

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA/ II

17.9.2012

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täydentää aiempaa 27.5.2009 päivättyä asiakirjaa. Merkittävin muutos on ympäristöä häiritsemättömän tuotannon salliminen korttelialueella.

### KAAVAMUUTOSALUE

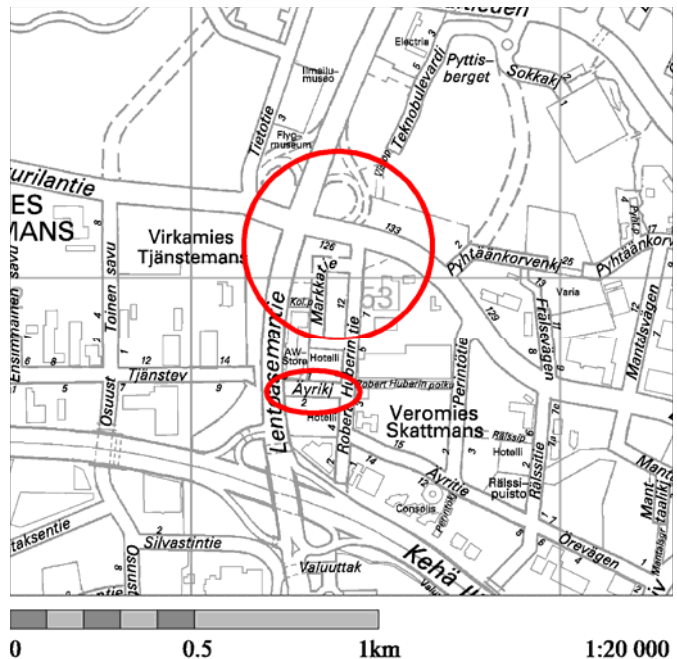
Kaavamuutosalue on osa Veromiehen työpaikka-alueetta Lentoasemantien ja Tikkurilantien liittymän vieressä. Alue sijaitsee näkyvästi kaupunkikuvassa lentoasemalta tulevan pääliikenneväylän varressa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Markkatien ja Robert Huberin tiehen, etelässä kolikkopolkkuun ja lännessä Lentoasemantiehen. Lisäksi kaavamuutokseen liitetään katualue, joka sijaitsee korttelialueesta etelään, opaskartalla nimelle Äyrikuja, ajantasa- asemakaavassa Virkatie. Oikealla olevaan karttaan on merkitty alue, jolle laaditaan asemakaavanmuutos.

### MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Alueelle suunnitellaan toimistorakennuksia ja tuotanto tai varastotilaa, johon voi liittyä myös yritysten toimintaan liittyvää näyttely- ja liiketilaa sekä toimintojen tarvitsemia pysäköintilaitoksia. Alueen rakennusoikeus nousee n. 35 000 kerrosneliometriin, rakennusten korkeudeksi tulee korkeimmillaan VII kerrosta. Alueen kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta (YIT Rakennus Oy). Toimitiloja suunnittelee Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy. Asemakaavan muutosta kehitetään idealuonnoksen pohjalta. Varsinainen hanke käynnistyy lähivuosina.

### MITEN ASEMAKAAVA MUUTTUU?

Nykyisen asemakaavan mukaisen toimistorakennusten (KT) ja teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueiden käyttötarkoitus säilyy lähes ennallaan. Hotelli sekä mahdollinen tuotanto- tai toimitiloihin liittyvä näyttely- ja liiketila sallitaan. Korttelialueen rajausta muutetaan siten, että osa nykyisestä Tikkurilantien katualueesta muuttuu korttelialueeksi, kun alueen liikennejärjestelyjä muutetaan. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa nykyisten kaavojen sallimasta 17 277 kerrosneliometristä noin 35 000 kerrosneliometriin ja suurin sallittu kerrosluku nousee seitsemään.



IDEALUONNOS, Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy

## LÄHTÖTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

**Nykytilanne:** Kaavamuutosalue on tällä hetkellä rakentamatonta metsää. Alueen pohjoisosassa on Tikkurilantie, jonka linjaus siirtyy pohjoisemmaksi Tikkurilantien ja Lentoasemantien liittymän parantamisen yhteydessä. Liikenneväylien muutoksesta on laadittu yleissuunnitelma ja linjauksen pitäisi olla uudella paikallaan vuonna 2016.

**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.

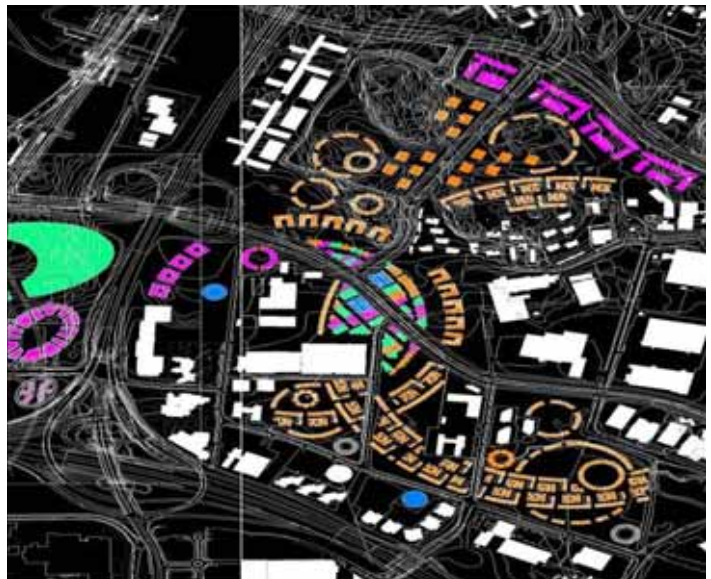
**Yleiskaava:** Vantaan yleiskaavassa 2007 korttelialue on työpaikka-alue (TP). Alue on varattu työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Tikkurilantielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.



Viistoilmakuva alueesta

## TOIMINNOT

- ASUMINEN
- TOIMISTO/TYÖ
- PALVELU
- PYSÄKÖINTILAITOS



AVIAVILLAT-VISIO(Harris -Kjisik 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 Lentoasemantien varren metsä- ja kalliovyöhykettä. Kaavamuutosalueen ympäristö on aluetta, jonka rooli on voimakkaasti muuttumassa. Alueen lähellä on merkittäviä kohteita, kuten Huberin entiset teollisuushallit, jotka on Vantaan modernin rakennuserinnön inventoinnissa luokiteltu suojeltaviksi AI-luokan kohteiksi.



OTE TIKKURILAN KEHITYSKUVASTA  
IV -alueen kaupunkikuva ja  
-rakenne keskeneräinen

## TAVOITTEET

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla keskeisten liikenneväylien vieressä, mikä edellyttää suunnittelulta ja rakentamiselta korkeaa laatutasoa. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja varsinkin v. 2015 avautuva Aviapolis-asema antavat mahdollisuuden saapua alueelle ilman omaa autoa. Alueen tulee olla ympäristöltään laadukasta ja yhteyksien sujuvia myös kevyen liikenteen kannalta. Ympäristön korkean tason tulee jatkua alueen sisäisissä reiteissä.

## MITEN TYÖ TEHDÄÄN?

Kaavamuutoksen pohjana on ollut useita Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy:n laatimia luonnoksia, joita on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavamuutostyöhön sisältyy uusien rakennusten sovittaminen ympäristöönsä siinä tilanteessa, kun Tikkurilantie on siirretty pohjoisemmalle linjaukselle.

Alueelle laaditaan suunnittelun yhteydessä selvityksiä ja liitesuunnitelmia, mm. suunnitelma hulevesien viivyttämisestä 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.

## 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 muutustyön aloittamisesta on ilmoitettu 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](http://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 kaavamuutosehdotuksen kanssa.

## KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY JA AIKATAULU

Asemakaavatyö käynnistyi tammikuussa 2009. Asemakaavan muutosehdotus viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn arviolta syksyllä 2012 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

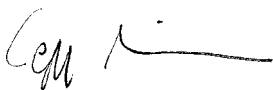
## YHTEYSTIEDOT

Arkkitehti Seppo Niva  
Puhelin: 8392 8044  
Sähköposti: [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

Osoite: Kaupunkisuunnittelu  
Kielotie 28, 01300 Vantaan kaupunki

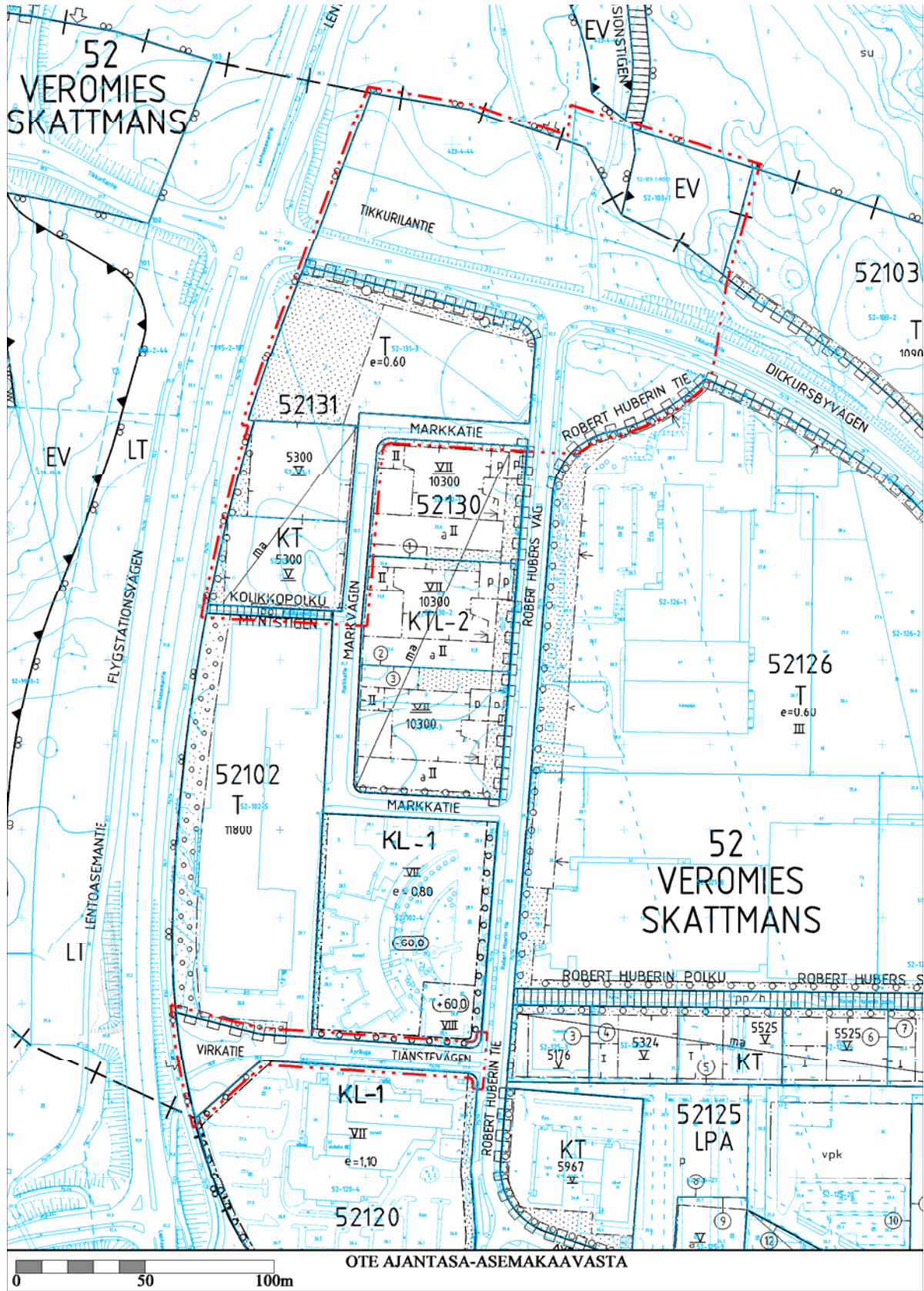
## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Vantaa 17. päivänä syyskuuta 2012



Seppo Niva  
Arkkitehti

Liitteet: Ajantasa-asekaava  
Havainnekuvat



**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 §.

