



## VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu  
/NIS

24.5.2007

Maanomistaja / rajanaapuri  
Viranomaiset ja yhteisöt

Mielipiteiden kuuleminen

### ASEMAKAAVAN MUUTOS 001984 JA TONTTIJAON MUUTOS, JOKINIEMI

**Kaupunginosa: 62 Jokiniemi, korttelit 62001–62005, sekä katu- ja virkistysalueet**

**Sijainti: Suunnittelualueena on pääradan ja Jokiniementien väliin jäävä alue, Jokiniemessä Tikkurilan rautatieasemalta pohjoiseen.**

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteilla oheiseen karttaan rajatun alueen asemakaavan muutos. Teille on osallisena varattu tilaisuus lausua mielipiteenne alueen suunnittelusta.

Asemakaavaan liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä. Siihen voi lisäksi tutustua maankäyttötoimen asiakaspalvelussa Tikkurilassa Kielotie 28.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy myös internetistä Vantaan kotisivulta osoitteesta [www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu](http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu)

Asiaa hoitaa asemakaavasuunnittelija Seppo Niva (h.213, Kielotie 28, puh. 8392 8044), jolle voitte ilmoittaa asiaa koskevan mielipiteenne **11.–12.6.2007 klo 9 –11**.

Voitte lähettää asemakaavoitusta koskevat mielipiteenne myös kirjallisesti **21.6.2007** mennessä osoitteella Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, h. 213, Kielotie 28, 01300 Vantaa tai sähköpostilla [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi). Ilmoittanette samalla nimenne, osoitteenne ja kaavatyön numeron (001984).

Kaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää siitä muistutus. Kaavaehdotuksista pyydetään myös tarpeelliset lausunnot.

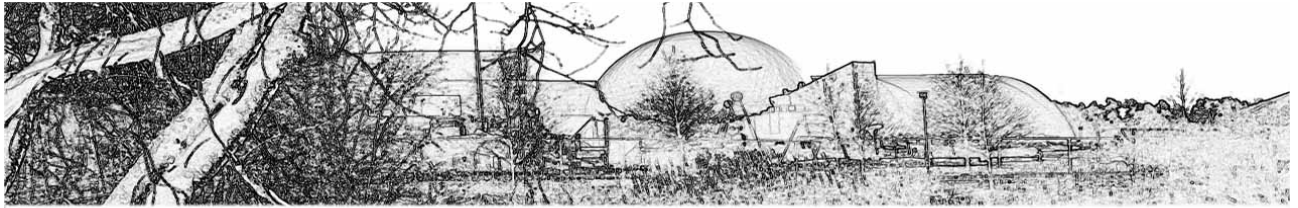
Asemakaavasuunnittelija

Seppo Niva

**LIITTEET** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**MRL 62 §:** *"Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa*

*Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökodista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta".*



T I K K U R I L A S S A T A P A H T U U

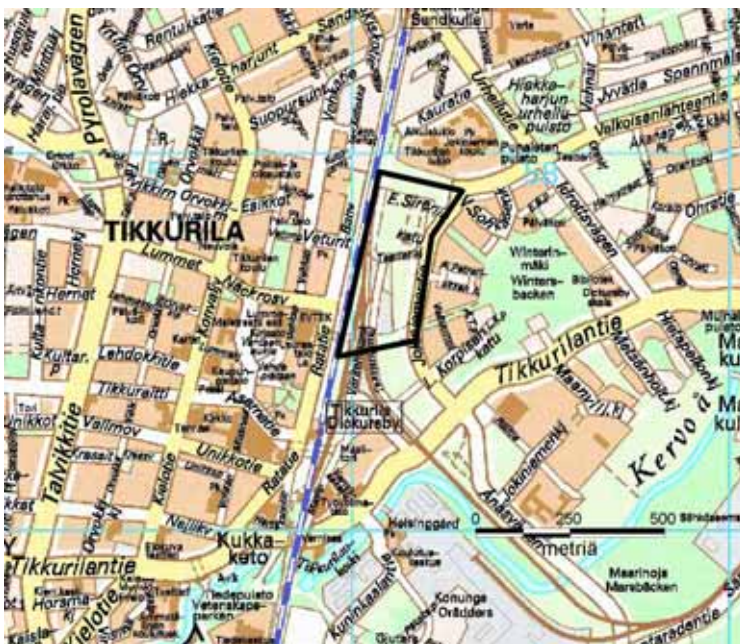
## Asemakaavan muutos nro 001984, Jokiniemi sekä tonttijaon muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

24.5.2007

#### Kaavamuuotosalue



Suunnittelualueena on pääradan ja Jokiniementien väliin jäävä alue Tikkurilan rautatieasemalta pohjoiseen. Alue on Villa Grönbergiä lukuun ottamatta rakentamaton.

#### Mitä alueelle suunnitellaan?

Tikkurilan keskusta laajenee Jokiniemeen. Radan itäpuolelle kaavaillaan tiivistä ja kaupunkimaista toimitila- ja asuntoaluetta. Pääradan viereen suunnitellaan toimistotalojen riviä. Ratamelualueelle tulevat rakennukset olisivat keskimäärin 7-8 kerrosta korkeita. Niiden taakse, Jokiniementien puolelle sijoittuisi 6-8 kerroksisia, pistemäisiä asuinkerrostaloja. Villa Grönberg voisi tulevaisuudessa olla ravintolana tai kahvilana, jonka ulkotilat ovat osana puistomaista kaupunkiaukiota. Kaavamuuotos on kevään 2007 työohjelmassa numerolla 001984.

#### Miksi kaavamuuotosta tarvitaan?

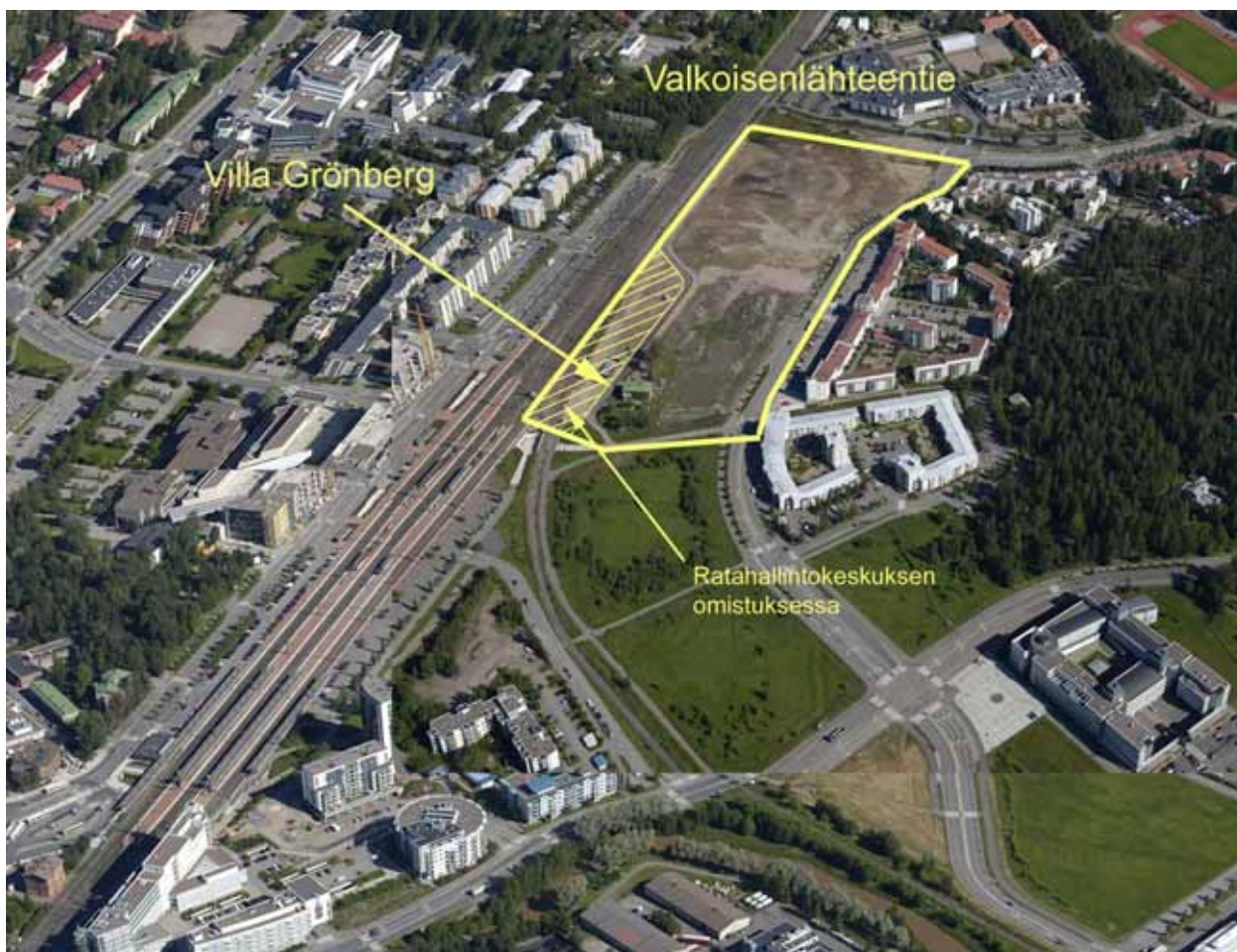
Nykyinen asemakaava on 1980-luvun alusta. Siinä on pääradan varteen osoitettu enimmäkseen matalaa toimistorakentamista, eikä asuinrakentamiseen Tikkurilan aseman tuntumassa ole varauduttu ollenkaan. Kaupunginteatterille varattu kortteli ja museokäyttöön osoitettu Villa Grönberg ovat jääneet toteutumatta,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

#### Kaavamuuotoksen tavoitteet

Jokiniemi sijoittuu pääradan varrelle. Näkyvyytensä vuoksi sen tuleva rakentaminen on tärkeä imago- ja tekijä 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.



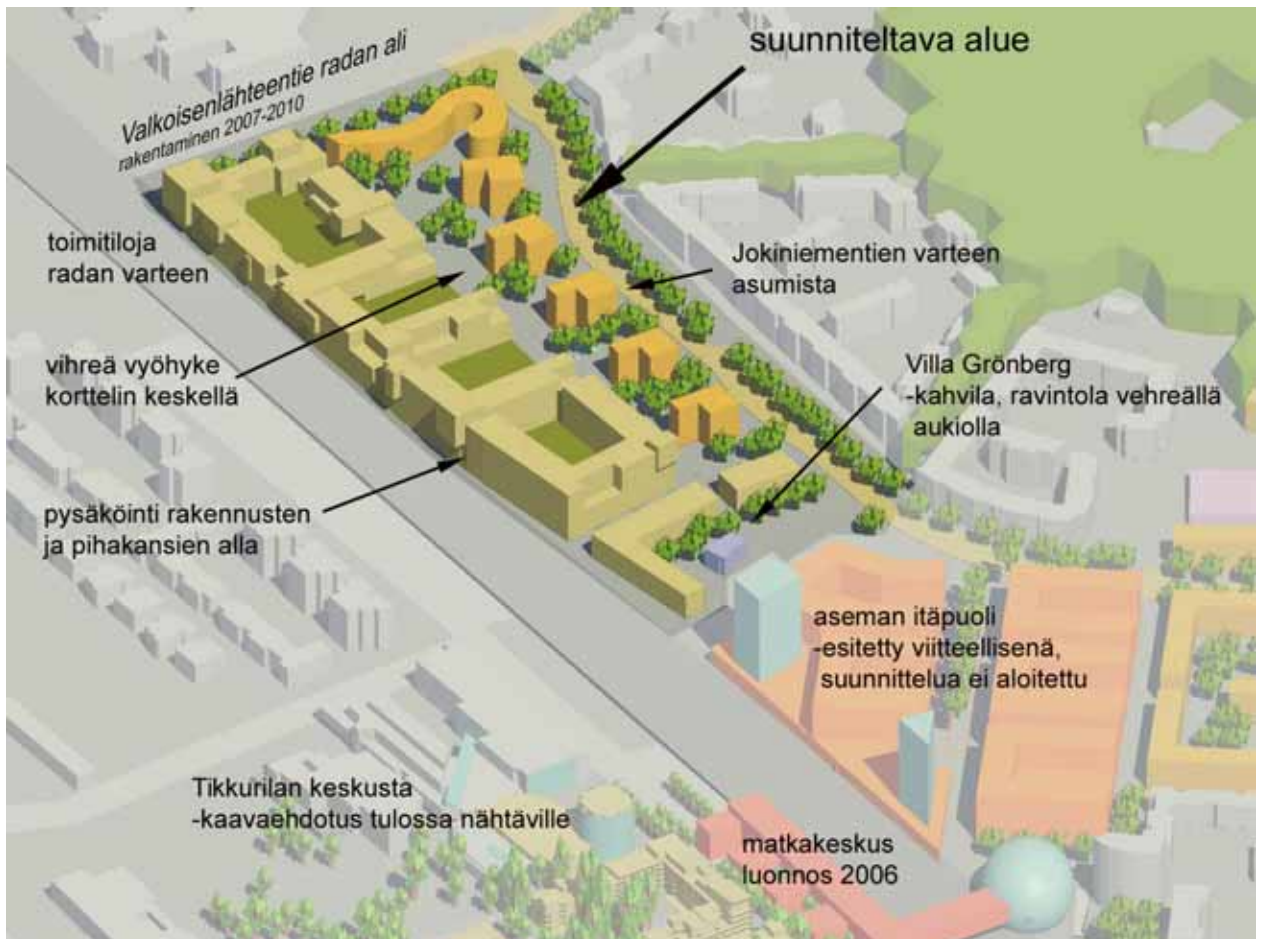
Tavoitteena on tehokas asuin- ja toimitila-alue Tikkurilan aseman läheisyyteen. Erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien lisäksi yritykset saavat parhaan mahdollisen näkyvyyden pääradan varressa. Toimistotalot sijoitetaan radan melu- ja värinävyöhykkeelle ja asuintalot Jokiniementien puolelle suojaan radan 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 niiden 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 ja sillä lienee varauduttu ratapihan leventämiseen. Jatkossa tutkitaan toimitilavaltaisen vaihtoehdon lisäksi asumispainotteista rakentamista, sekä tarkemmin eri vaihtoehtojen liikenteellisiä ratkaisuja.





*Vaihtoehto 1: painottunut toimitilarakentamiseen, autot kannen alla, Grönbergin aukio avautuu itään. Toimitiloja on noin 91 500 ja asuinkerrosalaa noin 18 500 kerrosneliometriä. Seppo Niva, 2007.*



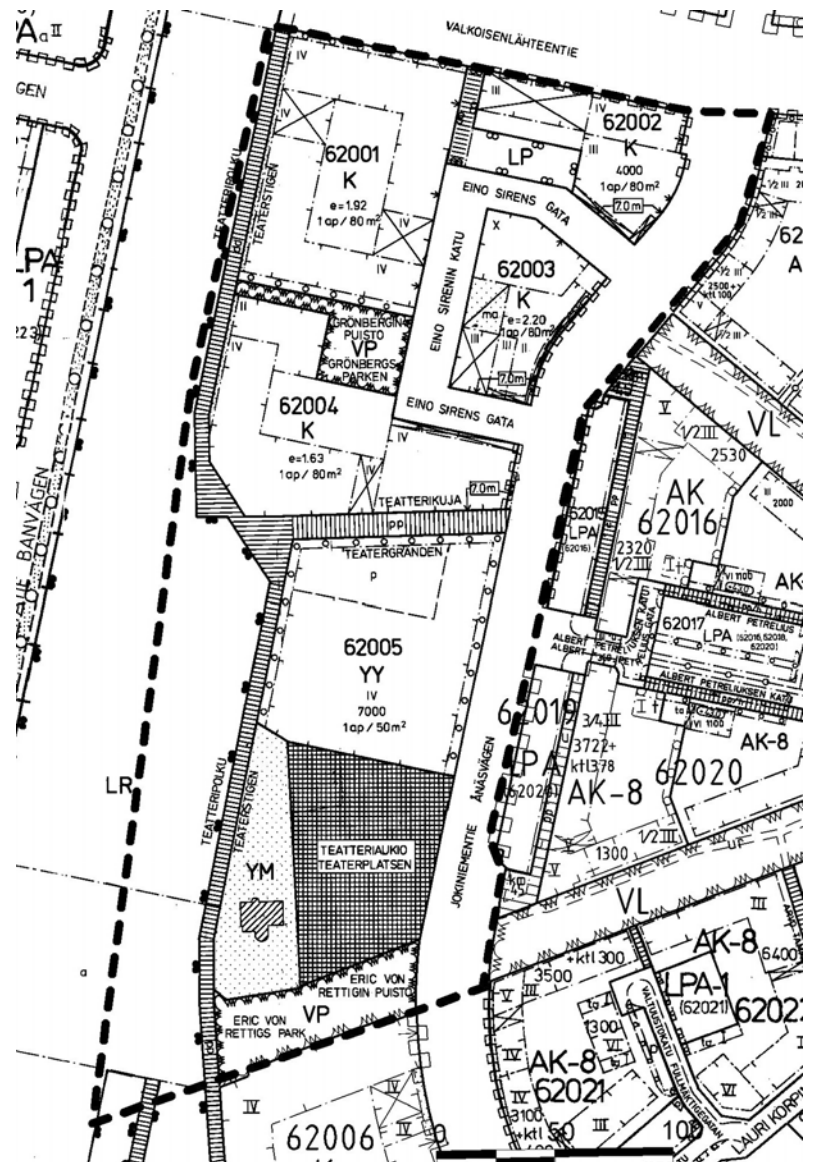
*Asuntopainotteinen vaihtoehto. Jokiniemen alueselvitys 9.6.2004. Seppo Niva*



*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 rakentamatonta joutomaata. Entisen akkutehtaan pilaamat maat on poistettu ja pintamaat vaihdettu.
- **Maanomistajat:** Alueen omistaa Vantaan kaupunki ja rautatiealueen 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.



Ote ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa

- **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 10 kerrokseen. Liike- ja toimitilakorttelien 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. Alueen eteläosaan on varattu kapea puistosuikale, (**VP**).

### **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, kuntatekniikka, 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.
- *Asukas- ym. muut yhdistykset*

### **Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?**

- **Asemakaavatyön vireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin
- **Yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa
- **Kaavamutoksen nähtävilläolosta ja voimaantulosta** kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä
- **Kaavoitustyön vaiheesta** ilmoitetaan vähintään kerran vuodessa joka kotiin Vantaalla jaettavassa Vantaan Sanomissa julkaistavassa kaavoituskatsauksessa
- **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](http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu)).

### **Miten kaavamutoksen 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, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin.

Lisäksi arvioidaan erityisesti:

- kaupunki- ja maisemakuva, 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

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

## Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyön käynnistys 24.5.2007. Luonnosvaihtoehdot käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta loppusyksystä 2007, 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](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

## Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 24.5.2007



Elli Maalismaa  
Aluearkkitehti

## Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 – 32 §.

Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.