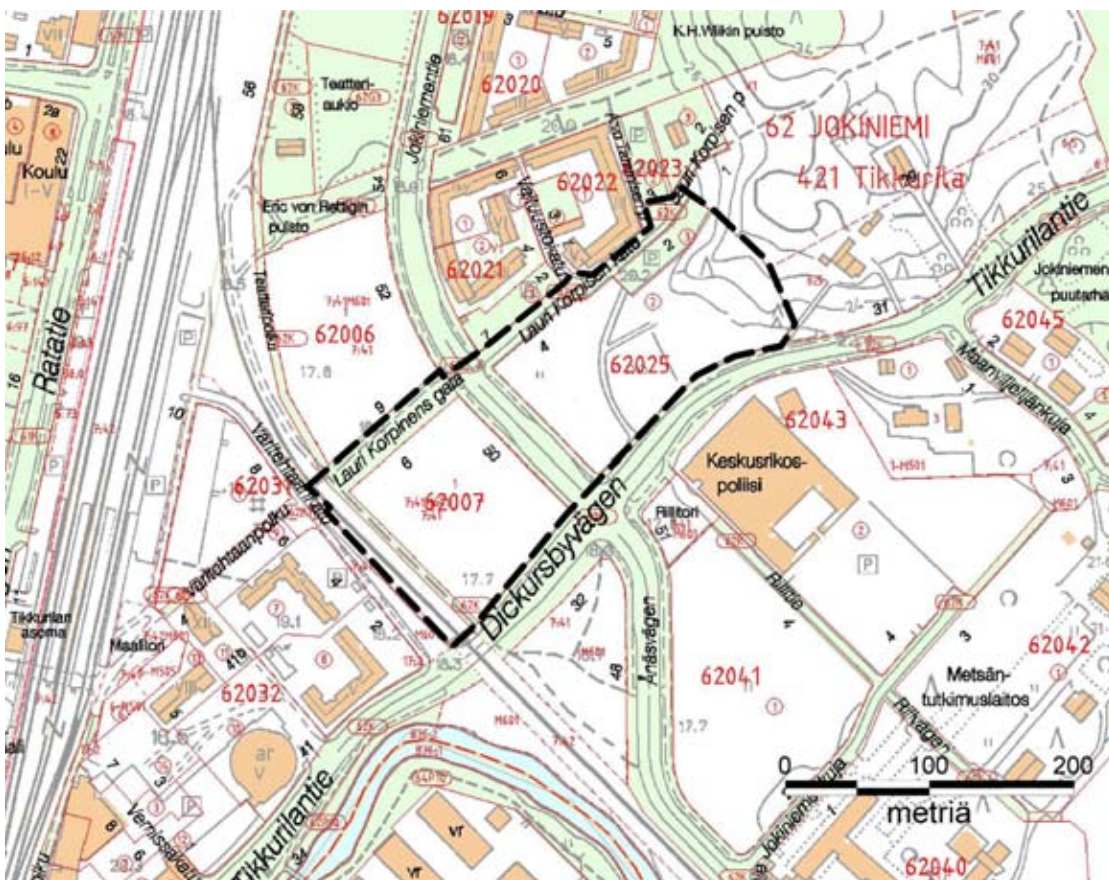


Asemakaavan muutos nro 002042 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos Asuinalueen kaavoitus jatkuu Jokiniemessä

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
28.10.2009

Nyt tehtävä kaavatyö jatkaa vuonna 2007 aloitettua Jokiniemen suunnittelua. Tuolloin suunnittelualue oli osa kaavamuutosta numero 001984, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 5.11.2007. Nyt tämä VVO:n omistukseen siirtynyt alue kaavoitetaan omana työnään numerolla 002042.



Suunnittelualue

Suunnittelualueena on kaksi rakentamatonta korttelia Jokiniemessä, Tikkurilantien ja Jokiniementien kulmassa, vastapäätä Keskusrikospoliisia. Kortteleita 62007 ja 62025 rajaa etelässä Tikkurilantie ja Hakkilan teollisuusraide, pohjoisessa Lauri Korpisen katu ja Winterinmäki. Alue on lähimmillään parin sadan metrin päässä Tikkurilan rautatieasemasta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

VVO-Yhtymän omistamalle maalle suunnitellaan keskustamaista kerrostaloasumista. Korttelit olisivat pääosin umpikortteleita, jotka rajautuisivat tiukasti Tikkurilantien ja Jokiniementien katualueisiin. Kadun varsille sijoittuisi myös toimisto- ja liiketilaa. Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti korttelien sisään joko pihakansien alle tai erillisiin pysäköintitaloihin.

Rakennusten korkeus vaihtelee. Eteläisemmässä korttelissa matalat osat olisivat nelikerroksisia ja korkeimmat kahdeksan tai toisessa vaihtoehdossa jopa 10 kerrosta korkeita. Pohjoisemmassa korttelissa, Winterinmäen kupeessa kerroskorkeus vaihtelisi kahdesta viiteen. Korttelien yhteenlaskettu kerrosala olisi noin 40000 kerrosneliömetriä

Miten asemakaava muuttuu?

Korttelin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta **K**, asuinkerrostalojen korttelialueeksi **AK**. Alimpiin kerroksiin suunnitellaan liike- ja toimistotiloja. Pysäköinti pyritään sijoittamaan pääosin pihakansien alle tai pysäköintitaloihin. Kadunvarsista pyritään saamaan aidosti kaupunkimaista kävely-ympäristöä huolitelluine ympäristöineen ja istutuksineen.

Rakentamisen kokonaismäärä vähenee nykyisen kaavan sallimasta 48 000 kerrosneliömetristä noin 40 000 kerrosneliömetriin. Rakentamisen painopiste myös muuttuu; lähempänä asemaa sijaitseva kortteli 62007 rakennetaan tehokkaammin (toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeutta on noin 25 000 kerrosneliömetriä). Winterinmäen kupeeseen sijoittuva kortteli rakennetaan vastaavasti paljon nykyistä rakennusoikeuttaan kevyemmin.

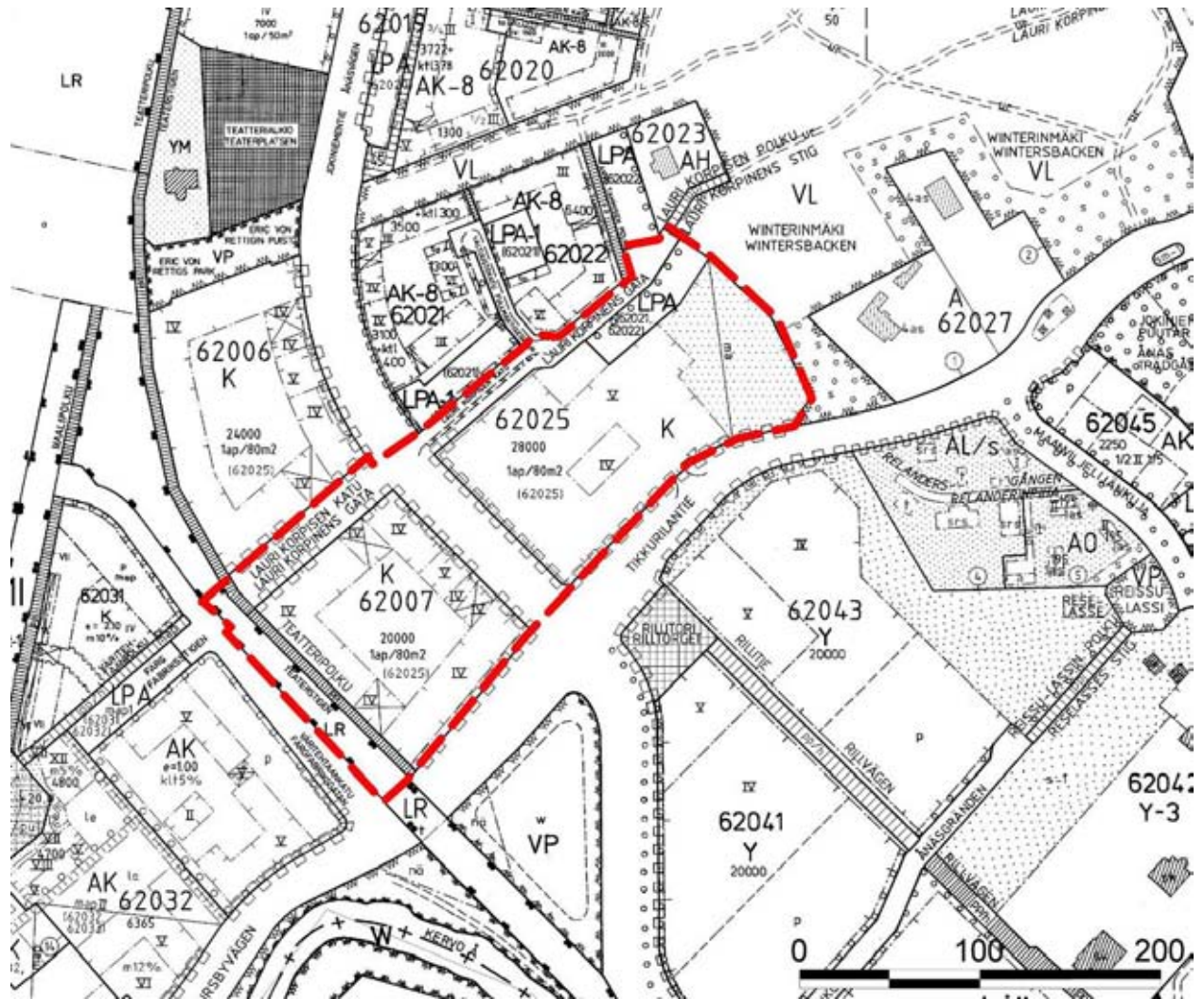
Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Kumpikin kortteli on rakentamaton aluetta, jonka pintamaat on poistettu ja puusto kaadettu maaperän puhdistuksen yhteydessä.



- **Maanomistajat:** Alue on VVO-Yhtymän omistuksessa.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vanha Maatalouden tutkimuslaitos Tikkurilantien eteläpuolella on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja Tikkurilantie vastaavalla perusteella tärkeäksi tieksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

- **Yleiskaavassa** Jokiniementien länsipuoli on keskustatoimintojen aluetta, C, joka on varattu toimisto-, liike- palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Tien itäpuoli on tehokasta asuinalueita, A1, jolle saa ensisijaisesti rakentaa asuinkerrostaloja. Jokiniementielle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Tikkurilantie on osoitettu historiallisesti tieksi. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on vahvistunut 25.2.2009.
- **Asemakaava:** Alueen ensimmäiset asemakaavat Jokiniemi 1, 620500 (YM 4.8.1983) ja Jokiniemi 2 (YM 28.8.1986) eivät ole enää voimassa. Kortteleihin on tehty asemakaavan muutos 001125 (kh 15.3.1993). Alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jonne on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 48 000 kerrosneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on ollut viisi kerrosta.



Ote ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa

- **Jokiniemen kehittämissuunnitelma:** Arkkitehtitoimisto B & M on tehnyt 7.12.2007 päivätyn Jokiniemen kehittämissuunnitelman (nro 0619009, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 12.12.2007 nähtäville ja lausuntokierrokselle kaavoituksen valmisteluaineistona. Ainuttakaan muistutusta ei saatu. Lausunnoissa suhtauduttiin alueen rakentamiseen myönteisesti. Suunnitelmassa oli osoitettu nyt suunniteltavana oleviin kortteleihin asuinkerrostaloja, jotka olisivat enimmillään 6 kerrosta korkeita. Rakennusoikeutta oli yhteensä yli 45 000 kerrosneliometriä.



Jokiniemen kehittämissuunnitelma vuodelta 2007. Arkkitestit B & M.

Ketkä ovat osallisia?

- Maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:* mm. kaupunkisuunnittelu, kaupunginmuseo, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, sosiaali- ja terveystoimi, sivistystoimi..
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* YTV, Tikkurilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj, Gasum Oy.
- Asukas- ym. yhdistykset

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön vireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin
- Mahdollisista **yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa
- **Kaavamutoksen nähtävilläolosta ja voimaantulosta kuulutetaan** Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä

- **Kaavoitustyön vaiheista** ilmoitetaan Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa –lehdessä, joka jaetaan kerran vuodessa joka kotiin Vantaalla.
- **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä asiakirjassa eli **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**. Työn kuluessa asiakirjaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu) tai maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28).

Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan?

- Asemakaavan valmistelun osana laaditaan ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää selvitykset MRA 1 §:n mukaisista vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.
- Erityisesti arvioidaan hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sekä hankkeen suhdetta vanhan Kuninkaantien ja Änäsin kulttuurimaisemaan.

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 §:n mukaiset selvitykset.

Sopimukset

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimuksia, joiden perusteella tehdään maanvaihtoja, maakauppoja ja katualueiden lunastuksia.

Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 28.10.2009. Asemakaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta keväällä 2010, nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

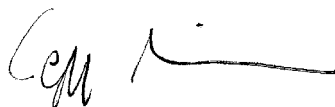
Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva.

Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 8392 8044, fax 8392 3458, sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 28.10.2009



asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 – 32 §.
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.



Vaihtoehto 1, jossa korttelin 62007 rakennuskorkeus vaihtelee 4-8 kerroksen välillä. Korttelissa 62025 rakennukset ovat 2-4-kerroksisia.



Vaihtoehto 2, jossa korttelissa 62007 on 10-kerroksinen "maamerkki".

Suunnitelmat eivät ole mittakaavassa.

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.