

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

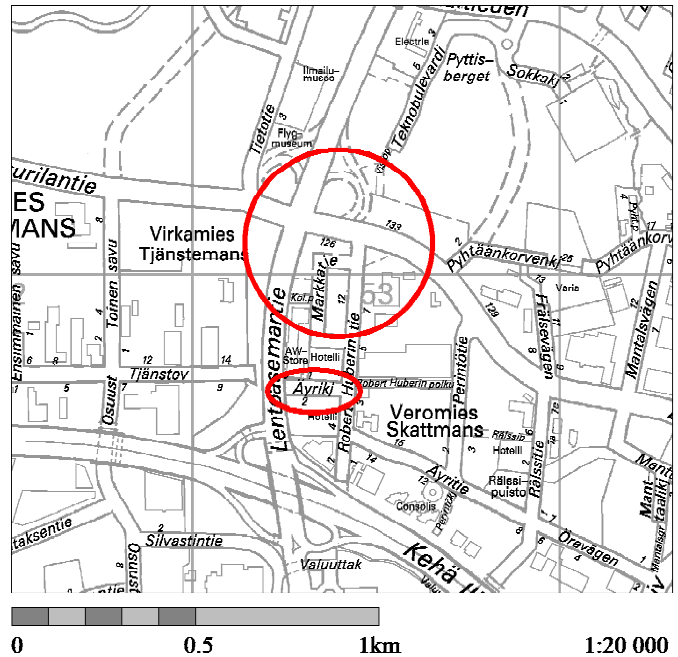
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

27.5.2009

ASEMAKAAVANMUUTOS nro 001835, VEROMIES, OSA KORTTELI 52131 SEKÄ KATU-
LIIKENNE- JA SUOJAVIHERALUETTA.

KAAVAMUUTOSALUE

Kaavamuutosalue on osa Veromiehen työpaikka-
aluetta Lentoasemantien ja Tikkurilantien liittymän
vieressä. Alue sijaitsee näkyvästi kaupunkikuvassa
lentoasemalta tulevan pääliikenneväylän varressa.
Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tikkurilan-
tiehen, idässä Markkatiehen ja Robert Huberin tie-
hen, etelässä kolikkopolkuun ja lännessä Lentoase-
mantiehen. Lisäksi kaavamuutokseen liitetään katu-
alue, joka sijaitsee korttelialueesta etelään, opaskar-
talla nimelle Äyrikuja, ajantasa-asemakaavassa Vir-
katie. Oikealla olevaan karttaan on merkitty alue,
jolle laaditaan asemakaavanmuutos.



MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Alueelle suunnitellaan toimistorakennuksia ja hotelli
sekä niiden tarvitsemia pysäköintilaitoksia. Alueen
rakennusoikeus nousee n. 40 000 kerrosneliometriin,
rakennusten korkeudeksi tulee korkeimmillaan V
kerrosta.

Alueen kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle maan-
omistajan aloitteesta (YIT Rakennus Oy). Toimitilo-
ja suunnittelee Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine
Oy.

Asemakaavan muutosta kehitetään idealuonnoksen
pohjalta. Alueelle ei ole hanketta tiedossa.



IDEALUONNOS, Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy

MITEN ASEMAKAAVA MUUTTUU?

Nykyisen asemakaavan mukaisten toimistorakennusten tonttien (KT) käyttötarkoitus laajenee siten, että alueelle saa sijoittaa myös hotellin. Nykyisen Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) sisältäen hotellin rakennusmahdollisuuden. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa nykyisten kaavojen sallimasta 17 277 kerrosneliömetristä noin 40 000 - 50 000 kerrosneliömetriin.

LÄHTÖTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

Nykytilanne: Kaavamuutosalue on tällä hetkellä rakentamatonta metsää. Alueen pohjoisosassa on Tikkurilantie-niminen katu. Katu siirtynee tulevaisuudessa pohjoisemmaksi Tikkurilantien ja Lentoasemantien liittymän parantamisen yhteydessä. Liikenneväylien muutoksesta on laadittu yleissuunnitelma.

Maanomistajat: Alue on osittain YIT Oy:n, osittain Vantaan kaupungin omistuksessa.

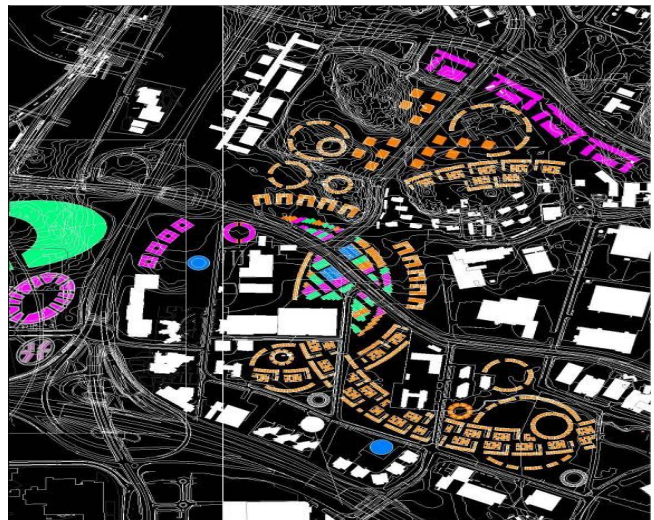
Maakuntakaava: Uudenmaan maakuntakaavassa 14.12.2004 kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alue sijaitsee myös kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä. Hanke on maakuntakaavan mukainen. *Viistoilmakuva alueesta*



Yleiskaava: Vantaan yleiskaavassa 2007 korttelialue on työpaikka-alue (TP). Alue on varattu työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Tikkurilantielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

TOIMINNOT

-  ASUMINEN
-  TOIMISTO/TYÖ
-  PALVELU
-  PYSÄKÖINTILAITOS

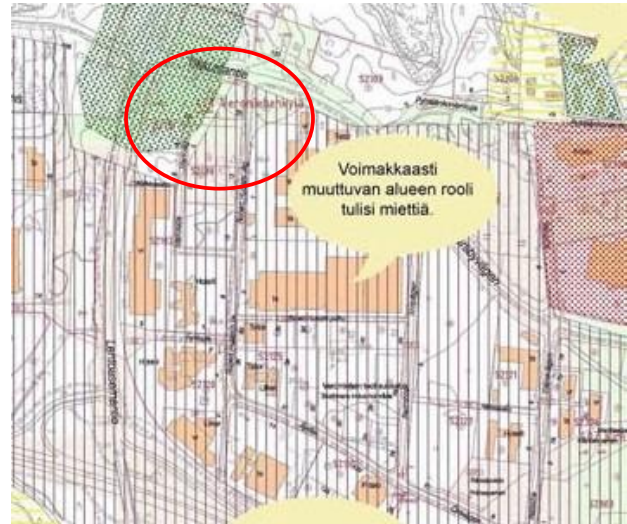



AVIAVILLAT-VISIO(Harris -Kjistik 2006), Toimintojen sijoittuminen alueelle

Yleiskaavan laadinnan tueksi on vuonna 2006 laadittu Aviavillat-visio, jossa alueen toimintojen sijoittumista on tutkittu. Suunnittelualue on osa Aviapolis-alueen tulevaa keskustaa ja työpaikkaintensiivistä aluetta. Siksi alueen mittakaavaan, toimintoihin, kaupunkikuvaan ja viihtyvyyteen liittyvät tavoitteet tuvat erityistä painoa alueen laatutavoitteisiin.

Asemakaava: Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja katualuetta. (Liite)

Tikkurilan kehityskuvassa 2006 alue on osa Lento-
asemantien varren metsä- ja kalliiovyöhykettä. Kaava-
muutosalueen ympäristö on aluetta, jonka rooli on voi-
makkaasti muuttumassa. Alueen lähellä on merkittäviä
kohteita, kuten Huberin entiset teollisuushallit, jotka on
Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnissa
luokiteltu suojeltaviksi A1-luokan kohteiksi.



 IV -alueen kaupunkikuva ja
-rakenne keskeneräinen

OTE TIKKURILAN KEHITYSKUVASTA

TAVOITTEET

Alueen sijainti näkyvästi keskeisten liikenneväylien vieressä edellyttää suunnittelulta ja rakentamiselta korkeaa laatutasoa. Tikkurilan tien siirtymisen viivästyminen edellyttää sitä, että rakennusryhmän on keskeneräisenäkin näytettävä mielenkiintoiselta ja ehyeltä. Tämä asettaa erityisiä haasteita suunnittelulle. Alueen sisälle jäävien katumiljöiden tulee muodostaa jalankulkijalle miellyttävä liikkumisympäristö. Hyvät joukkoliikenneyhteydet antavat mahdollisuuden saapua alueelle ilman omaa autoa. Tikkurilantien ali Technopoloksen suuntaan kulkeva kevyen liikenteen väylä tulee sijoittaa sujuvasti liikkumisen vaivattomuus ja viihtyisyys huomioon ottaen. Aviapolis-aseman läheisyys asemakaavamuutosalueen luoteispuolella tulee synnyttämään alueen kautta ja vie-
ritse entistä enemmän kevyttä liikennettä. Nämä yhteydet ja niiden sujuvuus tulee ottaa suunnittelussa erityisesti huomioon.

MITEN TYÖ TEHDÄÄN?

Suunnittelutavoitteiden lähtökohtana on alueen nykytilanne. Alueelle laaditaan suunnittelun yhteydessä selvityksiä ja liitesuunnitelmia, mm. suunnitelma hulevesien viivytämisestä alueella. Työssä voidaan käyttää hyödyksi myös ympäröivien alueiden suunnittelun yhteydessä tehtyjä selvityksiä, mm. melun osalta. Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Näyttävyyden lisäksi tulee ottaa huomioon alueella liikkuvien ihmisten mittakaava.

Asemakaavanmuutos valmistellaan yhteistyössä maanomistajien edustajien ja konsulttien sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden ja muiden asiantuntijatahojen kanssa.

Kaavamutoksen pohjana on Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy:n laatima luonnos, jonka lisäksi laaditaan vaihtoehtoja. Suunnitteluvaihtoehtoja ja -ratkaisuja arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavamutostyöhön sisältyy uusien rakennusten sovittaminen olevaan ympäristöön sekä pihamiljöön, katu- ja pysäköintialueiden ja kuntatekniikan suunnittelua.

KETKÄ OVAT OSALLISIA?

Osallisia ovat maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät ja/tai heidän edustajansa sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.

Vantaan kaupungin toimialat ja asiantuntijaviranomaiset, mm:

Maankäytön ja ympäristön toimiala (kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus) ja pelastuslaitos.

Muita viranomaisia: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ympäristökeskus, Tiehallinto/ Uudenmaan tiepiiri.

Muita tahoja: Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan yrittäjät, Vantaan kauppakamariosasto, Vantaan Energia Oy, Helsingin Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy ja Elisa Networks Oy.

MITEN OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutostyön aloittamisesta ilmoitetaan Vantaan Sanomissa 14.6.2009, sähköpostilla kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavatyön etenemistä voi seurata Vantaan kaupungin nettisivuilta osoitteista www.vantaa.fi.

Asemakaavan muutoksen nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille kirjeellä.

Kaavatyön vaiheesta ilmoitetaan myös koteihin jaettavassa Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa -lehdessä.

MITEN KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Selvitykset kohdistetaan niin laajalle alueelle kuin kaavalla voidaan katsoa olevan olennaisia vaikutuksia.

Arvioinnin kohteena ovat kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen. Erityinen paino vaikutusten arvioinnissa on kaupunkikuvalla, alueen sisäisellä mittakaavalla ja kevyen liikenteen yhteyksillä sekä hulevesien käsittelyllä.

SOPIMUKSET

Asemakaavan muutokseen liittyy maanomistajien ja Vantaan kaupungin välinen sopimus, joka viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan/kaupunginhallituksen käsittelyyn yhtä aikaa kaavamutosehdotuksen kanssa.

KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY JA AIKATAULU

Asemakaavatyö käynnistyi tammikuussa 2009. Asemakaavan muutosehdotus viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn arviolta kesällä 2009 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

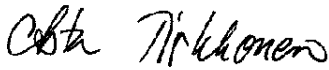
Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville (MRA 27 ja 32 §). Nähtävillä oloaika on 30 vrk. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

YHTEYSTIEDOT

Arkkitehti Asta Tirkkonen
Puhelin: 8392 6185
Sähköposti: asta.tirkkonen@vantaa.fi
Osoite: Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaan kaupunki

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

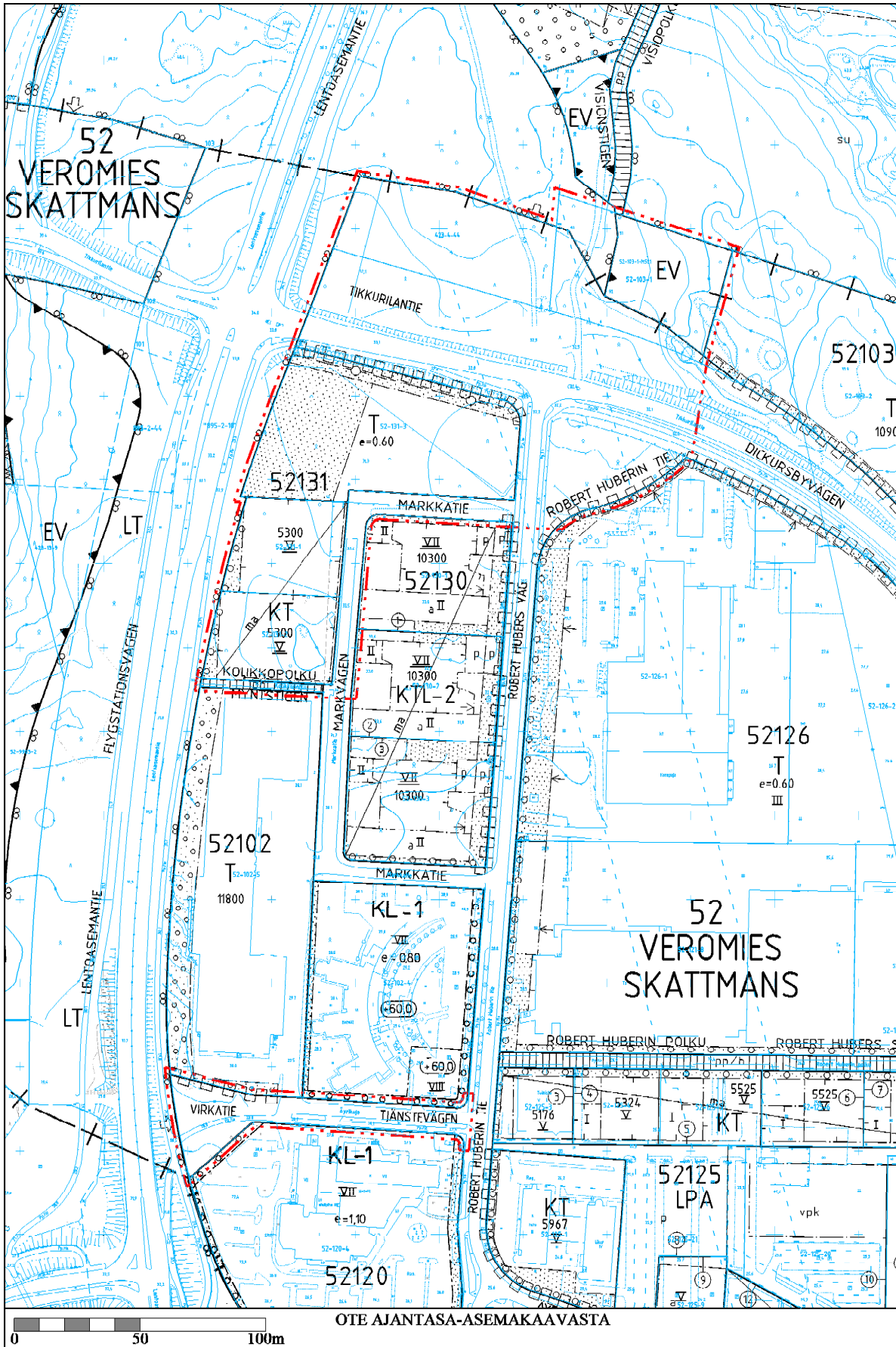
Vantaa 27. päivänä touko 2009



Asta Tirkkonen
Arkkitehti

Liitteet: Ajantasa-asemakaava
Havainnekuvia viitesuunnitelmasta

Lakiviitteet	Osallistuminen ja vuorovaikutus: Asemakaavaprosessi: MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus	MRL 6, 62-64 §, MRA 30-32 §. MRL 52, 65, 67, 188 §, MRA 27, 32 §.
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------







LARKAS & LAINE OY
ARHITSEITTIKILSEIJO

NÄKYMÄ SISÄPIHALTA 15.05.2009

AVIA CENTRE

