

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

6.3.2024

VIRNAKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002555

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilassa, Kielotien ja Virnatien risteyksessä, osoitteissa Virnatie 12, 14, 16 ja 18 sekä Virnakuja 3 ja 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, pohjoisessa Virnatiehen, idässä Virnakujaan ja etelässä Keravanjoen ulkoilualueeseen. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kuusi tonttia sekä ympäröiviä katualueita. Kaavoitettavissa kortteleissa on nykyisin omakotitaloja.



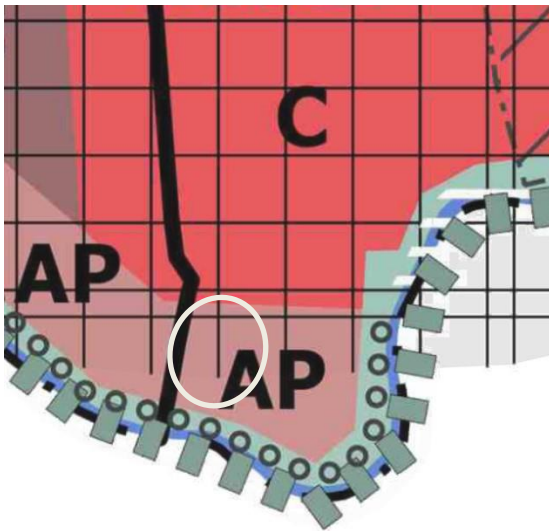
Ilmakuva etelästä katsottuna. Kaavoitettava alue sijoittuu Kielotien ja Keravanjoen risteykseen.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Kaavamuutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat, joiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne kerrostaloilla ja rivitalolla. Suojeltu Saarelan talo säilytetään. Maanomistajien tavoitteena on noin 9 900 kerrosneliömetrin rakennusoikeus kaupunkikuvaan sovitettuna, mikä merkitsisi noin 8 600 kerrosneliömetrin kasvua nykyiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Kielotien liikenneympyrän varrella kerrosluku nousisi kahdeksaan ja rakentaminen madaltuisi etelään ja itään suuntaan. Pysäköinti on ajateltu pääosin keskitettäväksi pihakannen alle.

Kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteessa merkittävälle paikalle soveltuva, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, joka edistää kaupungin resurssiviisaustavoitteiden toteutumista. Uudisrakentaminen sovitetaan tiiviin keskustarakentamisen ja pienimittakaavaisen jokirannan rajapintaan. Kaavamerkintä olisi asuinrakennusten korttelialue (A). Kielotietä ja Virnatietä rajataan kaupunkimaisesti ja Kielotien varteen edellytetään liiketiloja. Korttelipiha avataan jokirannan ja pientalojen suuntaan. Suojellun Saarelan talon pihapiiri säilytetään vehreänä. Asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2024 työohjelmaan. Alueelle laaditaan kaavatyön yhteydessä tonttijako. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

LÄHTÖTIEDOT



Ote yleiskaavasta, suunnittelualue merkitty valkoisella

Voimassa olevassa **yleiskaavassa 2020** alue on pientalovaltaista asuinalue (AP), joka varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Kaavamuutosalue rajoittuu kaupunkikeskustan alueeseen (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.

Valtaosa alueesta sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma.

Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin.

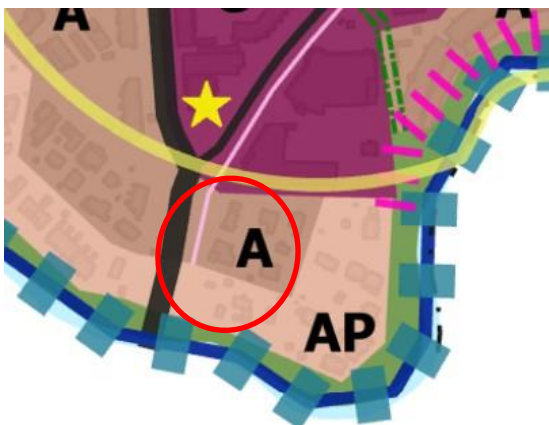


Ote Tikkurilan kaavarungosta 2020, suunnittelualue merkitty punaisella

Tikkurilan kaavarungossa 2020 alue on pääosin asumista, jonka maksimitehokkuus on 1,0 (vaalea ruskea) tai 1,5 (tumman ruskea). Kielotien varteen edellytetään kivijalkaliiketilaa (punainen viiva). Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on tehokasta sekoittunutta kaupunkirakennetta, itäpuolella matalamman tehokkuuden (0,35) asumista.

Karttaan on merkitty suojeltu rakennus sekä asemakaavoituksen arvottama yhtenäinen aluekokonaisuus ja virkistys- ja viherreitti Keravanjoen varressa.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarungon 16.1.2023.



Ote Vantaan ratikan kaavarungosta, suunnittelualue merkitty punaisella

Vantaan ratikan kaavarungossa alueen pohjoisosa on monimuotoista asuinaluetta (A), joka varataan pääosin monipuolisen asumiseen. Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyypppejä. Alueen eteläosa on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyypppejä ja lähipalveluita. Kielotien varressa on merkintä vahvasta kaupallisesta julkisivusta (vaaleanpunainen viiva), jolla suurin osa katutasen julkisivupituudesta on toteutettava näyteikkunallisina liike- tai toimitiloina. Jokirantaan on merkitty vahva ja tunnistettava alueen maisemallinen reuna.

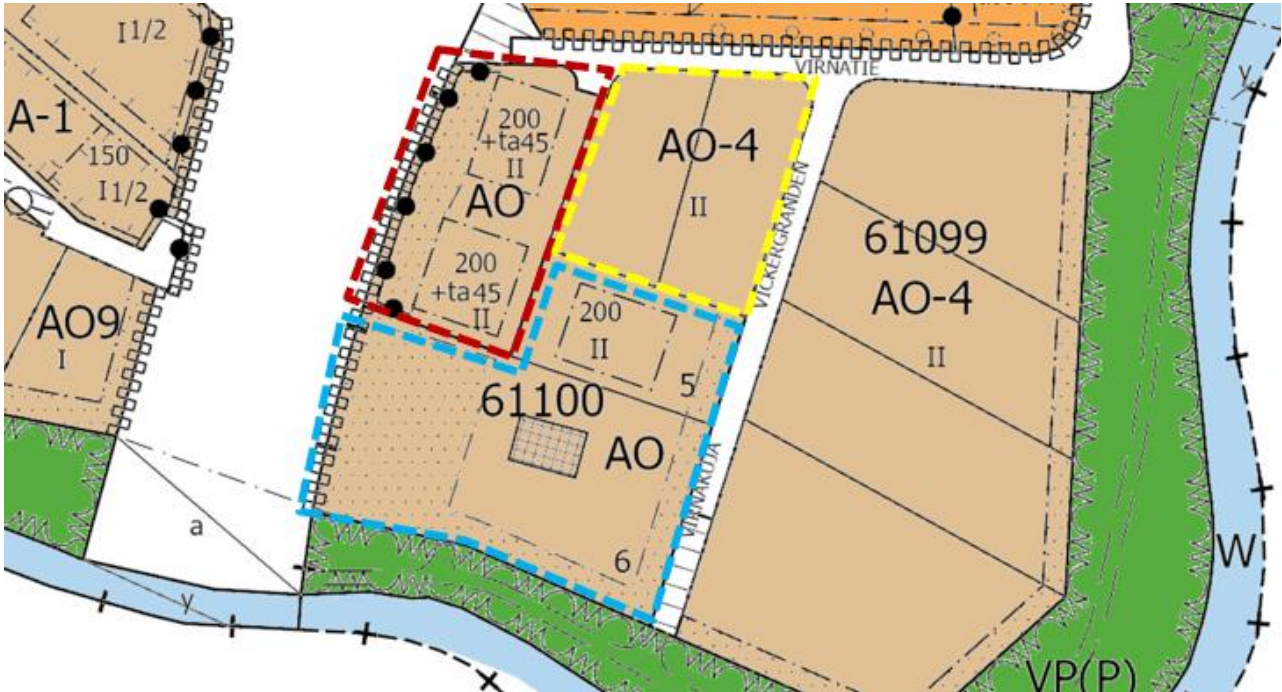
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavarungon 19.6.2023.

Ajantasa-asemakaava

Korttelissa 61100 tonteilla 5 ja 6 (kartassa rajausta punaisella katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 001870 (KH 6.3.2006). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla molemmilla tonteilla on 200 kerrosneliömetriä asuinkerrosalaa ja lisäksi 45 kerrosneliömetriä talousrakennuksiin. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Kielotien varteen on merkitty liittymäkielto, istutettava alueen osa sekä alueen raja, johon on rakennettava aita.

Korttelissa 61100 tonteilla 7 ja 8 (kartassa rajausta sinisellä katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 001238 (KH 07.04.1997). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla tontin 7 rakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontilla 8 Saarelan talo on merkitty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittäväksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustyöt eivät saa turmella julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Molemmilla tonteilla on istutettava alueen osa. Kielotien varressa on liittymäkielto.

Korttelissa 61100 tonteilla 3 ja 4 (kartassa rajausta keltaisella katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 611100 (YM 02.09.1988). Tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-4). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,35$, kuitenkin enintään 350 kerrosneliometriä tonttia kohti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

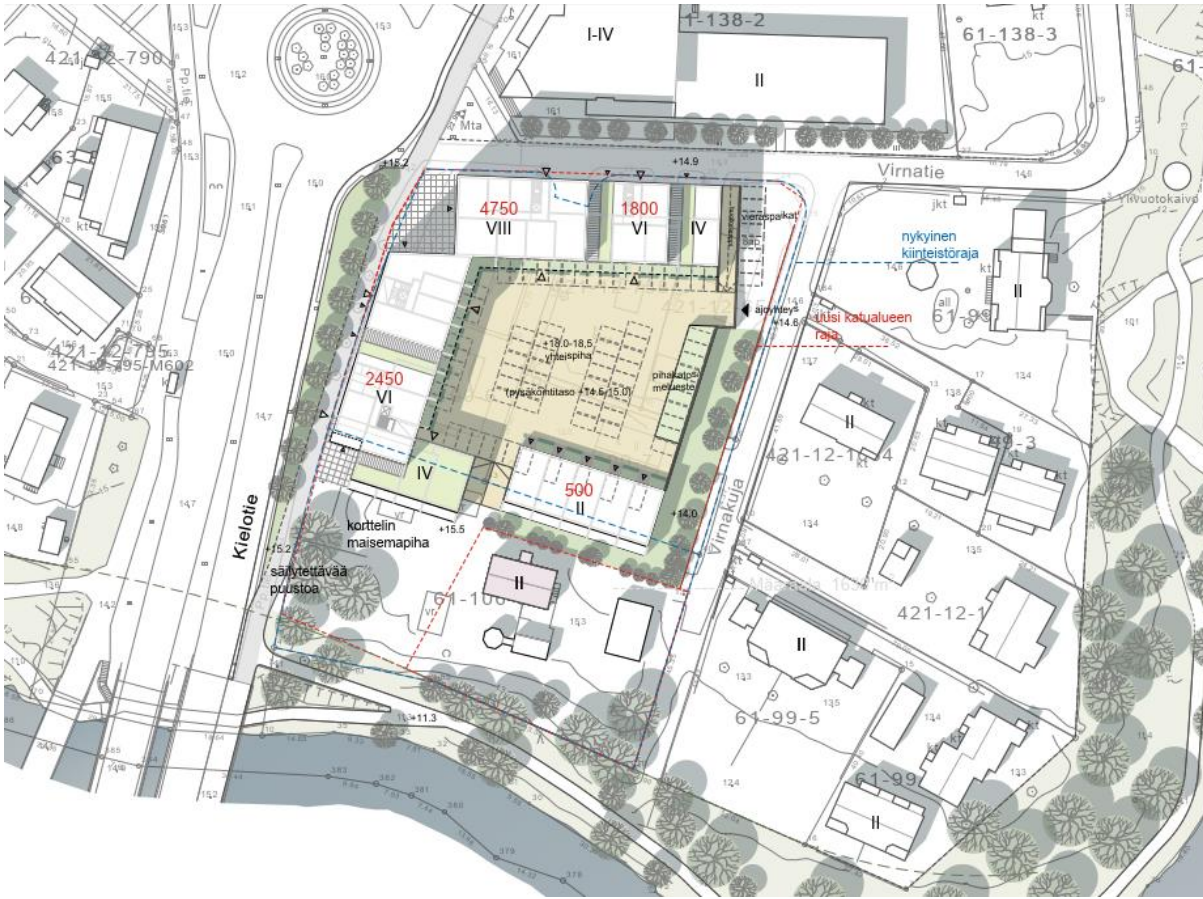
ALUSTAVAT VIITESUUNNITELMAT

Maanomistaja on teettänyt alustavia viitesuunnitelmia, jotka on laatinut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy. Suunnitelmissa Kielotietä ja Virnatietä rajataan asuinkerrostaloilla, joiden kerrosluku risteyksen tuntumassa on kahdeksan. Kerrosluku laskee portaittain etelän ja lännen suuntaan, ja kattopinnoille voidaan sijoittaa asuntojen terasseja.

Korttelipihan etelälaidalla on kaksikerroksinen rivitalo, joka mittakaavaltaan liittyy naapuruston pientalorakentamiseen. Autopaikat ovat pääosin pihakannen alla. Viitesuunnitelmissa on yhteensä noin 9 900 kerrosneliometriä, joista pääosa on asumista. Kielotien varressa on liiketilaa ja Virnatien varressa työtilaa.

Suojellun Saarelan talon ympäristö kaavamuutosalueen eteläosassa jää väljäksi ja vihreäksi. Olemassa olevaa puustoa säilytetään.

Nyt esitettävä suunnitelmaluonnos havainnollistaa mahdollista rakennusoikeuden määrää sekä rakennusten massoitteita korttelissa. Suunnitelmia, toimintojen sijoittumista, rakennusoikeuksia ja kerroslukuja sekä julkisivujen käsittelyä ja materiaaleja tullaan tarkastelemaan kaavaehdotusvaiheessa.



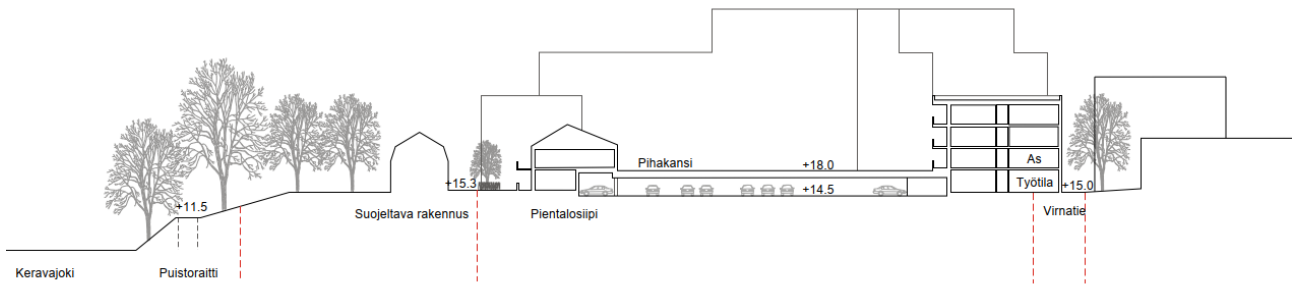
Asemapiirrosluonnos, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Näkymä kaakosta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Näkymä lounaasta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Periaateleikkaus, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

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 aiheuttavat vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Kaavatyön aikana laaditaan meluselvitys, hulevesisuunnitelma ja muut tarpeelliset selvitykset.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin, ympäristöön ja luontoon
- maaperään ja ilmastoon
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskuntatalouteen ja
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- tieliikennemeluun
- erityisselvityksiin

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.

- Kaavamutoksen 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 kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- HSY, HSL

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

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2024. 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. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 12.4.2024 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestissänne kaavan numero 002555. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

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

Asukastilaisuus järjestetään 25.3.2024 kello 17.30 Viertolan koululla, Liljatie 2. Lisäksi asemakaava-arkkitehdit Paolo Caravello ja Tuuli Huhtala ovat tavoitettavissa puhelimitse 21.3.2024 kello 9–10.30 numeroissa 040 356 3798 (Caravello) / 040 197 7963 (Huhtala)

KAAVAHDOTUS

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa syksyn 2024 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamutosehdotus 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

Asemakaava-arkkitehdit Paolo Caravello ja Tuuli Huhtala
Tikkurilan asemakaavayksikkö

puhelin 040 197 7963 (Huhtala) / 040 356 3798 (Caravello)
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

Aluearkkitehti Annakaisa Haanpää
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