

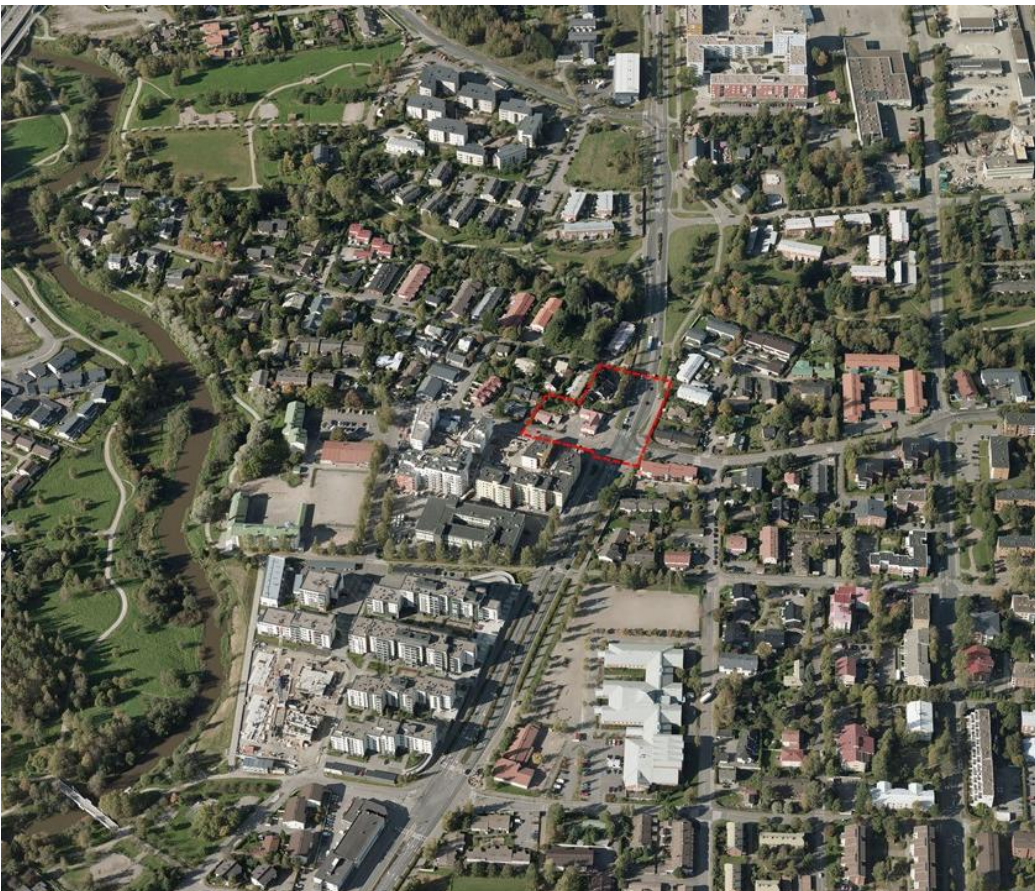
# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

12.2.2018

## MÖNKKÖSEN KULMA

### ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002333

Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä Viertolan kaupunginosassa. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät tiet ja etelässä pientaloalue. Kaavamuutosalue käsittää kolme tonttia/tilaa, jotka yhdistetään yhdeksi tontiksi. Osoitteet ennen tontiksi yhdistämistä ovat Tikkurilantie 76, Tikkurilantie 78 sekä Osmankäämintie 16. Kiinteistöt ovat yritys-/yksityisomistuksessa. Suunnittelun tarkastelualueena ovat nämä kolme tonttia/tilaa niitä rajaavine katualueineen.



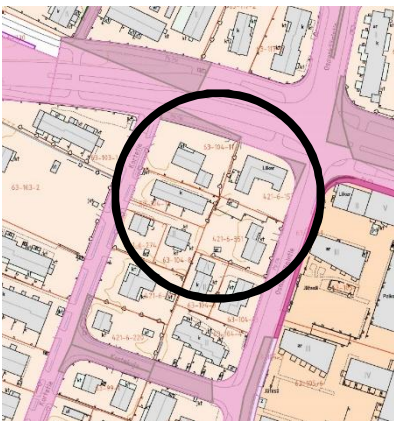
*Ilmakuva kaavamuutosalueesta, viistokuvanäkymä Tikkurilantieltä idästä kohti länttä. Kaavamuutoksen tarkastelualue näkyy kuvassa keskellä.*

## MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

1. Kaavamuutosta hakee yritys sekä yksityinen hakijataho/maanomistajataho.
2. Hakijoiden tavoitteena on kaavamuutoksen myötä mahdollistaa kolmesta tontista yhdistettävälle tontille asuinrakennuksen rakentaminen. Kaavatyö on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 002333.

Yhdistettävillä tontilla/tiloilla sijaitsevat pientalot ja liikerakennus puretaan ja niiden tilalle on kaavailtu neljä-viisikerroksista asuinrakennusta. Tavoitteena kaavoitustyössä on tarkistaa kaavan käyttötarkoitus-merkintä ja kaavoittaa muodostettavalle tontille rakennusoikeutta asuinrakennusta sekä liiketiloja varten. Kaavamuutosalueen maankäyttötarkoitus muutetaan A3 ja KL (AL) -merkinnöistä (Asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue) asuinrakennusalueen korttelialueeksi (AK). Kaavatyössä on tarkoitettu tarkastella mm. tontille soveltuvaa rakennusoikeuden määrää. Tontin/tilojen tämänhetkiset rakennusoikeudet ovat tehokkuuslukuina 0,35 (A3-tontti) sekä 0,5 (KL (AL) -tilat). Edellisen lisäksi tarkastellaan Tikkurilantie 76:n rakennuksen alkuperäisarvojen säilyneisyyttä ja sitä onko suojeluperusteita jäljellä.

3. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos, jossa olemassa olevat tontti ja tilat yhdistetään yhdeksi tontiksi.
4. Kaavatyöhön liittyy sopimus, joka valmistellaan kaavatyön yhteydessä.

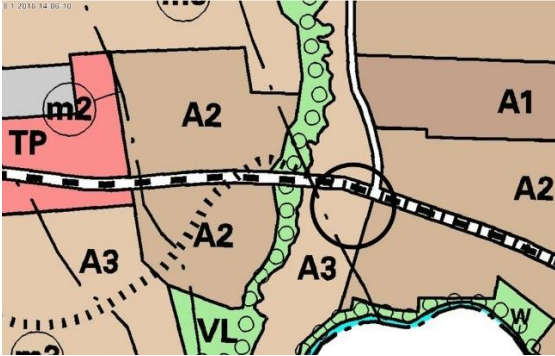


*Kaavamuutosalue sijoittuu Viertolan pientalokorttelin ja Tikkurilantien rajalle. Kuvasta näkyy Vantaan kaupungin maanomistus (violetti) sekä yksityisten omistamat tontit/tilat.*

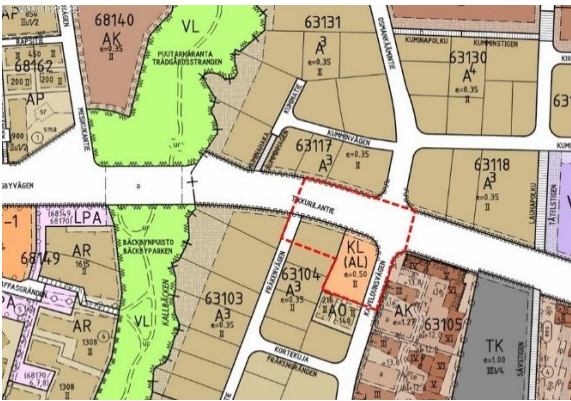
## LÄHTÖTIEDOT

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on tiivistettävää aluetta. Tikkurilantielle on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Läheinen Tikkurilan keskuspuisto ja Kylmäojan varsi on merkitty viheryhteystarve-merkinnällä, samoin alueen eteläpuolella virtaavan Keravanjoen varsi.

Kuva: Ote yleiskaavasta.

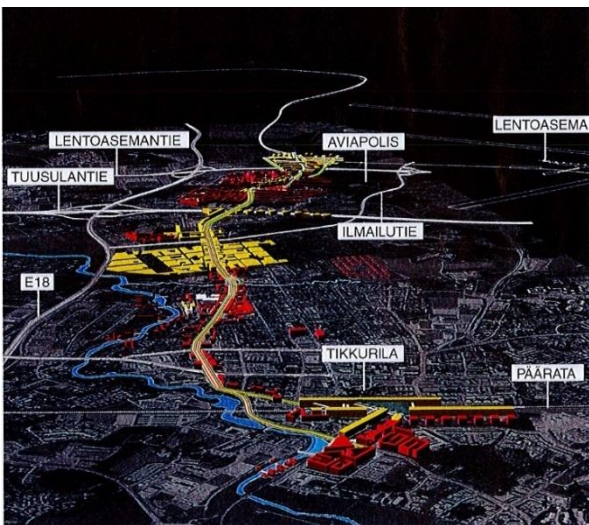


Vantaan yleiskaavassa 2007 kaavamuutosalue on pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja sille voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaavamuutosalue sijaitsee kahden eri käyttötarkoituksen rajalla ja sen itäpuolelta alkaa matala ja tiivis asuntoalue (A2). Tälle alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös tällä alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Historiallinen Suuri Rantatie johti Viertolan alueen läpi pitkin nykyistä Tikkurilantietä, joka onkin yleiskaavassa merkitty historialliseksi tieksi. Kylmäojarvarsi on yleiskaavan lähivirkistysaluetta ja sitä pitkin kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Heti lähivirkistysalueen länsipuolelta alkaa matalan ja tiiviin asuntoalueen vyöhyke (A2).



Tulevan tontin voimassa oleva asemakaava (630100) on vuodelta 1974 (SM 22.3.1974). Kaavassa yhdistettävillä tonteilla on kaksi maankäyttötarkoitusta. Tikkurilantie 78 on kaavassa asuntorakennusten korttelialuetta ja Tikkurilantie 76 sekä Osmankäämintie 16 ovat liikerakennusten korttelialuetta (KL (AL)). Asuntorakennusten korttelialueella rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla 0,35 ja liikerakennusten korttelialueella luvulla 0,5. Tikkurilantie, Osmankäämintie ja Kortetie ovat osa tätä samaa asemakaavaa (630100).

Kuva: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.



K2 – Vantaa 2025 -suunnitelmassa (Arkkit. Kai Wartiainen Oy, 2002) Tikkurilantie nähdään kaupunkibulevardina, jota pitkin kulkee pikaraitiotie kohti lentoasemaa. Tikkurilantie ja sen ympäristö korostuvat Tikkurilan keskustaa ja Aviapolista yhdistävänä, kaupunkimaisesti rakennettuna vyöhykkeenä. Kaavamuutosalueen kohdalla katutila on tiivis ja sitä reunustaa ympäristöään korkeampi rakenne.

Kuva: Kuvitteellinen näkymä Tikkurilantieltä idästä kohti länttä. Tikkurilantien varsi on suunnitelmassa tiiviisti rakennettua, urbaania kaupunkirakennetta. (Kai Wartiainen Oy, 2002)



*Kuvat Tikkurilantien julkisivusta ja Osmankäämintien julkisivusta (Mönkkösen kulma). Kuvat Seppo Kokko.*

Vantaan kaupunginmuseo on selvittänyt Tikkurilantie 76:n historiaa. Rakennus on ajallisesti kerroksellinen ja siinä on osia 30-luvulta sekä 50-luvulta. Muutoksia on tehty myös näitä myöhemmin. Museon luokituksissa rakennus on tunnuksella K, eli sen arvottaminen on kesken. Kaavatyön yhteydessä selvitetään rakennuksen säilyneisyyttä ja sitä, onko suojeluperusteita jäljellä.



*Kuvitteellinen näkymä Osmankäämintieltä pohjoisesta kohti etelää ja kuvitteellinen näkymä Tikkurilantieltä kohti länttä. Kuvat Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy / Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy.*

Alustavissa suunnitelmissa tontille on kaavailtu pitkärunkoista rakennusta, jonka korkeus vaihtuu Tikkurilantien varren neljästä kerroksesta Osmankäämintien risteyskohdan viiteen kerrokseen. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, Osmankäämintien ja Tikkurilantien risteykseen, on sijoitettu liiketiloja. Kadunpuolelta ensimmäisestä kerroksesta löytyy asumisen aputiloja. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee myös asuntoja, jotka avautuvat pihan puolelle. Ylemmät kerrokset on suunniteltu pääosin asuinkerroksiksi. Pitkä massa on jaettu osiin vaihtelevin aukotuksin ja pintakäsittelyin.

Asuinkerrostalon muotoa ja mahdollisia kerroslukuja tarkastellaan kaavatyössä. Rakennuksen sijainti katujen suhteen määrittelee katutilaa, jonka tulisi olla kaupunkimainen.

## MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Suunnittelualueetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset. Myös toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan, erityisesti kiinnitetään huomiota Tikkurilantien varren kaupunkikuvaan.

Arvioita voidaan tehdä mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- lentomeluun, tieliikennemeluun

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

## KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Kaavam muutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupungin museo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Muut, esim. Finavia

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

## KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

### VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2018. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotetaan Vantaan asukaslehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

### Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne kirjeessä mainitulla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Mahdollisista muutoksista ei erikseen tiedoteta.

### VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultti sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto on tavoitettavissa puhelimitse numerosta 050 302 9691 torstaina 22.2.2018 kello 9:00-11:00.

### KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja kaupungin ilmoitustaululla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa kevätkesän 2018 aikana.

### Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot pyydetään 1–2 kuukauden kuluessa. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

### HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja kaupungin ilmoitustaululla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

## LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä [www.vantaa.fi/ajankohtaiset\\_kaavat](http://www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat). Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 13, puh. 8392 2242, ma - to 8.15 - 16.00 ja pe 8.15 - 15.00) ja Vantaa-infoissa (Tikkurila, Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitaa

asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto  
Tikkurilan asemakaavayksikkö  
puhelin 050 302 9691

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Asta Tirkkonen  
puh. 050 302 9167

sähköpostit [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

### Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto  
[www.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi) > asuminen ja ympäristö > kaavoitus  
ja maankaytto > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat  
[www.kartta.vantaa.fi](http://www.kartta.vantaa.fi)

Maankäytön asiakaspalvelu  
Kielotie 13, Tikkurila  
puhelin 09 839 22242  
avoinna ma-to 8.15-16, pe klo 8.15-15.

Vantaa-infot  
Tikkurila, Korso, Myyrmäki