



Asemakaavan muutos 002555 ja tonttijaon muutos, 61. Tikkurila / Virnakortteli / SP

VD/6704/10.02.04.00/2023

SP/KK-I/PCA

Keravanjoen rantavyöhykkeen läheisyyteen sijoittuvilla Virnatiellä ja Virnakujalla, Kielotien liikenneympyrän varrella, mahdollistetaan rivitalon ja kahden kerrostalon rakentaminen. Vanhat asuinrakennukset suojeltua Saarelan taloa lukuun ottamatta puretaan.

Asemakaavamuutos koskee Kortteli 61100 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli 61100 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila

Tonttijaon muutos ja tonttijako koskee Kortteli 61100 kaupunginosassa 61 Tikkurila

Alue sijaitsee Tikkurilassa, Kielotien ja Virnatien risteyksessä, osoitteissa Virnatie 12, 14, 16 ja 18 sekä Virnakuja 3 ja 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, pohjoisessa Virnatiehen, idässä Virnakujaan ja etelässä Keravanjoen ulkoilualueeseen.

Hakija

Varte Oy

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

6 maanomistajaa ovat yhdessä hakenneet kaavamuutosta Tikkurilan sisääntuloreitin varteen sijoittuvan kokonaisen korttelin alueelle. Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy hakijan konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), joka varataan pientaloasumiseen. Kaavamuutosalue rajoittuu kaupunkikeskustan alueeseen (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Valtaosa alueesta sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Yleiskaavan toteutus tutkitaan aina asemakaavassa ja monin paikoin alueet sisältävät myös muita maankäyttömuotoja pääkäyttötarkoituksen lisäksi, vaikka näitä ei ole kartalla osoitettu. Yleiskaavan eri maankäyttömuotojen välinen raja ei ole metrin tarkkuudella tulkittavissa, vaan tulkinta tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä. Viereinen kaupunkikeskuksen alue ja kestävän kasvun vyöhyke tukevat tulkintaa, jossa Kielotien läheisyyteen voidaan rakentaa tehokkaammin. Rakentaminen muodostaa sisääntulon Tikkurilan alueelle ja sen avulla on mahdollista suojata itäpuolelle jäävää pientaloasutusta Kielotien melulta. Asemakaavassa esitetty ratkaisu on yleiskaavaa tarkentava, eikä ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.



Asemakaavamuutos

Asemakaavalla muutetaan nykyistä asuinpientalojen korttelialuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Kerrosluku vaihtelee kahdeksasta kahteen. Korkeimmat osat ovat 16-kerroksisen tornin puolella ja madaltuen pientalojen puolelle. Kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 800 kerrosneliömetriä. Virnakujan katualuetta levennetään. Suurin osa pysäköintiä, 77 autopaikkaa, sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Virnakujan kautta. Lisäpaikkoja (9 kpl) sijoittuu maantasoon Virnakujan varteen lähelle Virnatien risteystä. Virnakujan varrella ja kaavamuutosalueen eteläosassa säilytetään vanhaa puustoa. Kaavamuutosalueen viherkerroin on 1,3. AO korttelialueelle sijoittuva Saarelan talo on suojeltu. Osa kaava-alueesta siirtyy osaksi kaupungin puistoaluetta. Kaava alueen koko on 1,0 ha. Kaava-alueeseen sisältyy asuinkerrostalojen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialue (AO), puisto (VP) ja katualue. Korttelin tehokkuusluku e on 0,86.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 6.3.2024 ja ollut nähtävillä 6.3.-12.4.2024. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 19 kappaletta. Eniten oltiin huolissaan siitä, että tulevat rakennukset ovat liian korkeita, poikkeavat viereisestä pientaloalueesta liiaksi ja ovat ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Liikaa tehokkuutta arvosteltiin, ja uusien rakennusten pelätään tuottavan liikaa liikennettä ja melua alueelle sekä heikentävän alueen luonto- ja viherarvoja. Myös arvosteltiin kaupunkia asukkaiden epätasa-arvoisesta kohtelusta, koska ei naapureiden ole sallittu rakentaa poikkeamisella nykyisen asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta tehokkaammin. Kaavatilaisuus on pidetty 25.3.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (9500 k-m², n. 148 asuntoa) ja uutta liiketilaa 300 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakijan asiamies Varte Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10,000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1,100 €), yhteensä 11,100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002555 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Virnakortteli,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Varte Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Merkittiin, että porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Porvariryhmä näkee ongelmallisena tämän asemakaavan, koska yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). On myös ongelmallista, että aiemmin hyväksytyssä Tikkurilan kaavarungossa alueelle on hyväksytty tehokkuudeksi 1 ja 1,5. Tämä tekee tilanteesta ristiriitaisen. Porvariryhmä toivoo, että kaavarunkojen ja yleiskaavan väliset ristiriitaisuudet tutkitaan. Tämän pohjalta virkahenkilöiden valmistelutyö ja esittelyt ovat linjassa."

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton, kristillisdemokraattien ja Liike Nytin lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Asemakaavamuutos on selkeästi yleiskaavan vastainen. Pientaloalueelle esitetään hyvin massiivisia kerrostaloja. On kyseenalaista, kuinka tasapuolisesti Vantaa kohtelee maanomistajia, jos joillekin yksittäisille maanomistajille annetaan erityisoikeuksia poiketa näin radikaalisti yleiskaavasta."

Liite

- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Paolo Caravello, p. 040 356 3798
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)