



Asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6

KA/3503/10.02.04.01/2010
J-VN/TLA/ATI/NIS/ESN/JB

Tikkurilantien ja Kielotien kulmaan kaavoitetaan keskustamainen asuinkortteli. Pääosin kahdeksankerroksisten rakennusten rajaamalle pihakannelle muodostuu suojaisa korttelipiha. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kielotien ja Tikkurilantien katutasoon tulee liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61107.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Tikkurilantien, Kielotien, Neilikkatien ja Orvokkikujan väliin jäävällä alueella. Paikalla sijaitsee tällä hetkellä ABC-huoltoasema (Tikkurilantie 55), Tikkurilan Autotalo (Kielotie 4–6) ja liike- ja toimistorakennus (Neilikkatie 8).

Kaavamuutoksen hakija

Kiinteistö Oy Autotalon (tontti 3) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 16.8.2010.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavamuutokseen liitettiin viereisiä tontteja koskevat kaavamuutoshakemukset Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 (saapunut 3.8.2012, nro 002183) ja HOK-Elannon hakema kaavamuutos (saapunut 23.1.2012, nro 002169) ABC-huoltamon tontille.

Maanomistus

Koko alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien palkkaamana konsulttina alkuvaiheessa Arkkitehdit MV Oy ja Arkkitehtiryhmä A6, sekä viimeksi Arkkitehtitoimisto HVM Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten (AL) ja huoltoasemien (AM) korttelialueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joissa katutasoon on sijoitettava liiketilaa. Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä $e=0,7$:stä ja $e=0,25$:stä tehokkuuteen $e=1,97$, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 $k\cdot m^2$ ja liike- ja myymälätiloille 770 $k\cdot m^2$.

Tikkurilantien varteen on varattu tilat pienelle päivittäistavarakaupalle. Tikkurilantien varressa 40 % ja Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Korttelin Kielotien puoleisissa kulmissa tulee lisäksi olla ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelussa.

Umpikortteliperiaatteen mukaisesti rakennettavan korttelin korkeus on pääosin kahdeksan kerrosta, mutta rakennusmassaan tuo eloa kaksikerroksisten kattoasuntojen muodostamien kappaleiden työntyminen julkisivulinjan yli ja kattopintaa korkeammalle.

Pysäköinti sijoitetaan korttelin sisään pihakannen alle. Ajoyhteydet sijoittuvat Neilikkatielle, Orvokkikujalle ja Tikkurilantielle. Pihan alle sijoittuva pysäköinti voidaan rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Pihakansi on istutettava.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty ensimmäisen kerran 11.1.2011. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 5.2.2013, kun muutosalue laajeni koskemaan naapuritontteja.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin aluksi 3 kpl ja uudelleen kuulemisen aikana 8 kpl.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (24 800 k-m², n. 400 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2013 päivätty asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) hakijat maksavat muutostokustannukset rakennusoikeuksien suhteessa Kiint. Oy Tikkurilan Autotalo (5 242 €), Kiint. Oy Neilikkatie 8 (2 831 €) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (4 927 €) ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman yhteisjääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.12.2013 § 30

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2013 päivätty asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) että hakijat maksavat muutostokustannukset rakennusoikeuksien suhteessa Kiint. Oy Tikkurilan Autotalo (5 242 €), Kiint. Oy Neilikkatie 8 (2 831 €) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (4 927 €) ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Markku Weckman ja Maija Hurri poistuivat yhteisjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1.–12.2.2014. Varsinaisia muistutuksia ei tullut, mutta kaupunginhallituksen päätökseen asettaa kaavaehdotus nähtäville 16.12.2013 haettiin muutosta. Nähtävilläolon aikana tehty muutoksenhaku päätettiin käsitellä muistutuksena.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolmelta ja saatiin kahdelta lausunnonantajalta, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.



Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia: lentomelua koskeva määräys on lisätty ja maanalaista pysäköintiä koskevat määräykset on muutettu muotoon pihakannen alainen pysäköinti.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilllepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.3.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus, 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman yhteisöjääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.3.2014 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.3.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 33 Asemakaavamuutoksen selostus 002110 Kielotie 2-6 / 10.3.2014
- 34 Muistutus ja vastine / 002110 Kielotie 2-6 / 10.3.2014
- 35 Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Autotalo, 12.3.2014
- 36 Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja Helsingin Osuuskauppa Elanto, 12.3.2014
- 37 Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Neilikkatie 8, 12.3.2014

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)