



Asemakaavan muutos 002488 ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkuri

VD/4399/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/MYL/NIS/VIK/JT

Kauppakeskus Tikkurin kortteli muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä yli kolminkertaiseksi 55 100 k-m²:iin, josta asumisen osuus saa olla enintään 34 000 k-m². Liiketiloiille pääosin varattu jalustaosa on kaksi-kolmekerroksinen, sen päältä kohoaa toimistorakennus ja neljä asuinrakennusta, joista korkein ulottuu 22 kerroksen korkeuteen. Korttelitehokkuus e on 4,62. Viitesuunnitelman mukaan voidaan rakentaa yhteensä 580 asuntoa. Kaava-alueen pinta-ala on 1,5 ha ja kokonaistehokkuus e=3,71.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61201 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61201 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 61201.

Alue sijaitsee Tikkurilan ytimessä kauppakeskus Tikkurin korttelissa. Tikkurilan asema ja liikekeskus Dixi ovat Ratatien vastakkaisella puolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Asematie, lännessä Vehkapolku ja etelässä Unikkotie.

Hakijana ovat maanomistajat Vallmo Tikkuri Oy/Raha-Asema Oy ja Koy Tikkurilan Kauppakeskus/Vallmo Tikkuri Oy.

Maanomistus

Kortteli on yksityisessä omistuksessa, katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit maanomistajan palkkaamana konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Koy Tikkurilan Kauppakeskus/Vallmo Tikkuri Oy:n lähettämä hakemus on kirjattu kaavamuutosnumerolla 002487, mutta se on yhdistetty tähän kaavamuutokseen.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, C. Unikkotielle oli osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja asemalle joukkoliikenteen terminaali. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, C.

Asemakaavamuutos

Kaupungin tavoitteena on ollut keskustan ja aseman elinvoimaa ja vetovoimaa tukeva ratkaisu, toiminnoiltaan monipuolinen kortteli. Sen tulee hyödyntää sijaintinsa aseman vieressä liikennevirtojen äärellä. Tehokas ja Dixin puolella korkeakin, maamerkkimäinen rakentaminen on perustellumpaa kuin juuri missään muualla Vantaalla.

Kauppakeskus Tikkurin korttelin nykyinen kaavamerkintä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Rakentamisen tehokkuus kasvaa nykyisestä



17 700:sta yli kolminkertaiseksi 55 100 kerrosneliömetriin. Siitä enintään noin 60 % saa olla asumista ja loput 40 % rakennusoikeudesta mahdollistaa liike-, myymälä-, hotelli, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitilojen rakentamisen kolmeen kerrokseen ja toimistorakennuksen kohdalla korkeimmillaan kymmeneen kerrokseen.

Uutta asumisen rakennusoikeutta tulee 34 000 k-m² ja liike-, työpaikka- yms. rakennusoikeuskin kasvaa vähintään 3 380 kerrosneliömetriä nykykaavaan verrattuna ollen 21 100 kerrosneliömetriä. Kortteliin tulee yhteensä noin 580 asuntoa arviolta 800 asukkaalle. Yksiöiden keskipinta-ala 28 m², kaksioiden n. 43 m² ja perheasuntojen n. 73 m².

Pilarein kannatettu rakennus ja tavanomaista korkeammat liiketilakerrokset mahdollistavat tilojen käytön joustavuuden. Jalustaosan korkeus noudattelee nykyisen Tikkurin räystäskorkeutta noin 12 metriä. Katutasen korkeus on noin 6 m ja toisen kerroksen korkeudestakin vähintään 45 % tulee olla käytännössä 6 m korkeaa tilaa. Lisäksi katutasoon tulee mahdollistaa kauppahalli, joka on vapaasti jaettavissa myymälä- ja ravintolatiloiksi. Toiseen kerrokseen on erikseen määrätty tilat elokuvateatterille.

Jalustaosan yläpuolella on kansipiha. Sinne johtaa julkisessa käytössä olevat luonnonkiviportaavat torin suunnasta. Portaiden yläpäässä on terassi, joka on joko toimistotilojen tai kahvila-ravintolatilojen käytössä ja siten julkinen. Kaava mahdollistaa myös päiväkodin sijoittumisen siten, että se voi hyödyntää kansipihaa leikkipihana.

Asuntoja kaava sallii erikseen osoitetuille neljälle rakennusalueelle toisesta tai kolmannelta kerroksesta ylöspäin, korkeimmillaan 22 kerrokseen asti. Rakennukset ovat vinokattoisia suunnikkaita, joiden korkeutta on rajoitettu kerroslukujen lisäksi kriittisimpien kohtien räystäskoroilla. Korkeimman tornin ylimpään kerrokseen tulee tehdä tilat julkisesti käytössä olevalle näköalaravintolalle tai kahvilalle sekä terassille.

Kaikki pysäköinti, 470 autopaikkaa sijoittuu kahteen kellarikerrokseen, jonne ajetaan Unikkotien suunnasta. Kellaripysäköinnin kautta järjestetään myös yhteys kadun alitse Asematien 1–3:n mahdolliseen pysäköintilaitokseen. Myös kauppakeskuksen vaatima huoltopiha sijoittuu Unikkotien puolelle.

Kaavassa on määrätty Raha-aseman näkyvien julkisivujen suojelusta. Rakennuksen sisään on suunniteltu spiraalimaisesti nousevaa pyöräpysäköintitilaa yhteensä 1450 pyörälle. Tikkurin kauppakeskuksen osalta jalustaosan mittakaava, materiaalit sekä mahdolliset säilytettävät fragmentit luovat muistuman paikalla sijainneesta 1990-luvun rakennuksesta.

Kaavatyön aikana on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia kaavoituksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Järjestetyn työpajan antina saatiin kolme erilaista ja eri suunnittelijoiden tuottamaa ratkaisuehdotusta. Myös suojelukysymyksiä arvioitiin prosessissa. Kaavaratkaisu perustuu parhaaksi arvioituun suunnitelmaan, jossa ehdotuksen suhde Tikkurilan kirkkoon on onnistunut, raha-aseman kaupunkikuvallisesti merkittävä julkisivu säilyy osana Tikkurilan ajallisesti kerrostunutta kaupunkirakennetta ja purettavan Tikkurin julkisivun mittakaava, materiaalit ja arkkitehtuurin ominaispiirteet on tuotu osaksi uuden Tikkurin jalustaosan arkkitehtuuria.

Kaava-alueen koko on 1,5 ha, josta C-korttelia on 1,2 ha ja loput katualuetta. Kaavan tehokkuusluku, e on 3,71 ja korttelin 4,62.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 17.5.2020

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin seitsemän kappaletta.

Kaavasta järjestettiin TeamsLive-yleisötilaisuus 9.6.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (34 000 k-m², n. 580 asuntoa) ja uutta työpaikkakerrosalaa 3 380 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksavat hakijat Vallmo Tikkuri Oy/Raha-Asema Oy ja Koy Tikkurilan Kauppakeskus/Vallmo Tikkuri Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.5.2022 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.5.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002488 ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkuri,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vallmo Tikkuri Oy/Raha-Asema Oy ja Koy Tikkurilan Kauppakeskus/Vallmo Tikkuri Oy maksavat muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2022 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.5.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002488 ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkuri,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vallmo Tikkuri Oy/Raha-Asema Oy ja Koy Tikkurilan Kauppakeskus/Vallmo Tikkuri Oy maksavat muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.5.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi