



Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1

VD/6148/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/ATI/NIS/JB

Entisen Anttilan tilalle rakennetaan asuntoja. Korttelialueelle tulee kolme 7-kerroksista lamellitaloa ja 16-kerroksinen tornitalo. Noin 300 asunnon lisäksi Kielotien varteen tulee liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan eteläosassa osoitteessa Horsmakuja 1 (Talvikkitie 7). Alue muodostuu korttelista 61103 ja se rajautuu Kielotiehen, Talvikkitiehen ja Horsmakujaan. Etelässä tonttinaapurina on Kielotorni.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9.

Maanomistus
Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hirvonen–Huttunen Oy YIT Rakennus Oy:n konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella.
Anttilan tavarataloksi vuonna 1990 valmistunut rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.
Kaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, ja kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään ja 16:een. Kielotien varteen määrätään rakentamaan liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.
Rakennusalat sijoittuvat katujen suuntaisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kolmen lamellitalon korkeus on seitsemän kerrosta. Tornitalo korttelin koilliskulmassa on 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin viereinen Kielotorni.
Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Halliin ajetaan Horsmakujan puoleisesta liittymästä. Sinne on varattu 10 autopaikka rasitesopimuksen mukaisesti myös viereisen Kielotornin kiinteistön käyttöön. Istutettavalle pihakannelle on ajo Talvikkitien kautta.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lamellitalojen katujulkisivut tulee tehdä paikalla muuraten poltetusta savitiilestä.
Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.
Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä 10 600:sta 20 400:aan, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumisen osuus kerrosalasta on 19 550 k-m² ja liike- ja myymälätilojen 850 k-m². Korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=2,42

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.2.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14 kpl.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (19 550 k-m², n. 300 asuntoa).



Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyvä toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitetaan 27.2.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002228, 61 Tikkurila / Horsmakuja 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija, Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9 maksaa muutos- kustannukset 13 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002228, 61 Tikkurila / Horsmakuja 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija, Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9 maksaa muutuskustannukset 13 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.12.2014–15.1.2015. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Risto Salon tekemässä muistutuksessa haluttiin Kielotien ja Talvikkitien suuntaisten kerrostalojen olevan enintään nelikerroksisia sekä parvekkeiden ja erkkerien yms. pysyvän rakennusalojen sisäpuolella. Muistutus on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja vastineessa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale. Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että kaavanmuutos hyödyntää ja eheyttää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ja puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen takia kaavamääräyksistä poistetaan lause: "Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli". Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetty tarkistus ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.2.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 36

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdä esitetty tarkistus, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 23.2.2015
- Muistutus ja vastine 23.2.2015

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi