja ns. kolmannen sektorin toimijoiden kanssa sekä mahdollisten muiden palvelutuottajien kanssa. Korttelissa sijaitsevat nykyrakennukset eivät tilankäytöltään vastaa niitä yhteistyö- ja kehittämistavoitteita, mitä kaupungin osatoimintojen kanssa on eri puolilla Vantaata kehitetty. Asemakaavamuutoksella voidaan mahdollistaa entistä paremmat puitteet myös kolmannen sektorin toimijoitten kanssa tapahtuvaa yhteistyötä varten.

Vantaan kaupunki omistaa samassa korttelissa Unikotien puolella tontin 92-61-204-6, joka on tällä hetkellä paikoituskäytössä. Seurakuntayhtymä on esittänyt kaupungille, että kaupunki tulisi mukaan kaavoitushankkeeseen, mikäli kaupunki ryhtyy kaavoittamaan heidän tonttiaan, koska koko korttelin kaavoittaminen samalla kertaa olisi kaupunkikuvallisesti perusteltua. Seurakuntayhtymän tontin pinta-ala on 5.386 m<sup>2</sup> ja kaupungin tontin 1.891 m<sup>2</sup>.

**Nykyisessä asemakaavassa** seurakuntayhtymän tontti on varattu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Seurakuntien virastotalon osalta kaavamääräys (kt) sallii myös muiden kuin seurakunnan ja uskonnollisen yhteisön tilojen sijoittamisen rakennukseen. Nykyinen kirkkorakennus on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr), jota ei saa purkaa. Kaavamääräyksissä todetaan mm., että kirkkorakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että vuonna 1956 rakennetun kirkkorakennuksen historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kaupungin omistama tontti on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Yleiskaavassa molemmat tontit on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C).

**Kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat neuvotelleet asemakaavan muutoshakemuksen johdosta.** Neuvotteluissa on todettu, että mikäli asemakaavan muutoshakemuksen mukaiseen kaavoitukseen ryhdytään, on kokonaisuuden kannalta perusteltua liittää kaavamuutostyöhön myös kaupungin tontti. Samoin kaavamuutostyötä varten osapuolet laativat vähintään kaksi viitesuunnitelmaa. Asemakaavaprosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan



asemakaavan mukainen kirkkorakennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaavamuutoshakemuksen perusteluissa esitetty nykyisen kirkkorakennuksen huono kunto on todellinen kuten myös se, että korjattunakaan kirkkorakennus ei vastaisi nykypäivän tarpeita. Kirkkorakennus on kuitenkin asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa.

Neuvotteluissa on päädytty siihen, että mikäli kaupunki ryhtyy asemakaavamuutostyöhön, kaupunki ja seurakuntayhtymä sopivat liitteenä olevalla yhteistoimintasopimuksella yhteistoiminnasta mm. maankäytön suunnittelun ja yhteistyökumppanien kilpailutuksen suhteen.

**Yhteistoimintasopimuksen** mukaan osapuolet teettävät myöhempää kilpailutusta varten vähintään kaksi viitesuunnitelmaan alueen maankäytöstä, joista yhden viitesuunnitelman tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Rakennus tulisi olemaan liike-, palvelu- tai asuinkäytössä. Muissa viitesuunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Sopijapuolet jakavat viitesuunnitelmien laatimiskustannukset puoliksi.

Suunnitelmien lähtökohtana on sopimusalueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutaso liiketiloineen. Suunnitelma voi sisältää erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnitelmassa tulee seurakunnan tilatarpeet mm. kirkon tai kirkollisten tilojen suhteen.

Viitesuunnitelmien valmistumisen jälkeen sopijapuolet järjestävät kilpailun yhteistyökumppanien löytämiseksi. Kilpailutuksessa pyydetään kilpailuun osallistujia laatimaan viitesuunnitelmien tavoitteita noudattaen oma ehdotuksensa sopimusalueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Tällöin kilpailuun osallistujat voivat arvioida esittämiensä suunnitelmien toteuttamiskelpoisuutta omista lähtökohdistaan. Ehdotuksien tulee sisältää mm. maankäytön yleissuunnitelma pysäköintiratkaisuineen, ehdotus asuintalojen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä arvioitu rakentamisaikataulu. Kilpailun tässä vaiheessa ei osallistujilta pyydetä hintatarjousta, koska haastavan suunnittelutehtävän vuoksi on oletettavaa, että valittujen yhteistyökumppaneiden kilpailuehdotuksia tullaan ennen asemakaavoitusta kehittämään paljonkin mm. rakennusoikeuden, pysäköintijärjestelyiden ja rakennusten käyttötarkoituksen suhteen. Lopullinen kauppahinta tullaan sopimaan neuvottelumenettelyllä.

Osapuolet ovat sopineet, että rakennusoikeus tullaan jakamaan kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Alueen asuntorakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan 20 % valtion tukemana asuntotuotantona. Seurakuntayhtymä on sitoutunut maksamaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen yhdyskuntarakentamisen korvauksen, joka on 50 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta.

Kaupunginhallitus tulee päättämään kaupungin puolesta kilpailun voittajat sekä tekee tarvittavat tontinvarauspäätökset.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 21**

### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) aloitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukainen asemakaavoituksen laatiminen edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti,
- b) hyväksytään liitteenä oleva yhteistoimintasopimus ja oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään sopimukseen teknisuonteisia tarkistuksia ja
- c) kilpailutetaan yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Minna Kuusela ja Seija Puha poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian selostuksen ja päätöksenteon ajaksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



**Liitteet:**

- Yhteistoimintasopimus Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä
- Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus

**Täytäntöönpano:** ote kaupunginhallitukselle

**Muutoksenhakuohje:** 5

**Lisätiedot:** aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 3029167  
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi