

*Ilmoitamme kaavan vireille tulosta
Teillä on mahdollisuus osallistua kaavoitukseen*

Toimitiloja Vantaankosken asemalle / Ratastie 4

Asemakaavamuutos nro 002104
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kiinteistöosaakeyhtiö Sanomalan keskusalue / Sanoma-WSOY Oyj hakee Ratastie 4:ssä sijaitsevan liiketontin, jossa suurin kerrosluku on nyt kaksi, muuttamista toimitilatontiksi, jossa suurin kerrosluku olisi kuusi. Tonttitehokkuus $e = 0,5$ nousisi $e = 1,2$:een ja siitä noin 1500 kerrosneliometriä olisi liiketilaa. – Tontti sijaitsee Vantaankosken aseman vieressä ja yleiskaavassa toimitilarakentamiseen tarkoitettulla alueella.



Alueen sijainti.



Ortoilmakuva vuodelta 2009.

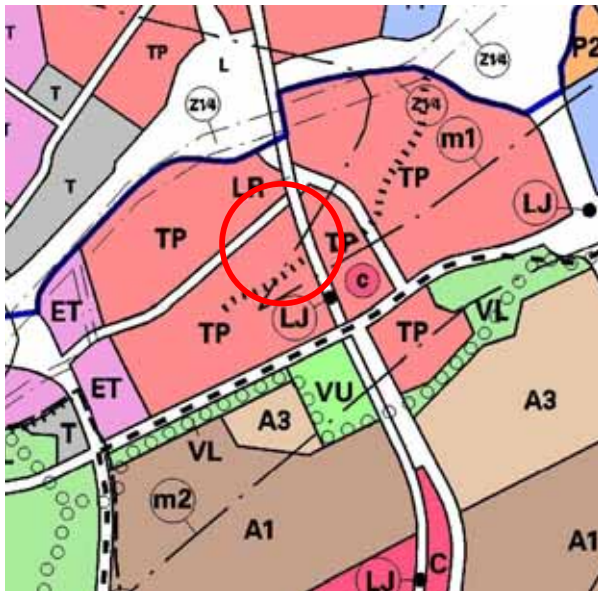
Rakennushankkeen kuvaus ja perustelut

- Yrityksistä huolimatta Ratastie 4:n tontille ei ole saatu päivittäistavarakaupan hanketta, jota asemakaavaan ei salli, joten tontti tulisi muuttaa yleiskaavan mukaiseen toimistorakentamiseen.
- Alueelle käytännössä sopiva tonttitehokkuusluku olisi $e = 1,2$, jolloin rakentamisen tulisi voida olla kuusikerroksista. Rakennusoikeudesta 1500 k-m² voisi olla liiketilaa.
- Vantaankosken aseman lähikorttelit on perusteltua rakentaa tehokkaasti erinomaisten rata-, ja tie- ja bussiyhteyksien vuoksi.

Nykytilanne ja lähtötiedot

- Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Martinlaakso keskuksena, Kehärata ja Kehä III:n kaupallis-teollinen vyöhyke.
- Yleiskaavassa alue on työpaikka-alue (TP), lisäksi aseman yhteyteen on merkitty kaupallisten palvelujen alakeskus (c) ja joukkoliikenteen terminaali (LJ). Monsaksenraitti on merkitty historialliseksi tieksi.
- Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL), jonka tonttitehokkuus on $e = 0,50$ ja jolle saa rakentaa enintään kaksi kerrosta sekä maanalaisen pysäköinnin.
- Rakentamaton tontti on etelärinnettä, jossa kasvaa nyt kuusimetsää.
- Naapuritontilla Ratastie 2:ssa suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) ja radan itäpuolen kortteleissa kaksitoista (XII). Aseman lähikortteleita on asemakaavoitettu tonttitehokkuuksilla $e = 1,2 - 1,3$.

- Vantaankosken aseman pohjoispäähän rakennetaan kevyen liikenteen silta sekä portaat ja hissi asemalle, jolloin tontti sijaitsee aivan rautatieaseman sisäänkäynnin vieressä.
- Kehärata Vantaankosken asemalta Lentoasemalle ja edelleen pääradalle valmistuu vuonna 2014. Rautatie tarjoaa nopeat yhteydet mm. Helsinkiin ja Lentoasemalle. Rata yhdistää toisiinsa 200 000 asuntoa ja 200 000 työpaikkaa. Myös Kehä III ja Hämeenlinnanväylä tarjoavat nopeat liikenneyhteydet. Alueelle on lisäksi hyvät bussiyhteydet eri puolilta Vantaalta ja Espoosta.
- Monsaksenraitti on ollut osa Suurta rantatietä eli keskiaikaista maantietä Turusta Viipuriin.
- Tontin lentomelutaso on noin 60 dB, joten paikka ei sovellu asuntorakentamiseen.
- Vantaankosken aseman ympäristöstä on tehty liikenteellinen selvitys (Strafica Oy 2004), jonka mukaan Vantaankosken työpaikka-alueelle voitaisiin sijoittaa rakentamista yhteensä noin 500 000 kerrosneliometriä. SanomaWSOY Oyj on vähentämässä rakentamistavoitetta Hämeenlinnanväylän vieressä (asemakaava nro 171200, Vantaankoski 5), jossa tonttitehokkuudeksi tulisi noin $e = 1,0$, joten tehokkuutta voidaan vastaavasti nostaa aseman vieressä ilman, että muutoksella on vaikutusta alueen liikenteen toimivuuteen. Myös yleiskaavan (2007) laatimisen yhteydessä on arvioitu maankäytön liikenteelliset vaikutukset.
- Huoltoajoyhteys Rataspolkua pitkin on tarpeen Vantaankosken aseman huollolle.



Ote yleiskaavasta.

A1 Tehokas asuunalue. **A3** Pientaloalue. **C** Keskusta-alue. **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue. **TP** Työpaikka-alue. **VL** Lähivirkistysalue. **c** Keskustatoimintojen alakeskus. **m1** Lentomeluvyöhyke (Lden yli 60 dB). **m2** Lentomeluvyöhyke (Lden 55 - 60 dB). **LJ** Joukko-liikenteen terminaali.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus.

AOTP¹ Yhdistettyjen pientalojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialue. **KL** Liikerakennusten korttelialue. **KTY** Toimitilarakennusten korttelialue. **KTTY** Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **LRA** Rautatieaseman alue. $e = 0,50$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin ala-
alaan.
IV Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
map Maanalainen pysäköintitila.

Ketkä ovat osallisia?

- hakija
- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, 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.” (MRL 62 §)

Hakijan luonnos



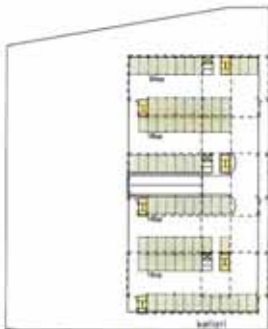
Asemapiirros.



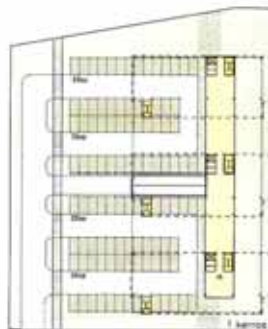
Julkisivu asemalle päin.



Normaalikerros.



Pysäköintikellari.



Pihapysäköintitaso.

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 25.8.2010.

Kuinka osallistuminen järjestetään?

► **Tavoitteita ja mielipiteitä** kaavoitukselle voi esittää **5.10.2010 mennessä** kirjallisesti osoitteella Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 VANTAA
tai sähköpostilla timo.kallaluoto@vantaa.fi
tai puhelimitse p. 8392 2675, varmimmin 8.9.2010 klo 12 – 13
Samalla pyydetään ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavamutoksen numero **002104**.

• **Asemakaavoituksen alkaminen** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa 4.9.2010 sekä tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Isännöitsijää pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä asukkaille ja osakkaille.

• **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa (Kielotie 28), Myyrmäen yhteis palvelupisteessä (Kilterinraitti 6) ja internetissä www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

• **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin. MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen, elleivät muut viranomaiset sitä esitä.

• **Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta** kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

• **Kaavoitustyön** vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

Mitä arvioidaan?

Asemakaavamuutoksen selostuksessa esitetään

- vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- vertailu maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja voimassa olevaan asemakaavaan
- ilmakuva nykytilanteesta
- Ratastien ja Martinkyläntien liittymän toimivuus
- luonnossuunnitelma
- suhde lento-, rata- ja tieliikennemeluun
- osallistumisesta saatu palaute
- ote voimassa olevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotus

Mistä sovitaan?

Hakija maksaa kaavamuutuskustannukset (MRL 59 §).
Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutoksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy nähtävillä kaupunginhallitus. Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 vrk, jolloin siitä on tilaisuus esittää muistutus. Kaavamuutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaavamuutoksen hyväksyjä on kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan suunnittelusta vastaa

Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 VANTAA.
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 8392 2675.

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaalla 27.8.2010

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Kaupunkisuunnittelun kotisivut

www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu

Vantaan kartat, ilmakuvat ja ajantasa- asemakaava

kartta.vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelu

Tieto kaavamuutoksen käsittelyvaiheesta
Kielotie 28, katutaso, p. 8392 2242 tai 8392 2050
ma-to 8.15 – 16.00, pe 8.15 – 15.00

Lakiviitteet

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