



Asemakaavan muutos 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12

VD/13765/10.02.04.00/2022

TeA/SP/MYL/NIS/VIK/MT

Kaavamuutosta hakeneiden taloyhtiöiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousee nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Asuinkerrostalokortteleiden rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m² nykyiseen verrattuna. Korttelitehokkuus, e on 2,32. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteileita 61114 ja 61115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteileita 61114 ja 61115 sekä katualuetta.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Unikkotien etelälaidalla Kielotien risteyksen molemmin puolin osoitteissa Unikkotie 10 ja Unikkotie 12. Alue rajautuu pohjoisessa Unikkotiehen, idässä ja lännessä viereisiin asuinkerrostalotontteihin sekä etelässä Krassitiehen ja Unikkopolkuun.

Hakija

As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12.

Maanomistus

Korttelit ovat yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Granlund Mikkeli maanomistajien konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta, C ja se kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutosta hakeneet taloyhtiöt haluavat purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousee nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m² nykyiseen verrattuna. Pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, sillä molemmat tontit merkitään AK-merkinnällä ja kumpaankin edellytetään kadunvarren liiketiloja. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,53 ja AK-korttelialueiden=2,32.

Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Unikkotien suuntaisesti siten, että seitsenkerroksiset päämassat on vedetty noin neljän metrin päähän katualueen rajasta. Katutila jatkuu korttelin puolelle, kun nelikerroksisten, korttelin rajaan kiinni rakennettavien rakennusosien alapuoli on avointa arkadimaista tilaa, jota voidaan käyttää kahviloiden tai ravintoloiden terassina. Kaavassa määrätään sijoittamaan ravintolakäyttöön soveltuvat tilat Kielotien varteen.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,5 m. Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. Arkadien päälle rakennettavien rakennusosien julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.



Pysäköinti tulee sijoittaa pihakansien alle ja pihakannen korko on määritelty korkoon +17.9 mpy, jolloin se ei nouse kohtuuttomasti ympäristöään korkeammalle. Viherrakentamisen korkea laatu on haluttu varmistaa pihan materiaaleja ja istutusten monipuolisuutta koskevin määräyksin. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 9.3.2023.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (10 019 k-m², n. 190 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12 maksavat muutostkustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12 maksavat muutostkustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.9.2023

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