



Asemakaavamuutos 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus / SP

VD/4017/10.02.04.00/2023

SP/KKI/NIS

Tyhjälle tontille Kielotie 13:een tehdään kaavamuutos Tikkurilan terveys- ja perhekeskusta varten. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön tulevan tontin rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä ja korkeus enimmillään seitsemän kerrosta. Pysäköinti sijoittuu kellarikerrokseen. Tontin käyttötarkoitus on C eli keskustatoimintojen korttelialue. Tonttitehokkuudeksi tulee $e=3,38$.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61206, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61206 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustassa kaupungintalon naapurissa, osoitteessa Kielotie 13. Aluetta rajaa lännessä Kielotie, pohjoisessa Lummekuja, idässä kaupungintalo ja etelässä Lauri Lairalan aukio. Tikkurilan asemakeskus on vajaan 300 metrin päässä.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen konsulttina UKI Arkkitehdit Oy ja Tähti-Set Oy.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Kielotielle on osoitettu Vantaan ratikan linjaus.

Asemakaavamuutos

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentaminen Tikkurilan ytimeen, Kielotie 13:een. Paikalta on aiemmin purettu kaupungin virastotalo. Terveys- ja perhekeskus on Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kärkihanke.

Hyvinvointialue on valinnut arkkitehtikonsultin laatimaan suunnitelmat kaavaprosessia varten. Terveys- ja perhekeskuksen tilaohjelma kehittyy vielä, eivätkä rakennussuunnitelmat ole kovin yksityiskohtaisia. Lopullista toteutuspäätöstä hankkeesta ei myöskään ole tehty vielä kaavan laadinnan aikana. Keskustatoimintojen korttelialueen C-merkintä mahdollistaa joustavasti tontin käytön tulevaisuudentarpeiden mukaan. Toisaalta tärkeä sijainti ja tiivis kaupunkirakenne edellyttävät kaavamääräyksiä, joiden avulla hanke saadaan sovitettua tontille toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista reunaehdoista tinkimättä. Kaavalla varmistetaan hankkeen laatu, vaikka tilaohjelma tai rakennusta suunnitteleva taho vaihtuisikin.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2021. Se mahdollistaa 21 000 k-m^2 :n rakentamisen, mikä riittää myös hankesuunnitelman mukaisen terveys- ja perhekeskuksen tarpeisiin. Myöskään kerroslukua



ei ole tarvetta nostaa. Kaava ei salli asumista, mutta majoitustoiminta on mahdollinen. Katutasokerrokseen vaaditaan 530 m²:n ala liiketiloja varten.

Toimintaa koskevien määräysten ollessa väljät on puolestaan rakennusalueen rajat sidottu tiukasti viitesuunnitelman mukaisiksi, jotta toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen sovittaminen on mahdollista. Kaavassa on huomioitu saattoliikenteen ja ratikan tunnelin tarvitsema tila. Etelässä on Lauri Lairalan aukio, jota ei haluttu pienentää nykyisestäään ja idässä puolestaan kaupungintalo. Keskuksen ja suojellun kaupungintalon väliin haluttiin jättää riittävästi tilaa, joka toimii myös kevyen liikenteen poikittaisena yhteysreittinä kävelykadun ja Kirjastopuiston välillä.

Rakennusmassa jakaantuu kahteen tiiliseen lapekattoiseen osaan, joiden välissä on lasinen nivelosa. Kielotien puolella kerrosluku on korkeimmillaan VII ja pienempi massa on enintään kuuden kerroksen korkuinen. Keskiosa, joka on aulatilaa, on päämassoja matalampi.

Pääsisäänkäynnit sijoittuvat aulan molemmin puolin, toinen etelän suuntaan kohti Asematietä ja aukiota. Kävelen tai pyörällä saapuvat käyttävät enimmäkseen eteläistä sisäänkäyntiä. Samoin ratikan tai bussien pysäkeiltä tulevat. Pohjoisessa Lummekujalla oleva sisäänkäynti palvelee varsinkin saatto-liikenteenteellä saapuvia. Saattoliikenteelle on tilaa myös ylemmässä kellarikerroksessa, josta on suora hissiyhteys kerrokseen.

Pysäköinti sijoittuu ratkaisussa kahteen maanalaiseen kerrokseen, jonne ajetaan Lummekujalta lähtevällä luiskalla. Kellariin sijoittuu myös rakennuksen huolto ja logistiikka. Tekniset tilat sijoittuvat kellarin lisäksi kattokerrokseen, jossa ne tulee integroida rakennusmassan sisään.

Maanvaraista pihaa jää tontille varsin vähän, koska kellaripysäköinti ulottuu suurimmalle osalle tonttia. Ajoluiskan ja kaupungintalon väliin jäävä osuus on maanvaraista, mutta sielläkin johtovaraukset vaikeuttavat suurten puiden istuttamista. Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,8.

Keskustatoimintojen korttelialueen, C pinta-ala on 0,62 hehtaaria. Rakennusoikeus on 21 000 k-m² ja tehokkuusluku e=3,38.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kahdeksan. HSY ilmoitti, että nykyisten johtokuja- ja aluevarausten riittävyys ja jatkotarve sekä uusien johtokujien tarve tulee selvittää yhteistyössä HSY:n kanssa ja HSY:n on hyväksyttävä ne hankkeen yhteydessä. Vantaan Energia kaipasi tilavarausta muuntamolle Lummekujan puolelle. Vantaan kaupunginmuseo painotti, että vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella uudisrakennuksen sijoittuminen Tikkurilan kulttuurihistoriallisesti ja ajallisesti kerroksiseen kaupunkikuvaan, 1950-luvulla valmistuneen kunnantalon naapuriin. Maisemasuunnittelu Hemgårdin mielestä vähintäänkin Lauri Lairalan aukion itäreunan puusto tulisi säilyttää. Kaavatilaisuus on pidetty 13.12.2023.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontin, jonne sijoittuu noin 900 työntekijää.

Sopimus



Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Vantaan Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023, että Vantaan kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.11.–5.12.2024. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Kiinteistökehitysyhtiö NREP mahdollisena tulevana toteuttajana kritisoi mm. valittua pysäköintiratkaisua, liian tiukkoja rakentamisalueen rajoja sekä lähes kaikkia muitakin kaavamääräyksiä joko liian epämääräisinä tai liian tarkkoina. Muistutus on otettu huomioon vastineessa.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yhdeksän ja saatiin viisi kappaletta.

Vantaan Energian lausunnossa pyydettiin huomioimaan kaukolämpöputken sijainti ja muuntamotarve.

Vantaan vanhusneuvosto piti hanketta tärkeänä ja kannatettavana. Toiveena oli lisää saattopaikkoja katutasoon. Rakennuksen ja ympäröivän julkisen kaupunkitilan esteettömyyteen, valaistukseen, viihtyisyyteen, opastukseen sekä talvikunnossapitoon tulee kiinnittää huomiota. Kahvilan ja apteekin tiloja toivottiin katutasoon ja HUS-Labin tiloja läheisyyteen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin tarkennuksia liikennemelua koskeviin määräyksiin.

Vantaan kaupunginmuseo piti pitää kaavaehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja ympäröivän kaupunkikuvan ja naapurissa olevan kaupungintalon arvojen kannalta onnistuneina.

HSY:n lausunnossa todetaan, että yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

Lausunnot on otettu huomioon vastineissa ja tarkistusesityksissä.

Tehdyt tarkistukset



Lausuntojen johdosta on tehty tarkistus kaavamääräyksiin lisäämällä niihin Kielotien puoleisia tiloja koskeva äänitasoero vaatimus.

Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.1.2025 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.1.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmiston lautakuntaryhmä ja kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Ida Tamminen yhtyivät:

”Rakennuslupavaiheessa laadittavalla pyöräpysäköintisuunnitelmalla tulee varmistaa työntekijöille ja asiakkaille helposti saavutettava ja riittävä pysäköintipalvelutaso.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.1.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.1.2025
- Muistutus ja vastine 14.1.2025
- Lausunnot ja vastineet 14.1.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. +358 50 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. +358 50 302 9298
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)