



Asemakaavan muutos nro 001984, Jokiniemi sekä tonttijaon muutos

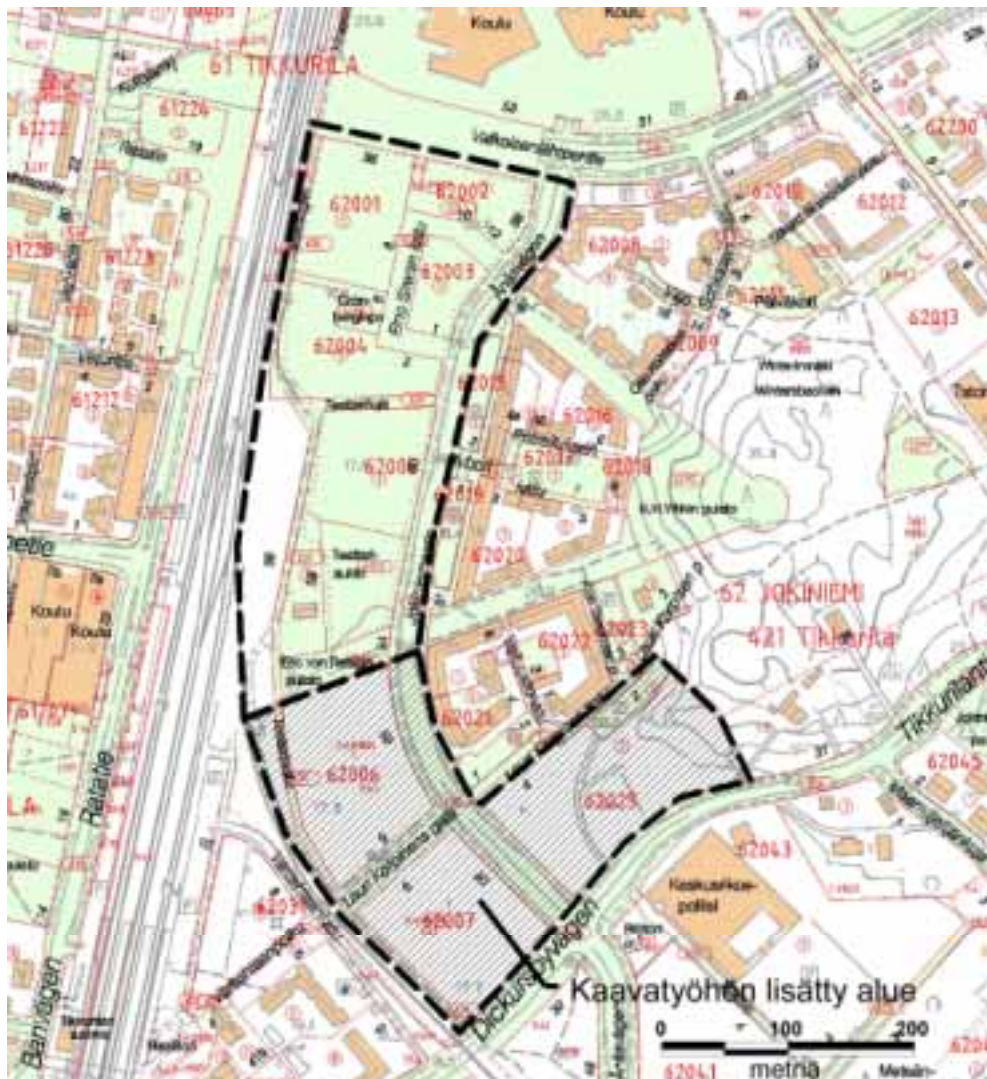
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA / II

5.11.2007

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / II täydentää aiempaa 24.5.2007 päivättyä asiakirjaa. Suunnittelualueetta on laajennettu alkuperäisestä rajauksesta ja mukaan on otettu Spondan eli entisen Kapiteelin Oyj:n omistamat korttelit.

Uutena suunnittelualueena on Jokiniemessä nyt koko pääradan/Santaradan ja Jokiniementien väliin jäävä alue, Tikkurilantiestä pohjoiseen. Alueeseen kuuluu myös Keskusrikospoliisia vastapäätä oleva Tikkurilantien ja Lauri Korpisen kadun välinen kortteli. Kaavamuutos on syksyn 2007 työohjelmassa numerolla 001984.



Mitä alueelle suunnitellaan?

Tikkurilan keskusta laajenee Jokiniemeen. Radan itäpuolelle kaavaillaan tiivistä ja kaupunkimaista toimitila- ja asuntoaluetta. Pääradan ja Santaradan viereen suunnitellaan toimistotalojen riviä, jonka rakennukset olisivat keskimäärin 6-7 kerrosta korkeita. Niiden taakse, Jokiniementien puolelle tutkitaan asuinkerrostalojen sijoittamista. Alueelle on mahdollisesti tulossa myös vanhusten palvelukeskus ja senioriasuintaloja. Villa Grönberg voi tulevaisuudessa olla kaikille avoin tila ja toimia esim. ravintolana tai kahvilana, jonka ulkotilat ovat osana puistomaista kaupunkiaukiota.

Miksi kaavamuutosta tarvitaan?

Nykyinen asemakaava on 1980-luvun alusta ja on vanhentunut. Siinä pääradan varteen on osoitettu enimmäkseen matalaa toimistorakentamista, eikä asuinrakentamiseen Tikkurilan aseman tuntumassa ole varauduttu ollenkaan. Kaupunginteatterille varattu kortteli ja museokäyttöön osoitettu Villa Grönberg ovat jääneet toteutumatta, eikä niiden rakentamiselle näy tarvetta myöskään tulevaisuudessa. Iso ja rajautumat juhla-aukio ei sekään ole omiaan luomaan elävää ja kantakaupunkimaista ympäristöä.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Jokiniemi sijoittuu pääradan varrelle. Näkyvyytensä vuoksi sen tuleva rakentaminen on tärkeä imagotekijä koko kaupungille. Heureka, Silkkitehtaan, Vernissan ja Tikkurilan aseman ohella uusi alue voisi parhaimmillaan olla vantaalaisten näyteikkuna maailmalle. Siksi kohteen arkkitehtuurille ja ympäristörakentamisen laadulle asetetaan erityisen korkeat vaatimukset. Kun Tikkurilan aseman yhteyteen rakennetaan Matkakeskus, radan itäpuolella on myös kaikki mahdollisuudet muodostua aidoksi osaksi Tikkurilan keskustaa.



Tavoitteena on tehokas toimitila- ja asuinalue Tikkurilan aseman läheisyyteen. Erinomaisten joukkoliikennedyhteyksien lisäksi yritykset saavat parhaan mahdollisen näkyvyyden pääradan varressa. Toimistotalot sijoitetaan radan varteen ja asuintalot Jokiniementien puolelle suojaan radan häiriöiltä.

Jokiniemessä pyritään monipuoliseen kaupunkirakenteeseen. Ympäristön tulee olla mielenkiintoista ja helposti liikuttavaa myös jalan. Katutaso palvelut ja kivijalkakaupat voisivat tehdä miljööstä aidon ja vaihtelevan. Ainoa olemassa oleva rakennus, Villa Grönberg on suojeltu. Se sijaitsee radan alikulun

kohdalla, kevyen liikenteen solmukohdassa ja on luonteva paikka ihmisten kokoontumiselle. Itse rakennuksessa voisi toimia vaikkapa kahvila-ravintola, joka kesäisin levittäytyy pöytineen ulos, vehreälle aukiolle.

Suunnittelun teemana on Tikkurilan ja varsinkin Jokiniemen kunniakas historia vanhoine maalitehtaineen. Tehdasrakennukset ovat poissa, mutta värikäs menneisyys voi näkyä toimistorakennusten arkkitehtuurissa esimerkiksi raikkaina väripintoina. Pysäköinti pyritään sijoittamaan toimistotalojen ja pihakansien alle, jolloin pihat voidaan toteuttaa vehreinä ja puistomaisina. Toisena vaihtoehtona on rakentaa pysäköintitaloja korttelirakenteen osaksi.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös voidaanko Ratahallintokeskuksen omistamaa aluetta Grönbergin huvilan kohdalla ja siitä pohjoiseen käyttää toimitilarakentamiseen. Kaistale on nykyisessä kaavassa rautatiealuetta, mutta ei ole toistaiseksi missään käytössä.



Vaihtoehto 1 kuvattuna Hiekkaharjun suunnasta. Suunnittelualue on esitetty tummennettuna.



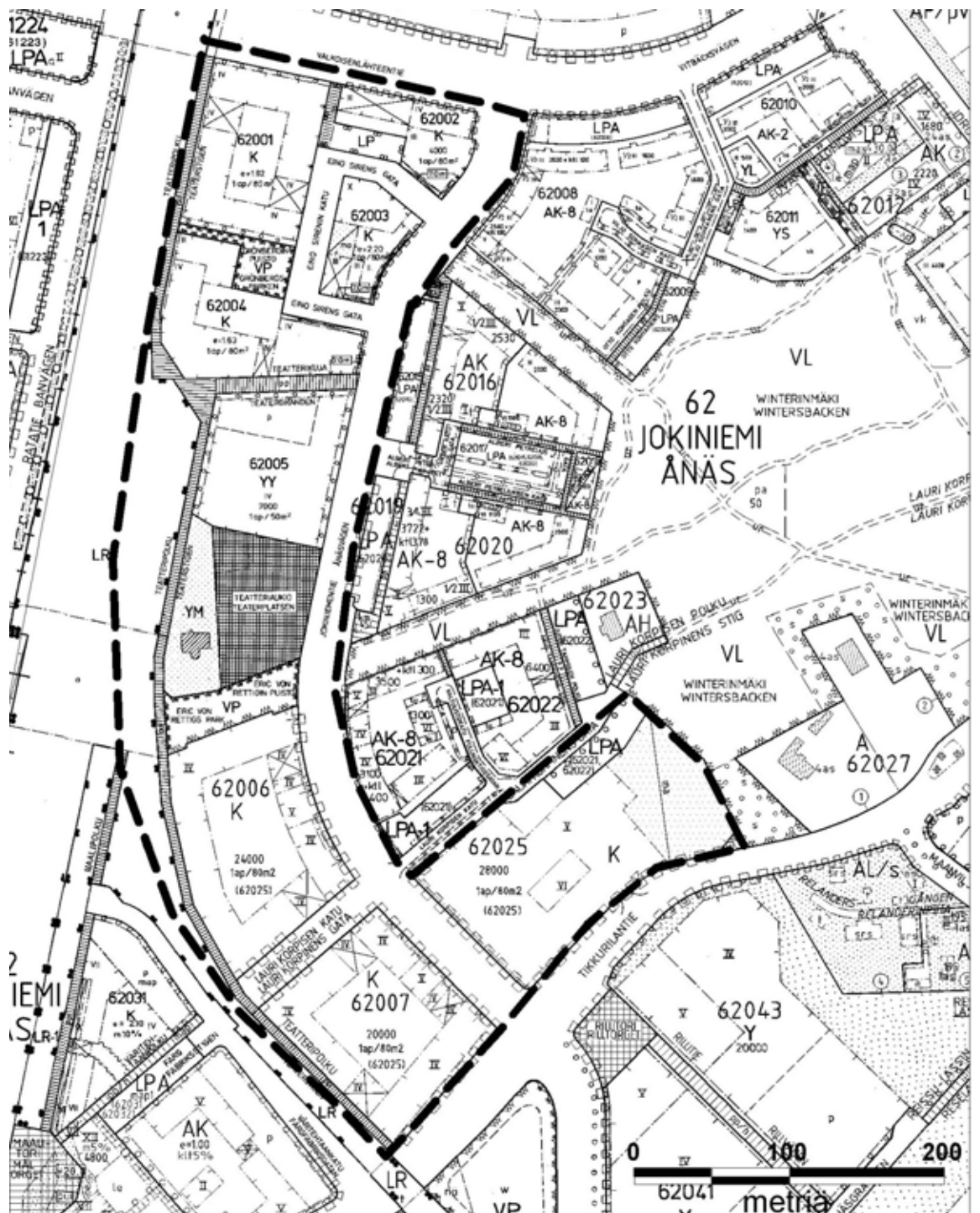
*Asuntopainotteinen vaihtoehto. Jokiniemen alueselvitys
9.6.2004. Seppo Niva*



*Luonnos 2002,
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.*

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Jokiniemen kaupunkimainen rakentaminen voi käynnistyä kun Valkoisenlähteentie avaa uuden yhteyden radan alitse. Alue on Villa Grönbergiä lukuun ottamatta rakentamaton joutomaata. Entisen akkutehtaan pilaamat maat on poistettu ja pintamaat vaihdettu.
- **Maanomistajat:** Alueen omistavat Vantaan kaupunki ja Sponda Oyj. Rautatiealueen omistaa Ratahallintokeskus.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- **Yleiskaava (Kv 1992)** alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C.
- **Yleiskaavaehdotuksessa** alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C. Jokiniementielle on osoitettu raideliikennevaraus (pikaraitiotie). Kaupunginhallitus on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen 19.3.2007.
- **Jokiniemen alueselvitys** laadittiin taustatyöksi alueen tuleville kaavahankkeille. Selvityksessä esitettiin keskeiset suunnittelun pääperiaatteet; eli tehokas toimitila- ja asuinrakentaminen, keskitetty pysäköinti ja Grönbergin aukio kaupunkilaisten olohuoneena. Selvitys saatettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan tiedoksi **9.6.2004**.
- **Asemakaava:** Alueen ensimmäinen asemakaava Jokiniemi I, nro 620500 (SM 4.8.1983) on edelleen voimassa. Alueen pohjoisosan liike- ja toimistorakennusten kortteleihin (**K**), on varattu vajaan 39 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Kaava sallii rakentamisen enimmäkseen neljään, mutta paikoin jopa 10 kerrokseen. Liike- ja toimitilakortteleiden keskelle on jätetty pieni puistovaraus. Niiden eteläpuolella on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (**YY**), jolla on varauduttu 7000 kerrosneliömetrin suuruisen kaupunginteatterin rakentamiseen. Villa Grönberg on osoitettu museoksi (**YM**). Suojeltu rakennus on Teatteriaukioksi nimetyn katuaukion ja ratapihan välissä. Kapea puistosuikale (**VP**) jatkaa Winterinmäeltä tulevaa viherakselia radan varteen. Kolme eteläisintä korttelia on varattu liike- ja toimistorakentamiseen (**K**). Rakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen ja rakennusoikeutta kortteleihin on varattu yhteensä 72 000 kerrosneliömetriä.



Ote ajantasa-asetmakaavasta, ei mittakaavassa

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, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* Ratahallintokeskus, VR-Yhtymä Oy, YTV, Tikkurilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj, Helsingin kaupunki.
- Asukas- ym. muut yhdistykset

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön viireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin
- **Yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa
- **Kaavamutoksen nähtävillöistä 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon työn kuluessa on mahdollista tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28) sekä internetissä (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu).

Miten kaavamutoksen vaikutuksia arvioidaan?

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää selvitykset MRA 1 §:n mukaisista vaikutuksista yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Lisäksi arvioidaan erityisesti:

- kaupunki- ja maisemakuvaa sekä korttelirakennetta osana ympäröivää kaupunkirakennetta
- asuinympäristöä asumisviihtyvyyden, terveyden ja liikkumisturvallisuuden kannalta
- asukasluvun työpaikkojen määrän kasvun vaikutusta palveluihin (koulut, päiväkodit, terveydenhuolto) ja virkistysmahdollisuuksiin
- liikenteen kasvun ja pysäköintiratkaisujen vaikutuksia
- eri liikkumismuotojen turvallista toimintaympäristöä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 §:n mukaiset selvitykset.

Sopimukset

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

Kaavamutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 24.5.2007. Asemakaavaluonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta alkuvuodesta 2008, nähtävillöloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamutoksen suunnittelija

Asemakaavasunnittelija 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 5.11.2007



Elli Maalismaa
Aluearkkitehti

Lakiviitteet

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