



Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila/ Kielotie 15

VD/5948/10.02.04.00/2017

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/LL

Valtion virastotalo osoitteessa Kielotie 15 puretaan. Sen tilalle tulee asuinkerrostalokortteli ja päiväkotit. Kielotien ja Lummekujan varteen sijoittuu kivijalkaliiketiloja. Kielotielle varataan tilaa katupuille ja Lummekujalla pikaraitiotielinjaukselle. Kirjastopuisto laajenee pohjoiseen nykyisen pysäköintialueen paikalle. Rakennusoikeutta kerrostaloille tulee yhteensä 27 600 k-m² ja päiväkodille 1 500 k-m². AK-korttelin tehokkuudeksi tulee e=2,17.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61208 ja 61209 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli 61209 ja 61208 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 61208 ja 61209 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Kielotie 15. Alueella on valtion virastotalo ja Tikkurilan kirjasto. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen ja pohjoisessa Lummetiehen. Idässä rajana on Kirjasola ja etelässä Lummekuja sekä Kirjastopuisto. Tikkurilan asemalle on noin 300 metrin matka.

Kaavan hakija

Senaatti-kiinteistöt

Maanomistus

Kaava-alueesta Senaatti-kiinteistöt omistaa 1,5 ha ja Vantaan kaupunki 1,7 ha.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy Peab Oy:n palkkaamana konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle, Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaavan muutos

Senaatti, A-kruunu ja Vantaan kaupunki järjestivät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 12.10.2017. Kilpailun voittajaksi valittiin ja arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ja Peab Oy:n ehdotus, mikä merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018 ja kaupunginhallituksessa 27.8.2018. Kaavatyö on tehty kilpailuvoiton periaatteita noudattaen.

Kielotien varressa, Tikkurilan keskustassa oleva valtion virastotalo puretaan. Sen tilalle on suunniteltu asuinkerrostalokortteli, AK ja lähipalvelujen korttelialue, PL, jonne sijoittuu päiväkotit. Kerrosluku vaihtelee neljästä enimmäkseen kahdeksaan. Korkein huippu Kielotien ja Lummetien kulmassa kohoaa



12 kerrokseen, matalin, nelikerroksinen osuus sijoittuu päiväkodin eteläpuolelle, kaupungintalon tuntumaan. Rakennusten katutasoon sijoittuu liiketiloja Kielotien ja Lummekujan puolella.

Alue sijoittuu keskustan ytimeen ja on kerralla rakennettavaksi kohteeksi suuri. Siksi on varmistettu kaavamääräyksillä, että rakennusten massoittelu ja julkisivukäsittely pilkkovat mittakaavan pienemmäksi, perinteiseen kaupunkirakenteeseen istuvaksi. Umpikorttelirakenteesta poiketen rakennusmassa jakautuu pienempiin kappaleisiin, joiden yksi- tai kaksikerroksisista väleistä aurinko pääsee paistamaan sisäpihalle myös pimeämpään vuodenaikaan. Lamellit on vielä jaettu kaupunkikuvallisesti pienempiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään. Samalla ne pykältyvät suhteessa kadun reunaan, jolloin katujulkisivu näyttää muodostuvan kapeiden ja keskenään erilaisten kaupunkitalojen rivistä. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 27 600 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=2,17$. Tästä liiketilojen osuus on 1 480 kerrosneliömetriä, joten asuntokerrosneliömetrejä jää 26 120. Kaksikerroksiselle päiväkodille varataan 1 500 kerrosneliömetriä, $e=0,94$.

Tikkurilan kirjastolle varattu korttelialue muuttuu osittain osaksi Kirjastopuistoa, kun pysäköintialuetta pienennetään. Tulevaan puistoon sijoittuu myös päiväkodin piha.

Kerrostalokorttelin keskelle syntyy uusi kulkuyhteys, Lummesola, joka jatkaa lännestä Orvokkipolun linjaa Kirjastopuistoon. Kielotien katualuetta levennetään niin, että sinne voidaan istuttaa katupuita. Lummekujalla varaudutaan puolestaan pikaraitiotien tuloon.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Lummetien ja rakentamisen aikana myös Lummekujan kautta. Kannen alaiseen halliin sijoittuu myös 16 autopaikkaa päiväkodin käyttöön. Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta. Saattoliikenne käyttää kirjaston jäljelle jäävää pysäköintialuetta.

Ratkaisu on osa Tikkurilan keskustan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tuo n. 700 uutta asukasta aseman tuntumaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,2 ha, kokonaisrakennusoikeus on 37 400 k-m^2 , josta uuden rakentamisen osuus on 29 100 k-m^2 ja olemassa olevan kirjaston 8 300 k-m^2 . Kokonaistehokkuusluku $e=1,16$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018 ja sitä on päivitetty 28.9.2018.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (27 500 k-m^2 , n. 450 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Muutostustannukset maksaa hakija Senaatti-kiinteistöt ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3240 €), yhteensä 13 240 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3240 €), yhteensä 13240 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3240 €), yhteensä 13240 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.4.–16.5.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kappaletta. Uudenmaan ELY-keskus halusi tarkennuksia kaavan melumääräyksiin ja HSY havaitsi ristiriitaisuuksia kaavaselostuksen vesihuoltoa koskeissa teksteissä ja vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavan melumääräyksiin ja kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevaan osuuteen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 5.8.2019.

Kaupunginhallitus 12.8.2019 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 3104267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi