

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

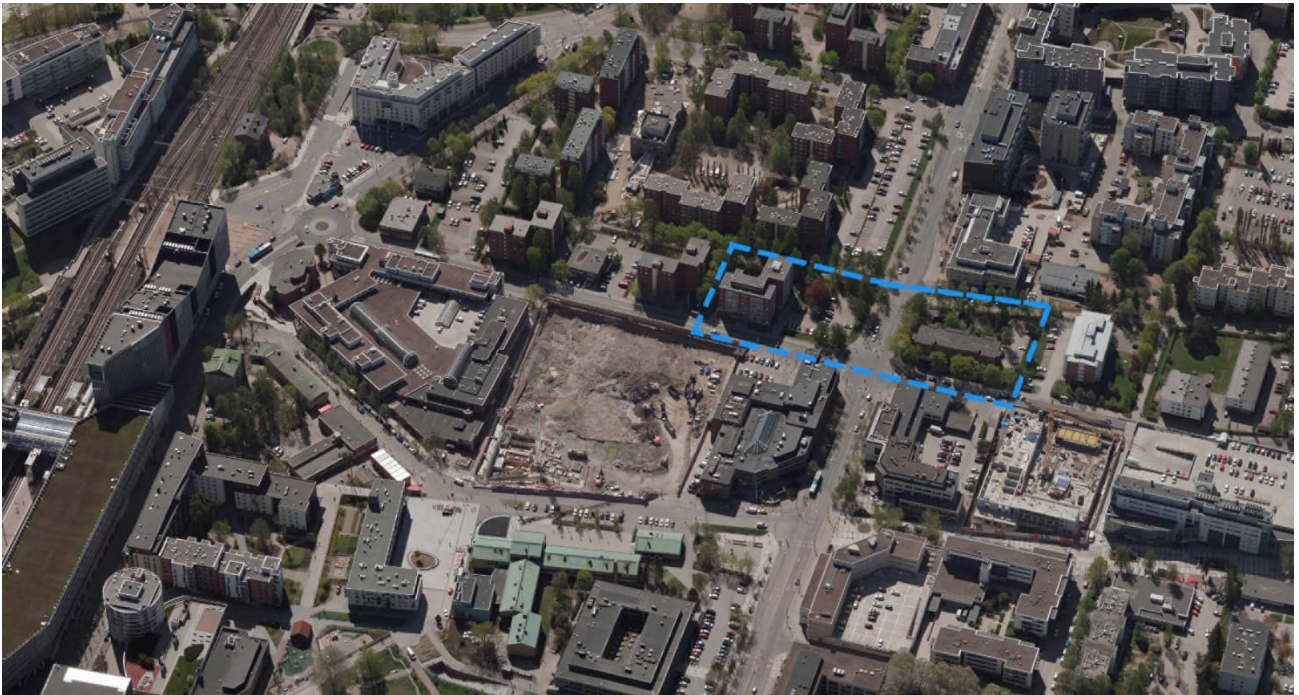
9.3.2023

UNIKKOTIE 10-12

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002538

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa, Unikkotien etelälaidalla Kielotien risteuksen molemmin puolin osoitteissa Unikkotie 10 ja Unikkotie 12. Alue rajautuu pohjoisessa Unikkotiehen, idässä ja lännessä viereisiin asuinkerrostaloihin sekä etelässä Krassitiehen ja Unikkopolkuun.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu korttelin 114 tontti 1 ja korttelin 115 tontti 2 sekä niihin rajautuvia katualueita. Tällä hetkellä tonteilla sijaitsee neljä- ja kuusikerroksiset kerrostalot sekä niille kuuluvia piha- ja pysäköintialueita.



Viistoilmakuva pohjoisesta, johon kaava-alue on merkitty sinisellä katkoviivalla. Ilmakuva ei ole täysin ajantasainen ja mm. kirkon kortteli näkyy rakennustyömaana.

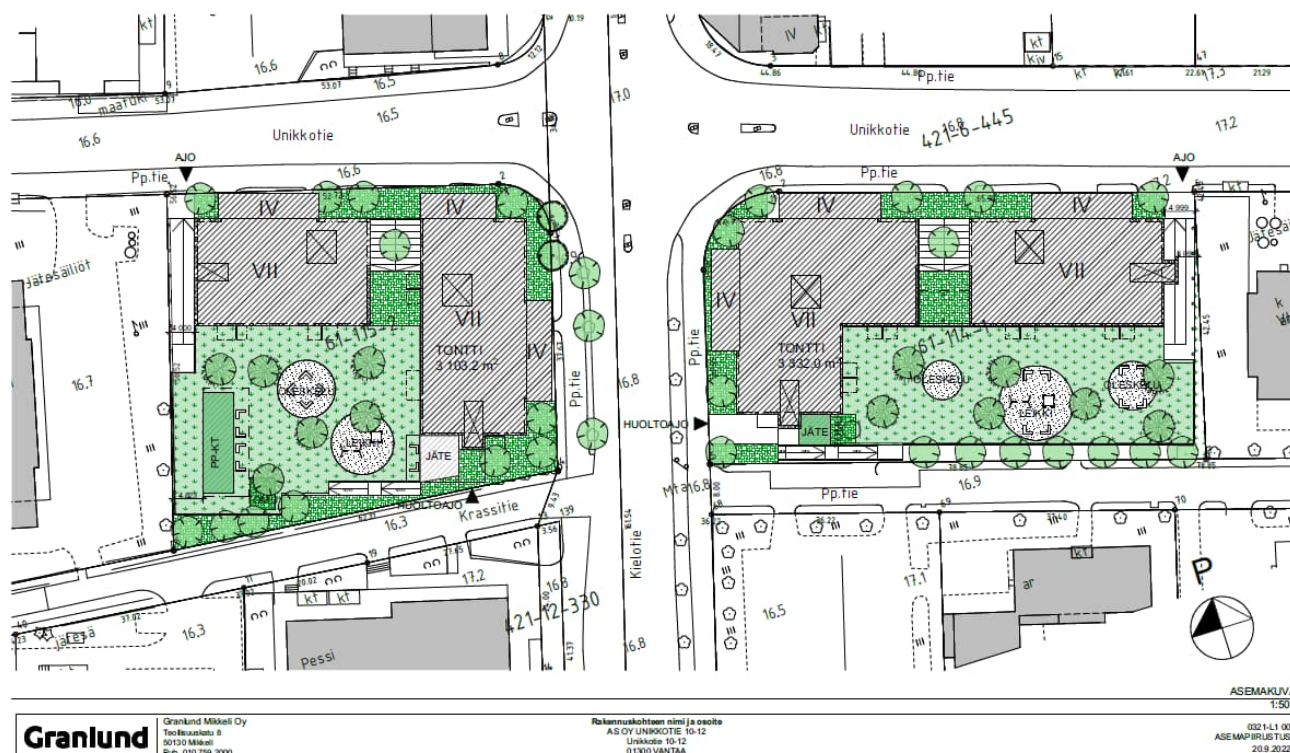
MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Kaavamutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat, kaksi taloyhtiötä, joiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne asuinrakennuksilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoituu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousee nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Maanomistajien tavoitteena on noin 15 000 kem² rakennusoikeus, mikä merkitsee noin 10 100 kem² lisäystä nykyiseen verrattuna.

Kaupungin tavoitteena on Tikkurilan keskusta-alueelle soveltuva, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen, eri toimintoja sekoittava rakentaminen, joka tukee keskustan kestävästä kasvusta ja edistää kaupungin resurssiviisaustavoitteiden toteutumista. Tarkoituksena on katutilan kaupunkimainen rajaaminen rakennuksin siten, että tilaa jää myös katupuille Unikkotien varressa. Katutasoa osalta tavoitteena on aktiivinen ja avoin toiminnallinen kerros, joka elävöittää kaupunkitilaa. Asemakaava sisältyy vuoden 2023 työohjelmaan.

Kaavatyön yhteydessä ei laadita tonttijakoa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.





Julkisivu pohjoiseen Unikkotielle.



Julkisivu etelään Krassitielle/ Unikkopolulle.



Julkisivu itään Kielotielle.



Näkymä Unikkotieltä.

LÄHTÖTIEDOT



Ote yleiskaavasta, asemakaava-alue merkitty sinisellä.

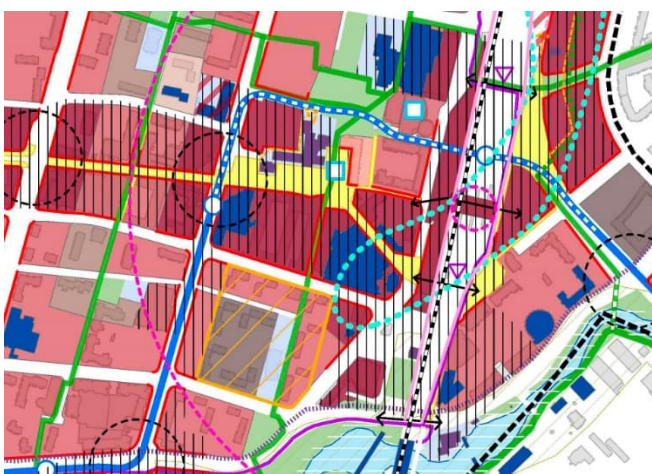
Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 (KV 2021) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Vantaan ratikka on linjattu kulkemaan kaavoitettavan alueen kautta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



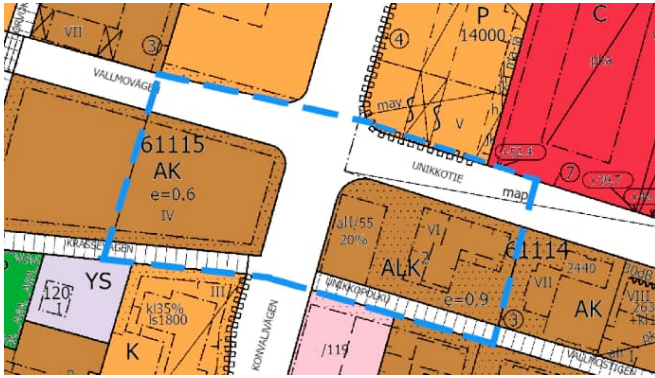
Ote Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksesta.

Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksessa (Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Unikkotie ja Kielotie on merkitty alueellisiksi tai paikallisiksi kokoojakaduiksi ja raitiotien reitti on osoitettu kulkemaan Kielotieltä.



Ote Tikurilan keskustan kaavarungosta.

Tikkurilan keskustan kaavarungossa (KH 16.1.2023) kaava-alue on merkitty sekoittuneeksi kaupunkirakenteeksi, jonka tehokkuusluku e on pääosin 1,5-2,5. Alue on myös osittain työpaikkavyöhykettä (musta rasteri) ja osa kadunvarresta on osoitettu kivijalkaliiketiloiille. Unikkotie 10:n kohdalla on tunnistettu tarve katukuvan kehittämiseksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Ajantasa-asemakaava

Alueella ovat voimassa ensimmäiset asemakaavat 610200, Tikkurila VI (SM 17.4.1971) ja 630100, TIKKURILA-VIERTOLA (SM 22.3.1974). Unikkotie 12 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Unikkotie 10 yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK²). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla e=0.6 ja e=0.9 ollen Unikkotie 12:ssa 1864 kem² ja Unikkotie 10:ssä 2999 kem². Kerrosluvut ovat IV ja VI. Osia tonteista on määrätty istutettaviksi.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Kaavatyön aikana laaditaan meluselvitys, hulevesisuunnitelma ja muut tarpeelliset selvitykset.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kaupunkirakenteeseen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun ympäristöön
- tieliikennemeluun
- erityisselvityksiin

Asemakaavan selostuksessa esitetään selvitysten johtopäätökset ja tiivistelmät ja arvioidaan vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

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

- Kaavamuutoksen 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.

- Pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL

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

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2023. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta 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 9.4.2023 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestissänne kaavan numero. 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.

Asemakaava-arkkitehti Charlotte Nyholm on tavoitettavissa numerossa 040-356 3798, varmimmin 15.3.2023 kello 10-11.

Mahdollisesta asukastilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa alkuvuodesta 2025.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. 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/kaavoitus. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

asemakaavasuunnittelija(t) Charlotte Nyholm ja Seppo Niva

- Vantaan / Tikkurilan asemakaavayksikkö
puhelin: 040 356 3798 (Nyholm) / 050 302 9298 (Niva)
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski

- Vantaan / Tikkurilan asemakaavayksikkö

Hankkeen vaiheet ja aineisto



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

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu
Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot
Tikkurila, Korso, Myyrmäki