



Maanomistaja / rajanaapuri
Viranomaiset ja yhteisöt

Mielipiteiden kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan

Asemakaavan muutos 001825 tonttijako ja tonttijaon muutos, Koivuhaka.

Kortteli 68161

Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa, Tikkurilantien varressa. Aluetta rajaa etelässä Tikkurilantie ja lännessä Puutarhatie. Pohjoisessa alue rajautuu Vantaan Energian omistamiin pientalotontteihin ja idässä Oravatiehen ja Koivuhaan pientaloalueeseen.

Kaupunkisuunnittelussa käynnistyy asemakaavan muutos, jonka rajaus ja muut tiedot selviävät oheisesta liiteasiakirjasta. **Te voitte osallistua kaavan valmisteluun kertomalla mielipiteenne alueen suunnittelusta.**

Isännöitsijää pyydetään toimittamaan tieto kaavoituksesta yhtiönsä asukkaille ja osakkaille.

Oheinen asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Työn kuluessa siihen voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä (http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) tai maankäyttötöiden asiakaspalvelussa (Kielotie 28).

Voitte kertoa mielipiteenne puhelimitse, kirjeitse tai sähköpostitse **30.9.2011** mennessä.

Asiaa hoitaa Seppo Niva (puh. 8392 8044), jonka tavoittaa varmimmin **22.9.2011 klo 9-11.**

Kirjeet lähetetään osoitteeseen Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, huone 213, Kielotie 28, 01300 Vantaa tai sähköpostitse etunimi.sukunimi@vantaa.fi Ilmoittakaa samalla nimenne, osoitteenne ja kaavatyön numero.

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

asemakaavasuunnittelija

Seppo Niva

Liite osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MRL 62 §

"Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

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

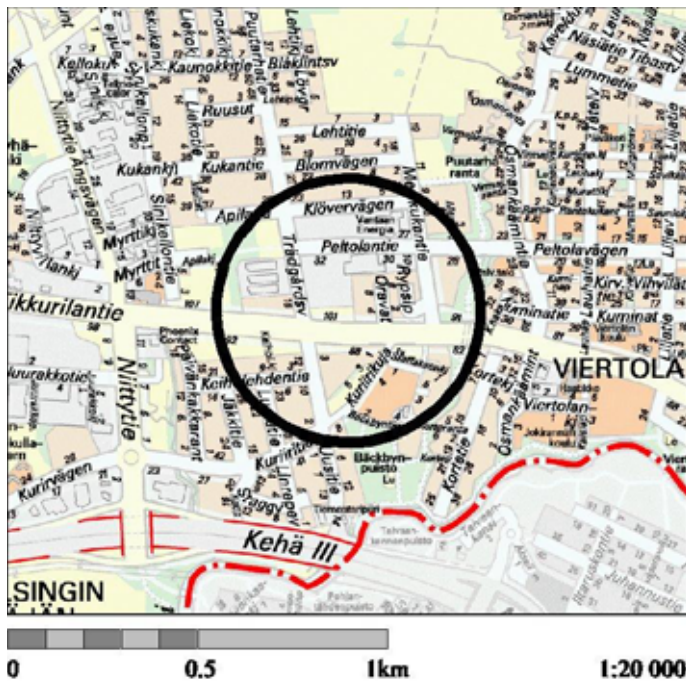
Asemakaavan muutos nro 001825 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

9.9.2011

Asumista Tikkurilantien varteen Koivuhaassa

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma/ II, joka täydentää aiempaa 6.4.2010 päivättyä asiakirjaa.

1. Suunnittelualue



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilantien varrella Koivuhaan kaupunginosassa, korttelissa 68161. Aluetta rajaa etelässä Tikkurilantie ja lännessä Puutarhatie. Pohjoisessa alue rajautuu Vantaan Energian omistamiin pientalotontteihin ja idässä Oravatiehen ja Koivuhaan pientaloalueeseen.

Suunnittelualue on laajennettu ensimmäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta rajauksesta. Mukaan on otettu osa Vantaan Energian omistamista kiinteistöistä kalusto- ja huoltohallin eteläpuolelta.

2. Mitä alueelle suunnitellaan?

Tikkurilantien pohjoispuolelle kaavoitetaan kaksi asuin-kerrostalokorttelia. Puutarhatien ja Tikkurilantien kulmaan osoitetaan varaus katutaso liiketilalle. Rakennukset ovat IV-V-kerroksisia, mutta voivat olla pieneltä tarkoin harkittuna VIII-kerroksisia.

Kerrostalojen ja nykyisen pientaloalueen väliin jää kaistale, johon sijoittuu puistoa ja pohjoisempana pysäköintiä. Muutoin pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle kortteleihin.

Tavoitteena on kaavoittaa myöhemmin koko Tikkurilantien ja Peltolantien välinen alue asumiseen. Länteen Puutarhatien varteen sijoittuu kerrostaloja ja itään, nykyisen pientaloalueen jatkeeksi luontevasti uusia pientaloja.

Tikkurilantielle kaavailtu pikaraitiotelinja edellyttää paikoin katualueen levitystä 38 metriin. Puutarhatien risteyksessä ratkaistaan myös tulevien joukkoliikenteen pysäkkien tilantarve.

3. Miten asemakaava muuttuu?

Kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Oravatie on jättänyt 9.6.2003 kaavamuutoshakemuksen (nro 001825), jossa haetaan toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen muuttamista asuin-kerrostalojen korttelialueeksi.

Osa nykyisestä toimitilarakennusten korttelialueesta KTY-1 muuttuu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakentamisen tehokkuus voimassa olevaan kaavaan nähden nousee ja myös kerrosluku nostetaan IV-V-kerroksiseksi, sekä harkituilta osilta VIII-kerroksiseksi.



Optiplanin tekemä luonnos alueen maankäytöstä. Tummennetut alueet eivät sisälly nyt tehtävään asemakaavaan. Kuva ei ole mittakaavassa.

4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on tehdä Tikkurilan läheisyyteen tiivis ja viihtyisä asuinalue, joka luontevasti liittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja ottaa huomioon kasvavan liikenteen asettamat meluntorjuntahaasteet.

Asuinrakennuksille asetetaan arkkitehtoniset, toiminnalliset ja kaupunkikivalliset tavoitteet; pyritään saamaan korkeatasoinen asuinalue, jonka hyvä suunnittelu koskee myös piha-alueita. Suunnittelun aikana tarkastellaan luonnonmaisesti koko Tikkurilantien ja Puutarhatien välistä aluetta (tarkastelualue).

5. Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

Nykytilanne: Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaan yrityskeskuksen ja Vantaan Energian vieressä. Oravtien itäpuolella on Koivuhaan pientaloasutusta. Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla valmistunut pientalo, jonka omistaja on Kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Oravatie. Alueesta on tehty aiemmin yleissuunnitelma, jossa on pohdittu Tikkurilantien varren nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä asunto- ja työpaikkarakentamiseen (palvelut, joukkoliikenne).

Maanomistajat: Alueen omistavat Vantaan kaupunki, Kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Oravatie ja Vantaan Energia Oy.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie/Kuriirikuja on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen ja Kymäjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve. Koivuhaan länsiosa kuuluu lentomelualueeseen 1. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Yleiskaavassa alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi, A2, joka on lentomeluviyöhykkeellä m3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkeytyä pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys/pikaraitiotie. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Asemakaavat: Alueen ensimmäinen asemakaava on Ympäristöministeriön 3.11.1998 vahvistama Koivuhaka 3 C. Siinä suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä KTY-1. Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusoikeus on merkitty tontti-tehokkuutena $e=0,50$.

Muut suunnitelmat: Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja maan-tasoon toimintoja, joilla syntyy kaupunkielämää.



Kaavoitettava alue.

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, sosiaali- ja terveystoimi, kaupunginmuseo.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto.
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* HSL, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Museovirasto, Tikkurilan aluetoimikunta, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan vanhus- ja vammaisneuvosto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oy.
- Asukas- ja muut yhdistykset.

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

Asemakaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja lähetetty kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille keväällä 2010.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.

Yleisötilaisuuksista tiedotetaan Vantaan Sanomissa.

Kaavamuutoksen 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 http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto tai maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28).



Havainnekuva etelästä, Optiplan.

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. Lisäksi arvioidaan erityisesti:

- kaupunki- ja maisemakuvaa sekä korttelirakennetta osana ympäröivää kaupunkirakennetta 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.

Kaupungin yhteistyökumppaneina hankkeessa ovat NCC ja Optiplan Oy.

Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 6.4.2010. Asemakaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta tammikuussa 2012, nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

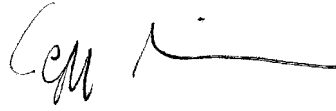
Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva.

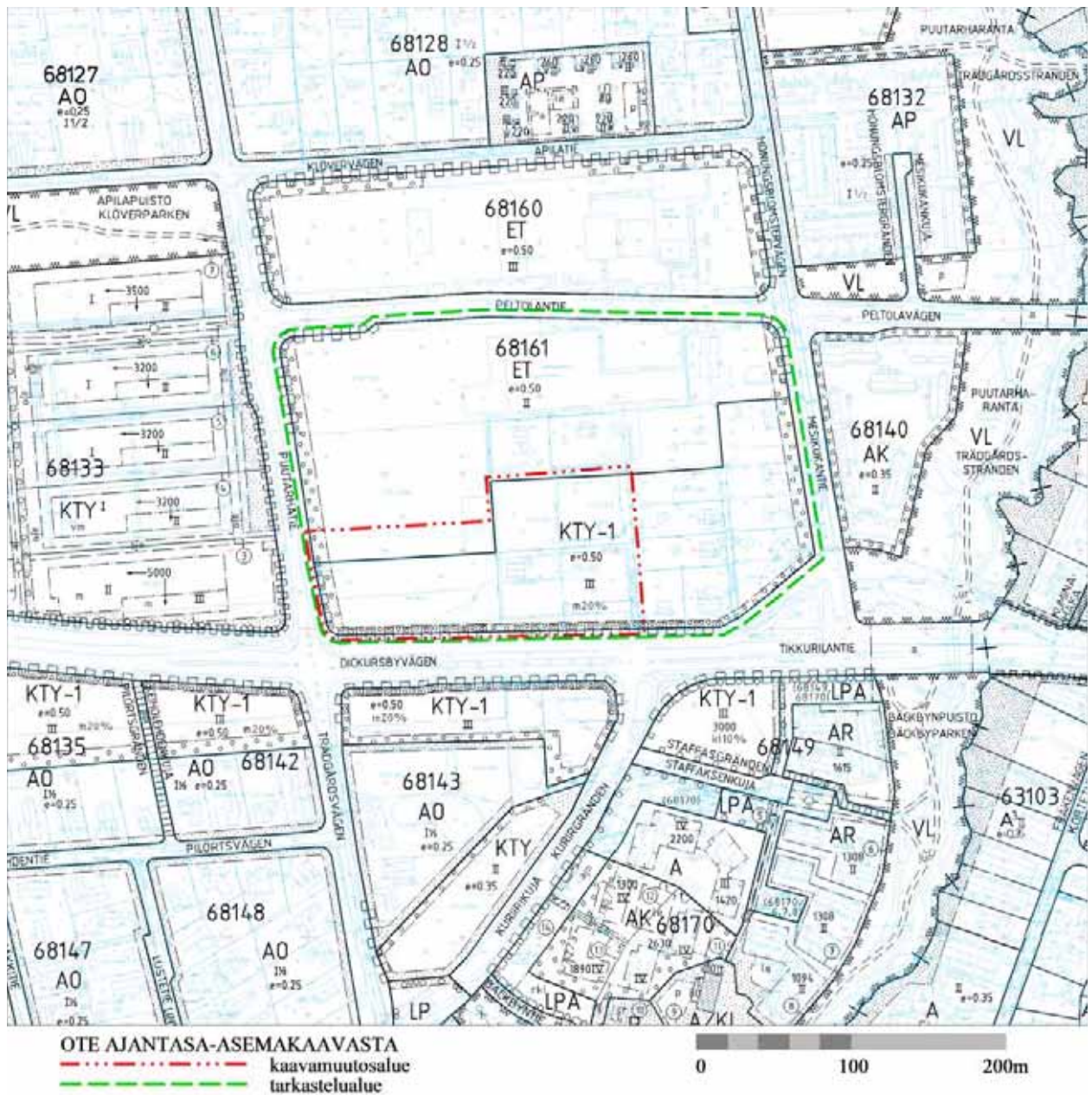
Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 8392 8044, sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 9.9.2011



asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Lakiwiitteet

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