

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

14.5.2018

TIKKURILANTIE 84b

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002377

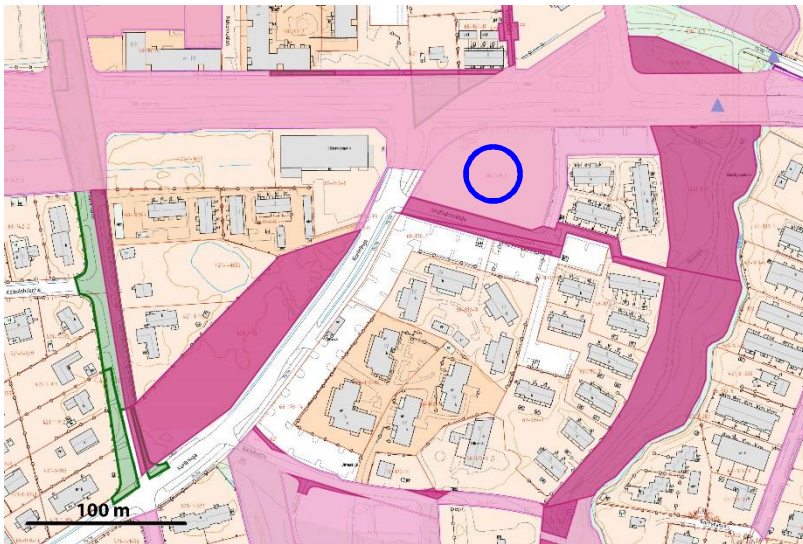
Tikkurilantie 84b:n kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien varrella, Kuriirikujan ja Bäckbynpuiston väliin sijoittuvassa korttelissa. Kiinteistön omistaa Vantaan kaupunki. Suunnittelun tarkastelualueena on tontti ja sitä rajaavat katualueet. Alueelle tyypillistä on monipuolinen rakennuskanta, läheinen virkistysverkosto ja hyvät liikenneyhteydet; Tikkurilantie, joka on alueensa pääkatu ja Kuriirikuja, joka on alueellinen kokoojaku.



Kaavamuutostontti sijaitsee Tikkurilantien ja Kuriirikujan varressa. Kaavamuutostontti sijaitsee monimuotoisesti rakennetulla vyöhykkeellä, jolla on useita eri rakennustyyppijä ja toisaalta runsaasti tilaa virkistyksele. Tontin eteläpuolella sijaitsee kerrostaloalue ja tontin itäpuolella pienimittakaavaiset rivitaloalueet Bäckbynpuiston reunalla. Keravanjokirannan puistoinen virkistysympäristö sijaitsee kävelyetäisyydellä.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

1. Kaavamuutoksen hakija on Vantaan kaupunki. Hakijan tavoitteena tontin kaavoittaminen asuinkerrostalotontiksi.
Tavoitteena kaupungin tekemässä kaavatyössä on tarkistaa kaavan maankäyttötarkoituksimerkintää ja kaavoittaa rakennusoikeutta asuinrakennus- ja liiketiloja varten. Kaavatyössä on tarkoitus tarkastella kaavamuutosalueelle soveltuvaa rakennusoikeuden määrää. Kaavatyö on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2018 numerolla 002377.
Tontin tämänhetkinen rakennusoikeus asemakaavassa 681700 (Ympäristöministeriö 22.12.1997) on 3000 k-m² ja maankäyttötarkoitus KTY-1, eli liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. 10% sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
2. Tonttijakoa, lähinnä tontin rajausta tontin luoteiskulmassa, tarkastellaan kaavatyön yhteydessä ja se saattaa muuttua. Tällöin kaavan yhteydessä tehdään tonttijaon muutos. On myös mahdollista, että tontti pysyy nykyisenkokoisena ja -muotoisena.



Kaavamuutostontti sijoittuu kerros- ja rivitalokortteleiden reunalle Tikkurilantien ja Kuriirikuja varteen (tontin kiinteistötunnus ympyröity). Kaupungin maanomistus näkyy kuvassa vihreällä ja vaalean punaisella/purppuralla.

LÄHTÖTIEDOT

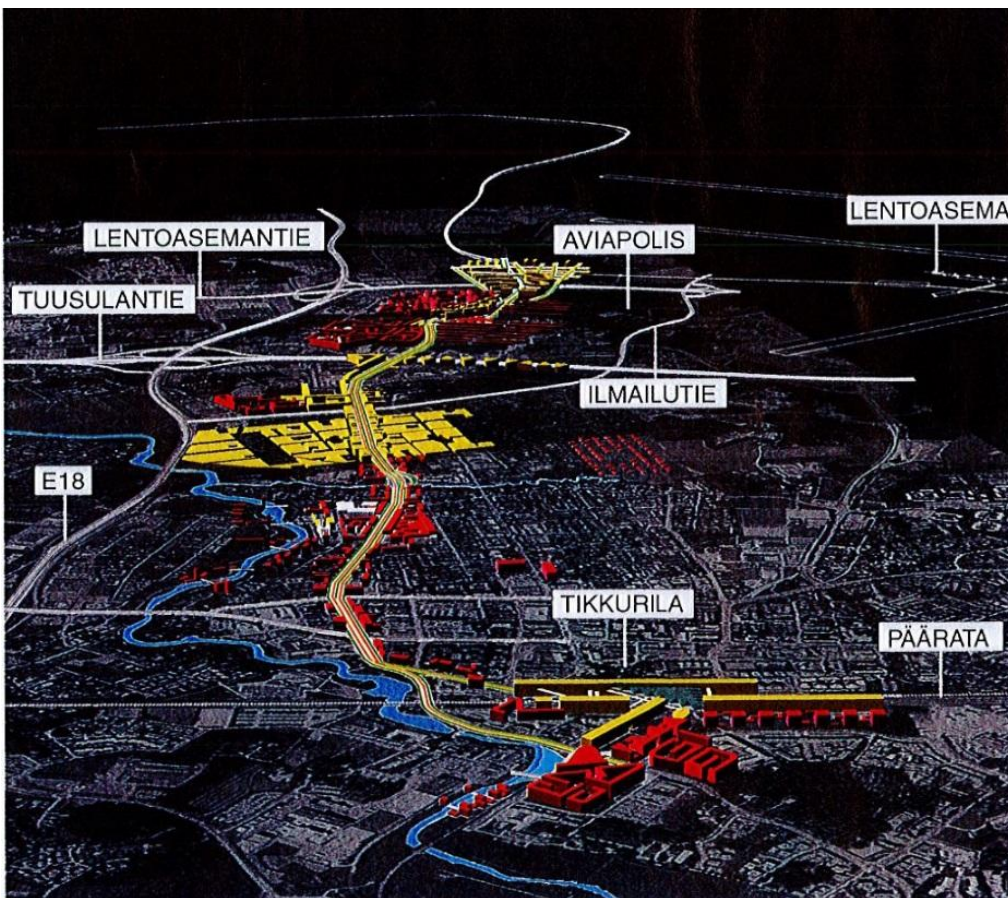
Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on tiivistettävää aluetta. Tikkurilantielle on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Tikkurilan keskuspuisto ja Kylmäojan varsi on merkitty viheryhteystarve-merkinnällä, samoin alueen eteläpuolella virtaava Keravanjoki. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Vantaan yleiskaavassa 2007 kaavamuutostontin alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Sen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön sopivia työtiloja. Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Korttelin länsipuolelta kulkeva Kuriiritie, Kuriirikuja ja Kuriirikuja risteyksestä itään Tikkurilantietä jatkava osa on merkitty historialliseksi tieksi. Läheinen Bäckbynpuisto on lähivirkistysaluetta. Pitkin Kylmäojan vartta pohjoiseen sekä Keravanjoen varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle m3 (Lden 50-55 dB). Yleiskaava 2007 selostuksen mukaan "vyöhyke ei aseta rajoituksia asumiselle tai muille melulle herkille toiminnoille. Alueella on kuitenkin rakenteiden ääneneristämistarve." Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 on alettu laatia vuoden 2017 puolella ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkuvaan kasvuun. Yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin Vantaan kaupunginvaltuustossa 5.3.2018. Yleiskaavassa tarkastellaan useita teemoja, joista erityisesti yksi, ”joukkoliikenteen runkoalue”, on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Yleiskaavatyön etenemistä voi seurata sivulla www.vantaa.fi/yleiskaava2020. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Kaavamuutosalueen asemakaava 681700 on vuodelta 1997 ja osin vanhentunut. Kaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Sallittu rakennusoikeus on 3000 k-m² ja kerrosluku on kolme. Sallitusta kerrosalasta 10% saa käyttää myymälätiloja varten. Tontista länteen on Tikkurilantien eteläpuoli merkitty samalla merkinnällä, KTY-1. Kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuoli on merkitty asuintarkoituksiin; A=asuinrakennusten korttelialue (asemakaava 681700) ja AR=rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (asemakaavamuutos 001789) sekä AK=asuinkerrostalojen korttelialue (asemakaavamuutos 001818). Tontin etelä- ja itäpuolella sijaitsee myös LPA-alueita, jotka on tarkoitettu autopaikkojen korttelialueiksi. Tontin kohdalla kulkeva Tikkurilantie on asemakaavassa 680900. Kaavamuutostontin pohjois- ja länsireunalle on merkitty katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

K2 – Vantaa 2025 -suunnitelmassa (Arkkiteht. Kai Wartiainen Oy, 2002) Tikkurilantie on kaupunkibulevardi, jota pitkin pikaraitiotie kulkee kohti lentoasamaa. Suunnitelmassa Tikkurilantie ja sen ympäristö korostuvat Tikkurilan keskustaa ja Aviapolista yhdistävänä, kaupunkimaisesti rakennettuna vyöhykkeenä.



Kuvitteellinen näkymä Tikkurilantieltä idästä kohti länttä. Tikkurilantien varsi näyttäytyy tiiviisti rakennettuna, urbaanina reittinä. (Kai Wartiainen Oy, 2002)

Kuriiritietä/Kuriirikujaa ja Tikkurilantietä itään kulkee Suuren Rantatien linjaus, joka on Vantaan kaupunginmuseon rakennusperintöinventoinnissa luokiteltu tunnuksella R1 eli se on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä kohde. Museoviraston mukaan Suuri Rantatie on Suomen tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä, joka on rakennettu yhdistämään Turkua ja Viipuria. Se on kehittynyt jo 1300-luvulla Suomen rannikkoa seuraavan merireitin rinnalle. 1700-luvulla Suuri Rantatie oli merkittävä osa Tukholman, Baltian ja Venäjän välistä postireittiä ja Pohjoismaiden merkittävän maantieyhteys. Tien merkitys väheni 1800-luvulla, jolloin mm. rautatie tarjosi vaihtoehdon kulkemiselle. Suuri osa Etelä-Suomen rannikkoaluetta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä. Vantaan halki kulkiessa tie ohittaa Helsingin pitäjän kirkonkylässä sijaitsevan keskiaikaisen Pyhän Laurin kirkon ja jatkaa sitten kohti kaavamuutosaluetta ja nykyistä Tikkurilantietä. (Lähde: Museovirasto ja Vantaan kaupunginmuseo) Tien Kehä III:n pohjoispuolinen linjaus Tikkurilantiella ja siten kaavamuutostontin ohi kulkeva osuus ei ole Museoviraston merkinnöissä RKY-kohde (rakennettu kulttuuriympäristö), mutta kaupungin inventoinnissa tällä osuudella on arvoa. Se on myös merkitty yleiskaavaan.



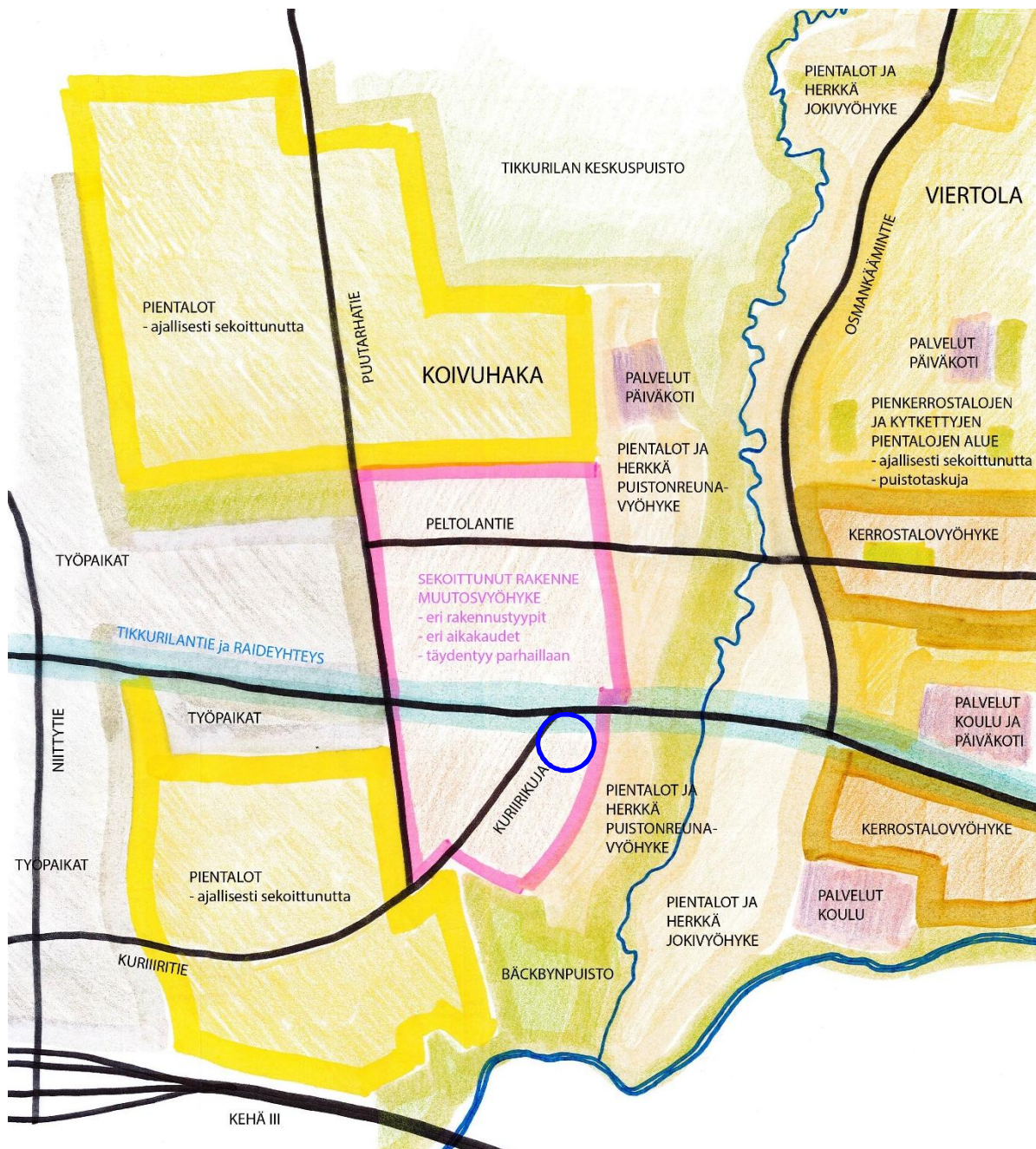
Vasemmalla talvinen kuva Kuriirikujalta, joka kulkee Suuren Rantatien linjauksen mukaisesti kohti Tikkurilantietä. Kaavamuutostontti on kerrostalojen jälkeen kadun oikealla puolella.



Tikkurilantien varressa tehdään parhaillaan kolmea kaavamuutosta (sinisellä rajatut alueet yllä olevassa kuvassa; Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332)). Näistä kaavamuutoksista järjestettiin 17.4.2018 maastokävely ja asukasilta Viertolan koulun Liljätien opetuspisteessä. Tilaisuuteen kutsuttiin kunkin kaavamuutosalueen naapurit. Tikkurilantie 84b oli mukana jo tässä tilaisuudessa, vaikka sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei ollut vielä julkistettu. Tilaisuudessa esiteltiin samat vaihtoehdot kuin tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siellä tulleet mielipiteet otetaan huomioon kaavatyössä.

ALUSTAVAT SUUNNITELMAT

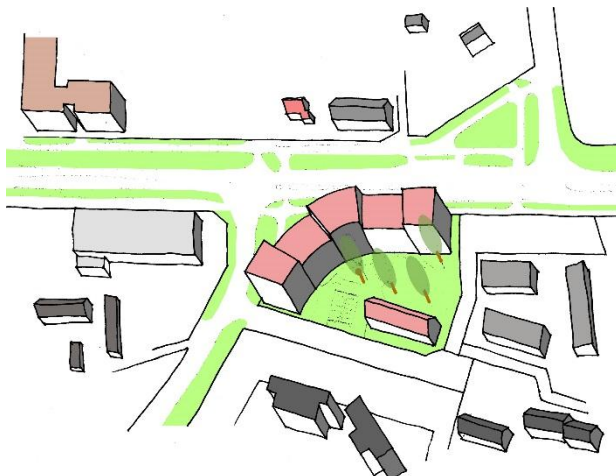
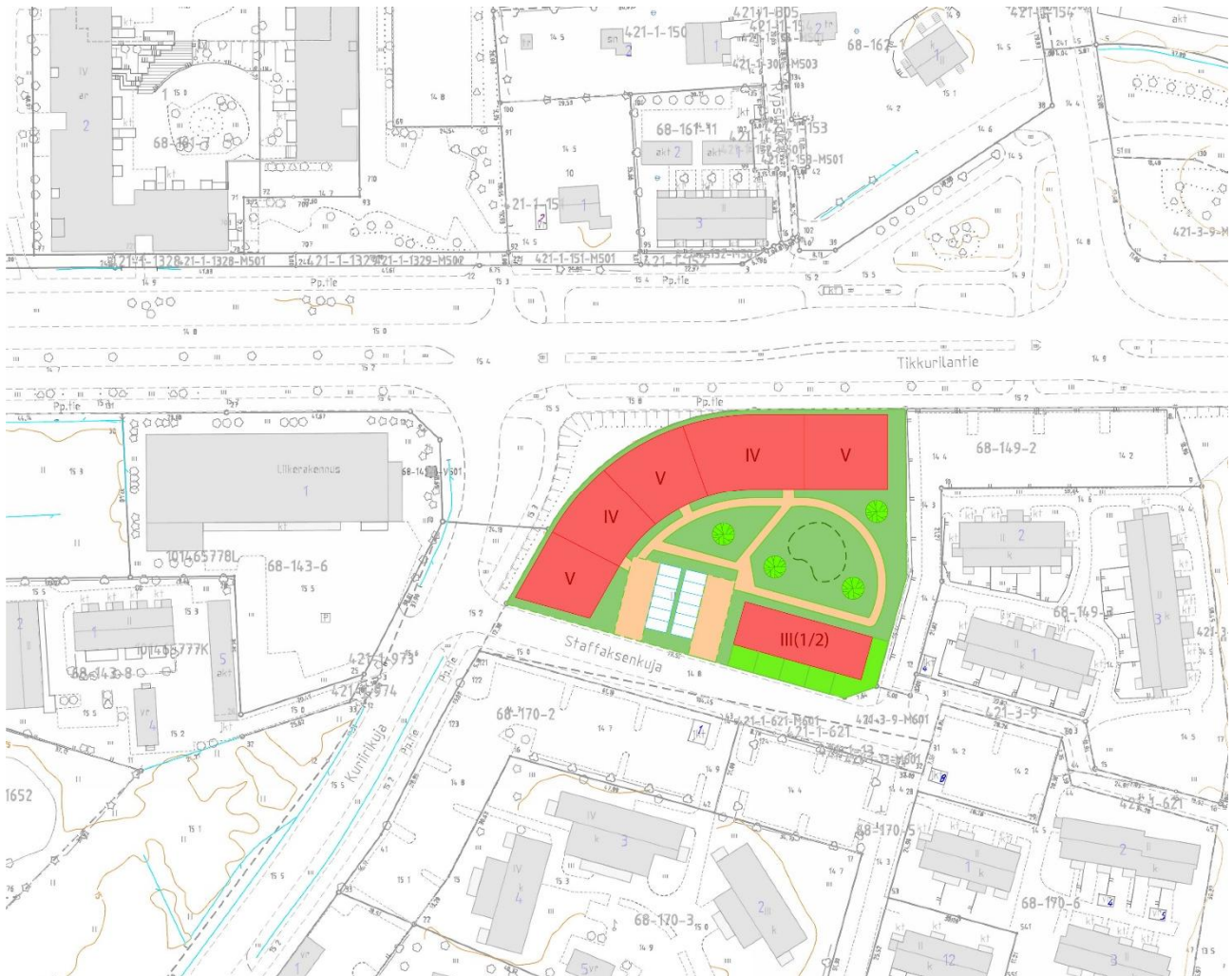
Kaavamuutostontti sijoittuu erilaisten maankäyttövyöhykkeiden murroskohtaan. Alue on muutoksessa tälläkin hetkellä: Tikkurilantien toisella puolella sijoittuvaan kortteliin rakennetaan kerrostaloja. Suht lähellä sijaitsee niin pientaloja, rivitaloja, työpaikkoja kuin pienkerrostalo- ja kerrostaloasutusta ja jokivarsien puistoja. Kaavamuutostontti sijaitsee kehittyvän vyöhykkeen itäisellä reunalla ja sijoittuu liikenteellisesti hyvin palveltuun kohtaan: Kehä III, alueen pääkatu Tikkurilantie, alueelliset kokoojaketut Niittytie ja Kuriiritie/-kuja sekä muut Koivuhaan tai Viertolan läpi kulkevat kadut löytyvät läheltä.



Kaavio kaavamuutostontin ympäristön maankäytöstä. Kaavamuutostontin rakentuminen on osa kehittyvää Tikkurilantien vyöhykettä, jolle suunnitellaan raitiotietä. Kaavamuutostontti on ympyröity.

Alustavissa suunnitelmissa tontille on tarkasteltu kahta erilaista vaihtoehtoa.

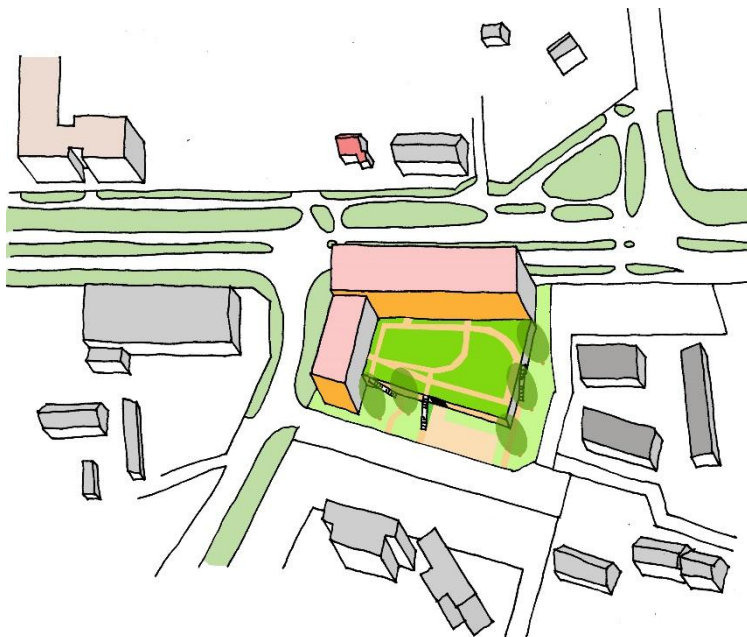
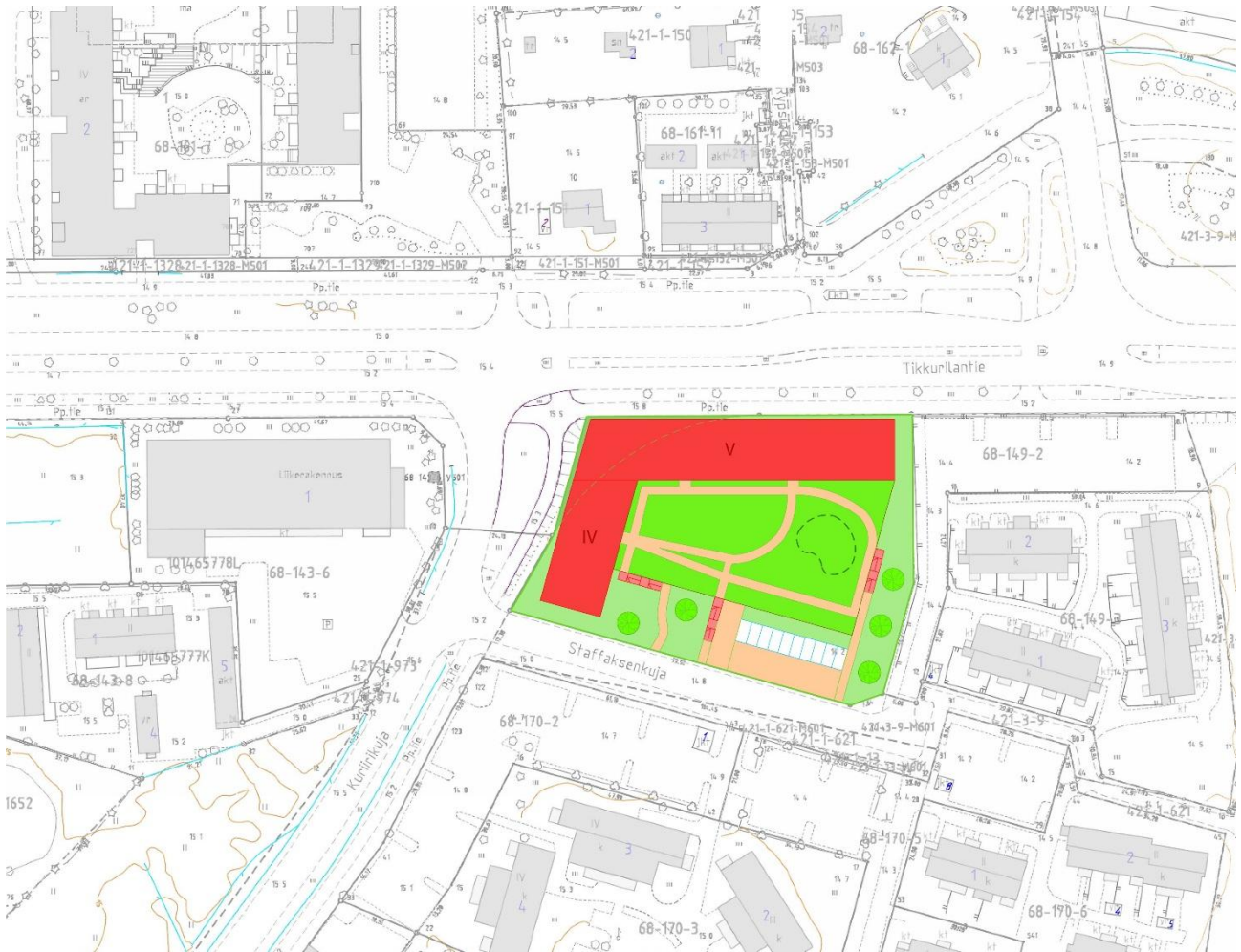
Vaihtoehdossa ”Kaari” ratkaisuehdotus sijoittuu tontin rajoja myötäillen Tikkurilantien ja Kuriirikujan varteen. Tontin oleskelupiha on rakennuksen etelä- ja itäpuolella suojassa katumelulta. Rakennusmassa myötäilee historiallisen Suuren rantatien linjausta ja on eteläpuolisten kerrostalojen kanssa samankorkuinen. Kerroksia on neljä ja kolmessa kohtaa massasta nousee viisikerroksinen torniosa. Tontin eteläreunalla sijaitsee pientalo, joka sopeutuu mittakaavaltaan sen itäpuolisiin pientaloihin. Kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee pysäköintihalli ja liiketilaa. Tontille ajetaan Staffaksenkujalta. Pysäköintipaikkoja sijaitsee myös pihalla.



Kuva yllä: Vaihtoehto Kaari. Rakennus rajaa korttelin luoteiskulmaa ja suojaa piha-alueita katumelulta.

Kuva vasemmalla: Luonnos rakennuksesta ympäristössään. Rakennusvaihtoehdon korkeus on sama sen eteläpuolisten kerrostalojen kanssa. Rakennusmassa rajaa kolmiomaista tonttia ja suojaa samalla piha-alueita katumelulta. Tontin eteläosassa on pientalorakennus, jonka pihat aukeavat etelään Staffaksentietä kohti.

Vaihtoehto "Kulma" sijoittuu samoin Tikkurilantien ja Kuriirikujan varteen, mutta tässä tonttia on kasvatettu sen luoteiskulmasta. Ajoväylän leveyteen muutoksella ei ole vaikutusta. Ratkaisuehdotuksessa Tikkurilantietä rajaa pitkä, viisikerroksinen massa ja Kuriirikujan varrella kerrokorkeus laskeutuu neljään. Korkeudet ovat samaa mittakaavaa tontin eteläpuolisten kerrostalojen kanssa. Tontin piha sijoittuu osittain kannelle, jonka alle on järjestetty pysäköinti. Vieras- ja liiketilapysäköinti on kannen ulkopuolella tontin eteläosassa. Piha on suojassa melulta.



Kuva yllä: Vaihtoehto Kulma. Rakennuksen sisäpiha on kannella ja sen alle on järjestetty pysäköinti.

Kuva vasemmalla: Luonnos rakennuksesta ympäristössään. Rakennus muodostaa kulman katujen risteykseen. Korkeudet ovat samoja tontin eteläpuolisten kerrostalojen kanssa. Tikkurilantien varteen sijoittuu liiketilaa ja sisäpihan puolella on kansipihan.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Suunnittelualuetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset, mm. meluselvitys. Työn yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa palveluita asumisen lisäksi tontille. Myös toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan, erityisesti kiinnitetään huomiota Tikkurilantien varren kaupunkikuvaan. Tikkurilantien reunavyöhykkeen tiivistäminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan ja liikenteeseen.

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 Sanomissa tai 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.

Asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto on tavoitettavissa puhelimitse numerosta 050 302 9691 torstaina 6.6.2018 kello 9:00-11:00.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyn/talven 2018 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 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 kaupunkisuunnittelulautakunta/kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä 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 Terhi Kuusisto

Tikkurilan asemakaavayksikkö

puhelin 050 302 9691

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Vesa Karisalo

Tikkurilan asemakaavayksikkö

puh. 040 750 7339

sähköpostit etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto
www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankaytto > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
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