



Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli

VD/8500/10.02.04.01/2014
HP/TLA/VKA/NIS/SRU/TLA/HY-L

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 33 050 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61204 ja katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61204.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 67112.

Alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto K2S Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy:n ja Rakennuttajatoimisto HTJ Oy konsulttina sekä Verstaas Arkkitehdit Vantaan seurakuntayhtymän palkkaamana konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Tikkurilan kirkon korttelia on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista. Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.



Kaavatyö viedään nähtäville ensin kaavaluonnoksena (arviolta maaliskuussa 2017), jolloin saadaan selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon lisäksi puretaan myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa. Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin. Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän-viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros. Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksiin. Näitä ovat muun muassa kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä noin 35 500 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 2 000 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on 30 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 500 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=3,12$. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.12.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29 kpl. Valtaosa kannatti nykyisen kirkon purkamista ja uuden rakentamista merkittäväksi osaksi kaupunkikuvaa.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.1.2016

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 000 k-m², n. 300 asuntoa).

Sopimus

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän 20.10.2014 tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Asemakaavamuuтокseen ei liity luonnosvaiheessa toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle.

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava Kokoomuksen kaupunkisuunnittelulautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon lautakunnan jäsen Christian Leikkainen yhtyi:

”Kokoomusryhmän mielestä asemakaavatyössä on selvitettävä mahdollisuus rakennusoikeuden kasvattamiseen Bethanian tontin osalla kilpailuehdotuksen mukaisesti.”

Nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kahdeksan ja saatiin viisi kpl. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen



korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.

Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin. Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Tehdyt tarkistukset

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaava-luonnoksen rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mahdollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen taas olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden yli 15 k-m²:n osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Se tuottaa käytännössä lisäneliöitä Bethanian tontille, jonne on tulossa HOASin opiskelija-asuntoja. ARA-tuotannon kustannusraameissa pysymisen takia Bethanian tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Samoin opiskelija-asunnoille vaaditaan autopaikkoja vain vieraspysäköintiä varten. Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikiilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kiilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus yhteensä on 33 350 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 950 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, e=2,94.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutostyökorvaukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- d) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:

Merkittiin että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun ja kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 3029 167, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029 298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi