

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

30.9.2018

## TAMMISTONTIE 2

### ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002390

Kaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tammistontien ja Tammiston kauppätien risteyksessä. Lännessä aluetta rajaa 2–3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 ha.



*Viistokuva idästä vuodelta 2016. Asemakaavan muutosalue on rajattu keltaisella katkoviivalla.*

## MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun  $e=0.50$  mukaan, mikä vastaa  $2315 \text{ k-m}^2$ :ä. Tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumiseksi ja kasvattaa rakennusoikeutta ja kerroslukua. Uudisrakentamisen tehokkuus, korkeus ja sijoittuminen tontilla tutkitaan tarkemmin kaavatyön aikana.

Suunnittelualue muodostuu yhdestä yksityisessä omistuksessa olevasta tontista 503-9. Aloite kaavamuutokselle on tullut maanomistajalta.

Kaavatyö (aiemmin nimellä 002325 Tammiston kauppatie) on Vantaan kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä.

Kaupungin tavoitteet:

- Tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.
- Kehittää Tammiston kauppaticien luonnetta kaupunkimaisemmaksi.
- Mahdollistaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista. Sovittaa uudisrakentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa.
- Varmistaa tontin riittävä viherpinta-ala vihertehokkuuslaskennalla.

Maanomistajien tavoitteet:

- Tontin käyttötarkoituksen muutos teollisuusrakentamisesta kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen.
- Tehostaa alueen maankäyttöä lisäämällä korttelialueen rakennusoikeutta ja nostamalla kerroslukua. Hakijan luonnoksessa rakennusoikeudeksi esitetään  $5100 \text{ k-m}^2$  ja kerrosluvuksi VI–VII.



*Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy on laatinut alueen rakentamisesta alustavan luonnoksen, joka havainnollistaa kaavatyön hakijan tavoitteita (vaihtoehto 1).*



*Toisessa alustavassa luonnoksessa (vaihtoehto 2) kerrosluku on (½) IV–VII. Rakennusten arkkitehtuuria ja sovittamista ympäristöön tutkitaan tarkemmin kaavatyön aikana.*

Sopimukset: Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, näin ollen kaavan toteuttamiseen liittyy maankäyttösopimus.

## LÄHTÖTIEDOT

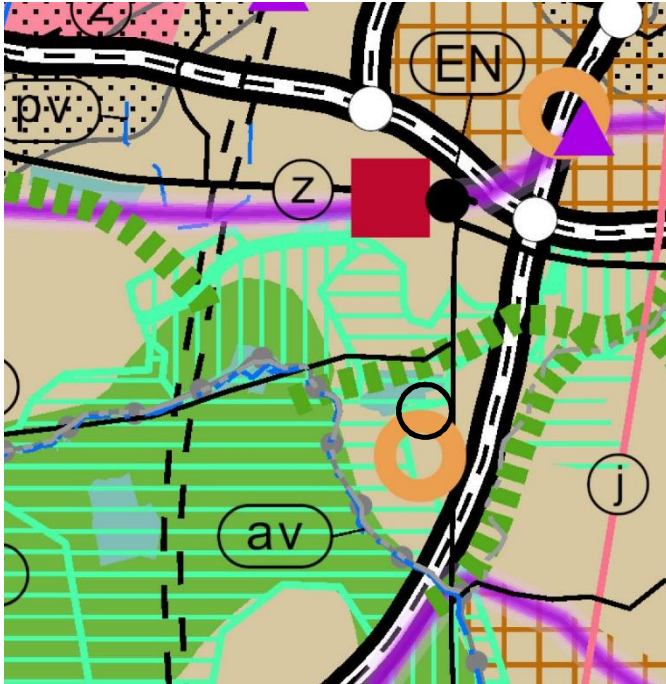
Maasto, maisema ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1952 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 80 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen pihapiirin vehmas kasvillisuus on lehtipuuvaltaista. Ympäröivä rakennuskanta muodostuu 1970–80 -luvulla rakennetuista liike-, toimisto- ja varistorakennuksista sekä vuonna 2007 valmistuneista 2–3 -kerroksisista rivi- ja kerrostaloista. Tammistontien pohjoispuolella sijaitsee metsäinen Tammistomäki-niminen luonnonsuojelualue. Alueen luontaisesti syntynyt monisatavuotinen tammimetsä on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla vuodesta 1946 lähtien.

Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on loivasti lounaaseen viettävää rinnettä. Korkeuseroa on yhteensä reilut kolme metriä. Maanpinnan korot vaihtelevat noin +15.5 metristä +19 metriin merenpinnan yläpuolella. Pintamaalajikartan mukaan alue on Tammistontiehen rajautuvalta osaltaan moreenia. Alueen keskellä on itä-länsisuuntainen vyöhyke silttiä, kun taas alueen eteläosalla maaperä on savea.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

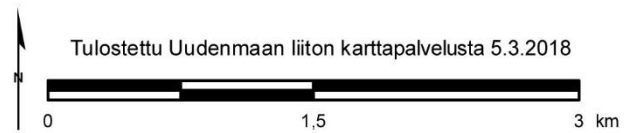
Asemakaavoituksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Aluetta koskevat erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteet sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.



#### Maakuntakaava

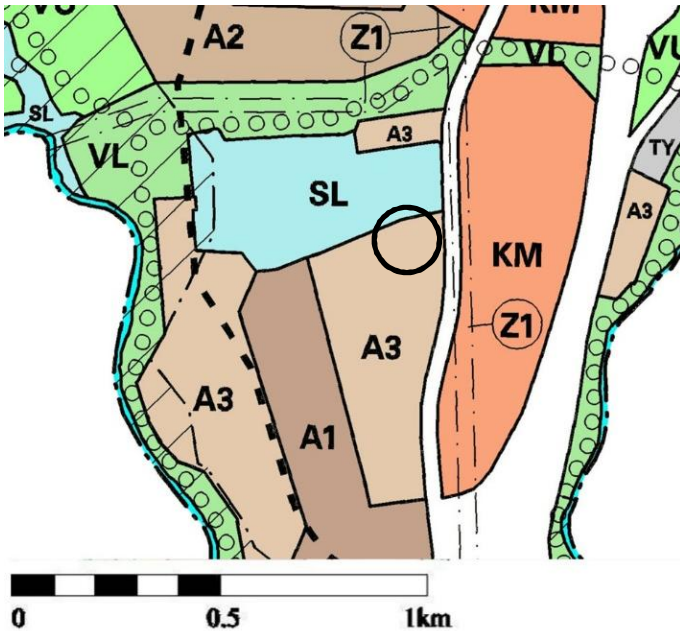
Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolella on turkoosilla merkitty Tammistonmäen luonnonsuojelualue. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

#### Yleiskaava



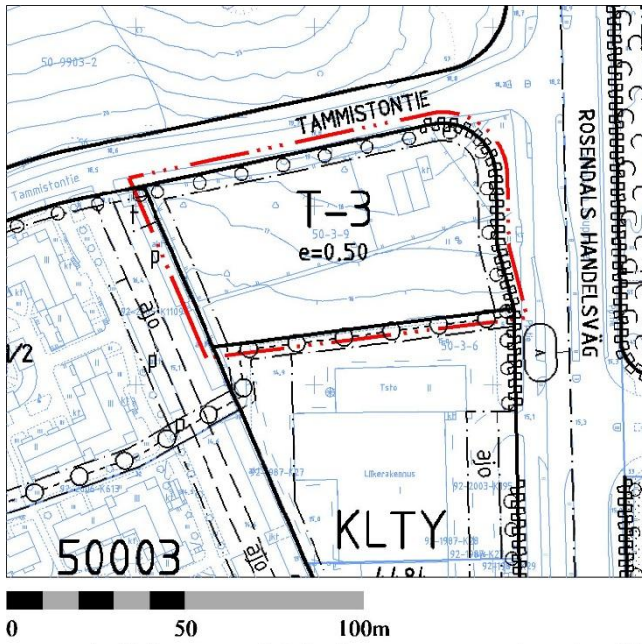
Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu A3-merkinnällä pientalojen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukainen kerrostalorakentaminen poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Koko kaupunkia koskeva uusi yleiskaava on tarkoitus laatia vuosina 2017–2020. Tammistossa ja Tammiston kauppätien varressa yleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on mm. ajanmukaistaa ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä kehittää

joukkoliikenneyhteyksiä. Yleiskaavatyölle asetettujen tavoitteiden lisäksi Tammiston alueella jo tapahtunut kaupunkiympäristön muutos työpaikka-alueesta kaupan ja asumisen alueeksi perustelevat suunnittelualueen tehokkaampaa rakentamista. Edellä mainitut näkökohdat huomioiden kaavatyö on hyväksytty kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 §7). Asemakaavamuutoksen yhteydessä tullaan laatimaan yleiskaavallinen tarkastelu, jossa arvioidaan kaavamuutoksen suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

#### Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1997 hyväksymä asemakaava nro 001287. Asemakaavan mukaan tontti 503-9 on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-3). Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.5$ . Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Tammiston kauppatieiltä. Tontin katualueisiin rajautuville reunoille tulee istuttaa puurivi.

## MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- luonnon monimuotoisuuteen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun ympäristöön
- 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, sekä viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin omat asiantuntijat, Vantaan kaupunginmuseo
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia
- Muut viranomaistahot ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, Pelastuslaitos
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvottelussa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

### Asukastilaisuus

Ennen kaavan vireilletuloa alueella järjestettiin 12.9.2018 asukastilaisuus naapurustolle. Tilaisuudessa keskusteltiin kaavan tavoitteista ja kerättiin asukkaiden ajatuksia alueen kehittämiseksi. Asukkaiden kommentteissa esille nousi erityisesti toive siitä, että uudisrakentamisen korkeus ja tyyli vastaisivat viereistä asuinkorttelia. Tammiston kauppapientien vilkas liikenne koettiin ongelmaksi ja kaupungilta toivottiin toimenpiteitä liikenteen rauhoittamiseksi ja sujuvoittamiseksi. Nykyistä asuinaluetta pidettiin viihtyisänä ja luonnonläheisyys koettiin tärkeäksi. Asukastilaisuudesta laaditaan asemakaavan liitteeksi raportti, jota hyödynnetään jatkosuunnittelussa. Kevään 2019 aikana järjestetään tarvittaessa toinen tilaisuus, jossa keskustellaan kaavatyön aikana tarkentuneista suunnitelmista.

## KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

### VIREILLETULO

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

### Mielipiteet

Jos Teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne kirjeessä mainitulla tavalla 29.10.2018 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Ajantasainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy koko kaavaprosessin ajan Vantaan kaupungin internet-sivulta.

#### VALMISTELU

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

Kaavahanketta esitellään tarvittaessa kevään 2019 aikana järjestettävässä asukastilaisuudessa. Asiasta tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa. Suunnittelija on tavattavissa myös erikseen sovittaessa.

#### KAAVAHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa kevään 2019 aikana.

#### Muistutukset ja lausunnot

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

#### HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. 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 (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitaa

asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki  
Aviapoliksen asemakaavayksikkö  
puhelin 043 8250515  
sähköposti [veli-pekka.ristimaki@vantaa.fi](mailto:veli-pekka.ristimaki@vantaa.fi)

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Anitta Pentinmikko  
Aviapoliksen asemakaavayksikkö  
puhelin 040 7507325  
sähköposti [anitta.pentinmikko@vantaa.fi](mailto:anitta.pentinmikko@vantaa.fi)

## Hankkeen vaiheet ja aineisto



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