



Asemakaavan muutos 002299, 61 Tikkurila, Kielotie 34-36

VD/10971/10.02.04.01/2015
HP/TLA/LVA/ATI/CÖL/SRU/JB/ET

Kaavamuutoksella uusitaan osa asuinkorttelia aivan Tikkurilan keskustan kupeessa. Kaksi kerrostaloa puretaan ja tilalle rakennetaan tehokkaampaa asuinrakentamista. Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta. Uudet rakennukset ovat korkeimmillaan Kielotien ja Lummetien kulmassa seitsemän kerrosta ja korttelin sisällä viisi kerrosta. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Alueen rakennusoikeus nousee nykyisestä 3 800 kerrosneliömetristä 8 000 kerrosneliömetriin. Asuinkerrosalaa on 7 750 kerrosneliömetriä, lisäksi on kielotien ja Lummetien kulmassa liiketilaa 250 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 61136 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61136.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa, Kielotien ja Lummetien risteyksessä.

Kaavan hakija
VVO Vuokratalot Oy

Maanomistus
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy VVO-vuokratalot Oy:n konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

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

Asemakaavan muutos
Kaava-alueelle suunnitellaan viisi kerrostaloa, sekä niiden väliin pihakansi jonka alle sijoittuu autopaikat. Kaavalla tiivistetään Tikkurilan keskusta-aluetta ja luodaan kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Katujen risteykseen ja Kielotien varteen sijoittuu liiketilaa. Korttelin sisällä rakennukset sijoittuvat hieman väljemmin, kuten Tikkurilassa perinteisesti on rakennettu. Pysäköintikansi kuitenkin yhdistää kokonaisuutta. Maanvaraiset pihan osat istutetaan. Ensimmäisen kerroksen asunnot avautuvat terassein pihakannelle sekä Orvokkipolun suuntaan. Korttelin sisäpuolelle avautuu myös saunat terasseineen. Kaavan rakennusoikeus nousee 3 800:sta 8 000:n kerrosneliömetriin, josta 250 kerrosneliömetriä on liiketilaa. Tehokkuus on $e=1.25$. Autopaikkoja tulee asunnoille 1kpl/130k-m², ja liiketiloille 1 kpl/60k-m². Alueella sijaitsevat vuonna 1969 rakennetut kerrostalot puretaan. Rakennukset ovat huonohkossa kunnossa. Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavasta saatiin 17 kirjallista ja suullista mielipidettä. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Kadunvarsitalot ovat hyvä ratkaisu - hyvä saada kivijalkaan liiketiloja Kielotielle.
- Pihan puolen rakenne tulisi saada avoimemmaksi - naapureiden näkymät estyvät.
- Kerroskorkeuksia tulisi laskea.
- Kansipihan sulkeutuneisuus naapureita kohtaan epäilyttää.



- Uudisrakennukset eivät istu tyyliltään ympäristöönsä. Julkisivuväreihin ja jäsentelyihin ja kattomuotoihin tulisi hakea esimerkkiä ympäröivistä asuinkerrostaloista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuultu alue käsitti myös Lummetien pohjoispuoliset korttelit 61300 (osittain) ja 61303. Kaava-aluetta pienennettiin tämän jälkeen käsittämään vain VVO:n omistamat tontit Lummetien eteläpuolella. Jako tehtiin, koska pohjoisemmille osille ryhdyttiin tekemään rakennushistoriallista selvitystä, eikä nähty tarpeelliseksi viivyttää uudisrakentamiseen johtavaa kaavaa selvityksen laatimisen ajan.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa keskustaan (n. 4 000 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on määrä allekirjoittaa viikolla 17.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.12.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002299, Tikkurila / Kielotie 34-36,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VVO Vuokratalot Oy maksaa muutostustannukset 10 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 9.1.2017 § 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.12.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002299, Tikkurila / Kielotie 34-36,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija VVO Vuokratalot Oy maksaa muutostustannukset 10 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.2.-2.3.2017. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa As. Oy Lumpeenkuikka asukkaat toteavat, että on huomioitava naapurien asuintalojen kerroskorkeus joka on 3-4 kerrosta, jotta asukkaiden viihtyvyys säilyisi.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin HSY:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta ja Vantaan energialta, jotka kaikki antoivat lausunnon. HSY toivoo vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa täydennettävän. Vantaan energia haluaa että maakaapeleiden sijainti huomioidaan, ja ehdottaa sijaintia kiinteistömuuntamolle.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen ja muistutuksen johdosta on tehty pieniä tarkistuksia kaavamääräyksiin ja selostukseen. Selostukseen on päivitetty vesihuollon esisuunnitelma. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys pysäköintikannen ulkoseinästä. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.



Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus, 002299, Tikkurila / Kielotie 34-36.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus, 002299, Tikkurila / Kielotie 34-36.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.4.2017
- Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / 002299
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 002299

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi