



Asemakaavan muutos 002372 ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Neilikkatie 17 / TLA

VD/9780/10.02.04.00/2017

TLA/MYL/NIS/VIK

Tikkurilan keskusta, Neilikkatien varteen kaavoitetaan asuinkerrostaloja nykyisen pysäköintialueen paikalle. Tontilla sijaitseva toimistorakennus suojellaan. Osa toimistorakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi (AK). 6–8-kerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 9 910 k-m². Neilikkatien katutasoon edellytetään liiketilaa vähintään 350 k-m². Toimistotalon ja uusien asuintalojen autopaikat sijoitetaan pysäköintitaloon tontin pohjoisreunalle (LPA). Viitesuunnitelmassa asuntoja on esitetty 194 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 40 huoneistoneliömetriä. Autopaikkoja tulee 188 kpl, joista liikerakennuksen käyttöön 100 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,0 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,73$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61109 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61109 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61109 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Neilikkatie 17. Saman kiinteistön Talvikkitien puolella on toimistorakennus, jossa toimii mm. Destia Oy. Suunniteltavaa aluetta rajaa lännessä Talvikkitie, etelässä Neilikkatie ja idässä Orvokkitie.

Hakija

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17.

Maanomistus

Yksityinen.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on viitesuunnitelmien osalta osallistunut HPK Arkkitehdit Oy maanomistajan konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ja kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, C.

Asemakaavamuutos

Muutos mahdollistaa kahden asuinkerrostalon ja pysäköintitalon rakentamisen nykyisen parkkikentän paikalle. Viereinen toimistorakennus säilyy ennallaan ja suojellaan Vantaan kaupunginmuseon teettämän inventoinnin perusteella. Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Hanke kohentaa alueen kaupunkikuvaa, kun iso asfalttikenttä korvataan asuinrakennuksilla ja korttelipihalla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,0 ha, josta osa säilyy toimistorakennusten korttelialueena (KT) ja osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Neilikkatien katutasoon edellytetään liiketilaa. Kaikki autopaikat (asuntojen ja toimistojen) sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan, LPA-korttelialueelle rakennettavaan pysäköintitaloon.



Kaava-alue on kokonaan yksityistä maata. Suunnittelutyön aikana sekä maanomistus että hankkeen suunnittelijat ovat vaihtuneet. Aluksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa pysäköinti oli sijoitettu pihakannen alle korttelin keskelle. Sen ongelmaksi muodostui vaihteellisuus, sillä toimistotaloa varten tuli olla käytössä noin 100 autopaikkaa koko rakentamisen ajan. Tähän tarjosi ratkaisun toteuttamisen alkuvaiheessa rakennettava pysäköintitalo. Samalla korttelin keskiosa jää maanvaraiseksi pihaksi, mikä mahdollistaa suurten puiden kasvamisen sekä hulevesien imeyttämisen ja viivyttämisen.

Uudet asuinkerrostalot ovat kuudesta kahdeksaan kerrosta korkeita. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 12 000 kerrosneliömetristä 17 410 kerrosneliömetriin, josta asuinrakennusten osuus on 9 910 kerrosneliömetriä. Viitesuunnitelmassa on esitetty 194 uutta asuntoa noin 300 asukkaalle. Asuntojen keskipinta-ala on noin 40 m². Suunnitelmissa yksiöitä on 57 kpl (29 %), kaksioita 73 kpl (38 %), kolmioita 64 kpl (33 %).

Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,73 ja asuinkerrostalokorttelialueen 2,62.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2018. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan. Maanomistaja ja viitesuunnitelmat vaihtuivat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 1.11.2021 ja samalla järjestettiin uusi osallisten kuuleminen. Tässä vaiheessa saatiin seitsemän mielipidettä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavamääräyksiin huolehditaan siitä, että hulevesiä imeytetään ja viivytetään tontilla Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä noudattaen. Toimistotalon pysäköinti turvataan muuttuvasta maankäytöstä huolimatta ja pysäköintitalon sovittamisesta ympäristöönsä on annettu kaavamääräykset.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (9 910 k-m², n. 194 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 11 360 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.5.2022 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.5.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002372 ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Neilikkatie 17,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 11 360 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ja vihreiden ryhmät yhtyivät:

"Perheasuntoja tarvitaan Vantaalle lisää. Tässä rakennuskohteessa asuntojen keskipinta-ala on liian pieni 40 m2 eikä mahdollista kunnollisten kokoisten perheasuntojen rakentamista. Riittävän kokoisten asuntojen rakentamista pitää lisätä ja edistää kaavoissa."

Kaupunginhallitus 23.5.2022 § 22**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.5.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002372 ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Neilikkatie 17,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 11 360 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 8.6.–8.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin neljä kappaletta. Vantaan Energia halusi varmistaa tilat kiinteistömuuntamolle ja Uudenmaan ELY-keskus halusi lisättäväksi piha-aluetta koskevan melumääräyksen. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa ja kaavamääräyksissä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 20.9.2022 § 15**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.9.2022 päivätty
asemakaavamuutosehdotus 002372 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila /
Neilikkatie 17.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä jätti asiaan pöytäkirjalausuman, johon vasemmiston, kristillisdemokraattien ja vihreiden lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Perheasuntoja tarvitaan Vantaalle lisää. Tässä rakennuskohteessa asuntojen keskipinta-ala on liian pieni 40 m² eikä mahdollista kunnollisten kokoisten perheasuntojen rakentamista. Riittävän kokoisten asuntojen rakentamista pitää lisätä ja edistää kaavoissa."

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.9.2022
- Lausunnot ja vastineet 20.9.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 3029 298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi