

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

7.11.2024

RÄLSSITIE 6

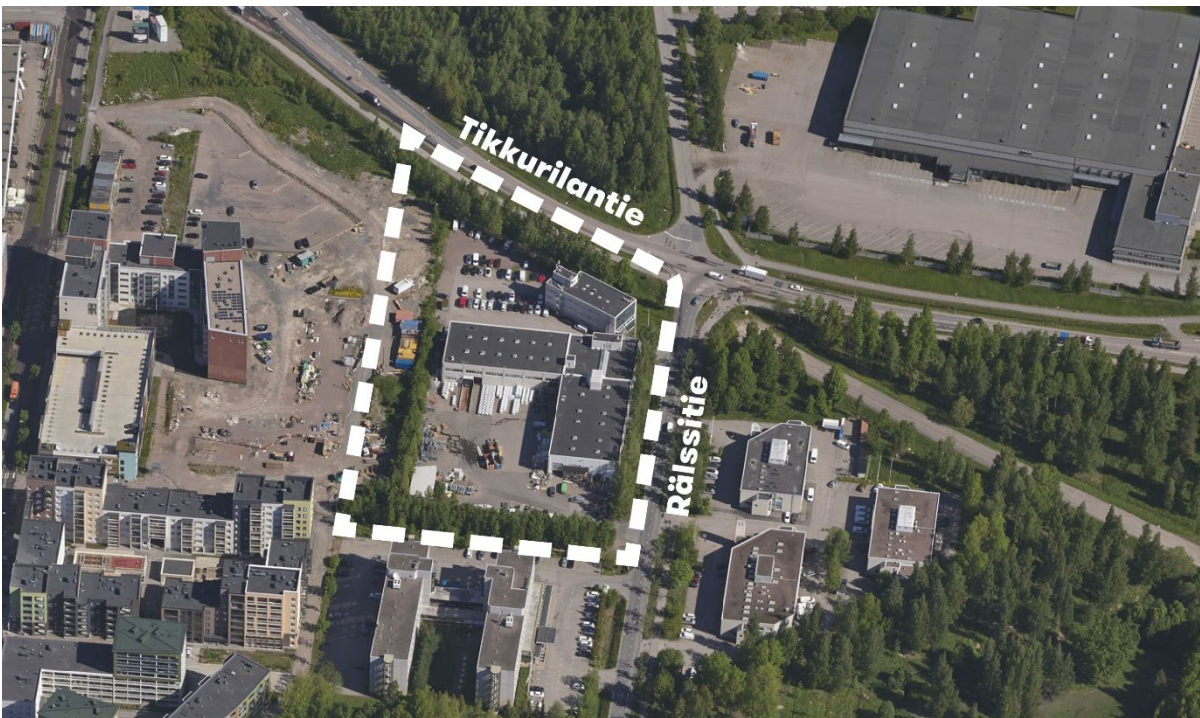
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002586

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Rälssitien ja Tikkurilantien risteyksessä.

Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Rälssitiehen, etelässä kortteliin 52127 ja lännessä asuinkortteliin 52121. Tarkka rajausta määritellään suunnittelun edetessä.

Alueella sijaitsee nykyään teollisuusrakennuksia. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen ja liiketiloihin. Alueen pinta-ala on noin 1,4 ha.

Vantaan ratikan toteutuessa linjan pysäkki (Annefred) sijoittuu Rälssitielle, alueen välittömään läheisyyteen.



Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2023. Likimääräinen suunnittelualue merkitty valkoisella katkoviivalla.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Maanomistajana alueella on Kiinteistö Oy Rälssitie 16 / Valion eläkekassa. Maanomistajan tavoitteena on kehittää aluetta asumiskäyttöön.

Vantaan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueelle tehokasta keskustarakentamista tukeutuen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Asemakaavatyö on kaupungin viimeisimmässä kaavoitusohjelmassa 2024–2026. Tavoitteena on rakentaa alueelle viihtyisää, käveltävää ja toiminnoiltaan moninaista korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa.

Kaava-alue kuuluu suurimmaksi osaksi kiinteistöön 092-052-0121-0003, jonka omistaa Valion eläkekassa. Kaavaan kuuluu myös osa ympäröivistä katualueista, jotka kuuluvat Vantaan kaupungin omistamiin kiinteistöihin 92-52-121-10-M503 ja 092-052-9901-0000.

Asemakaavassa toteutetaan Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita (053100, KH 8.4.2024). Asemakaava laaditaan Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnoksen (v. 2018, kaavanumero 052500) ja hakijan viitesuunnitelman pohjalta. Suunnittelu tarkentuu työn aikana. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ja maankäyttösopimus.



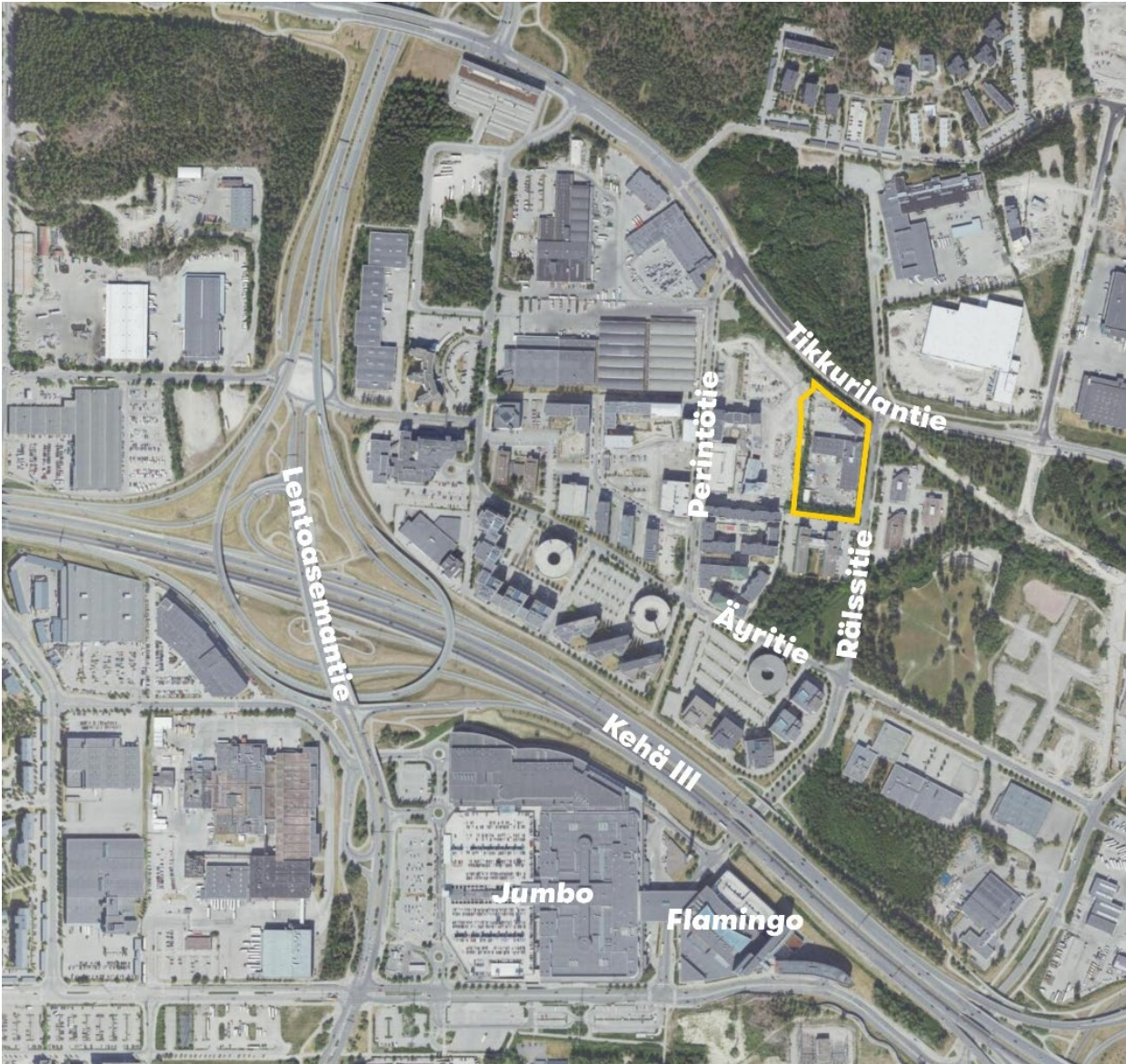
Otteita hakijan viitesuunnitelmasta. Viitesuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen edetessä kaavan mukaiseksi.

LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualue kattaa noin 1,4 ha Tikkurilantien ja Rälssitien risteyksen lounaispuolella. Alueen maaperä on pääosin rakennettua aluetta tai täytemaata, reunoilla on savea. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Sijaintikartta

Alue sijaitsee Tikkurilantien eteläpuolella, Rälssitien risteyksen länsipuolella. Kehä III ja Lentoasemantie suurina valtaväylinä sijaitsevat lähellä. Kauppakeskus Jumboon kävelymatka on vain reilu puoli kilometriä.



Ortoilmakuva vuodelta 2023. Suurimpien katujen nimet kartalla. Kaava-alueen rajausta keltaisella viivalla.

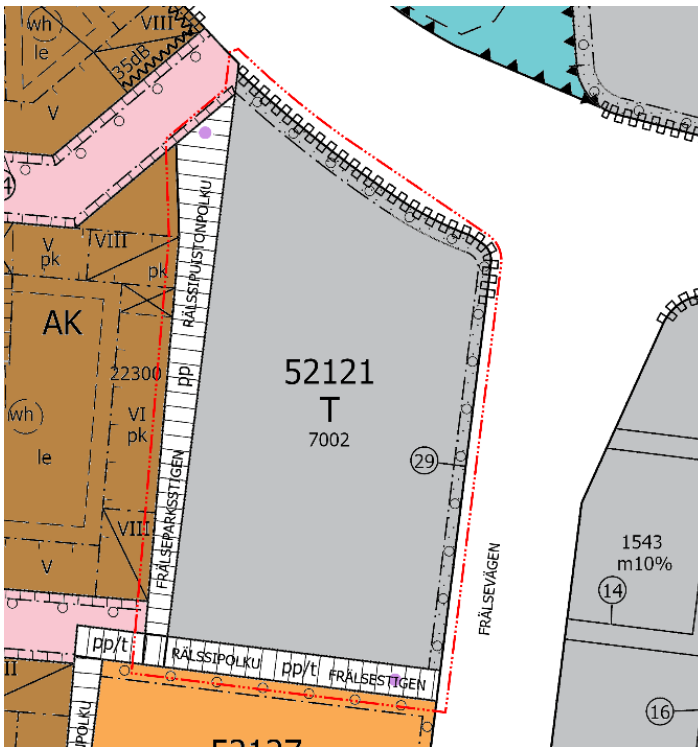
Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi kaavamuutoksen hakijan, Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n (Valion eläkekassa) omistuksessa. Alueen reunoilla Vantaan kaupunki omistaa katualueita.



Alueen maanomistuskartta. Sinisellä merkityt alueet omistaa Vantaan kaupunki.

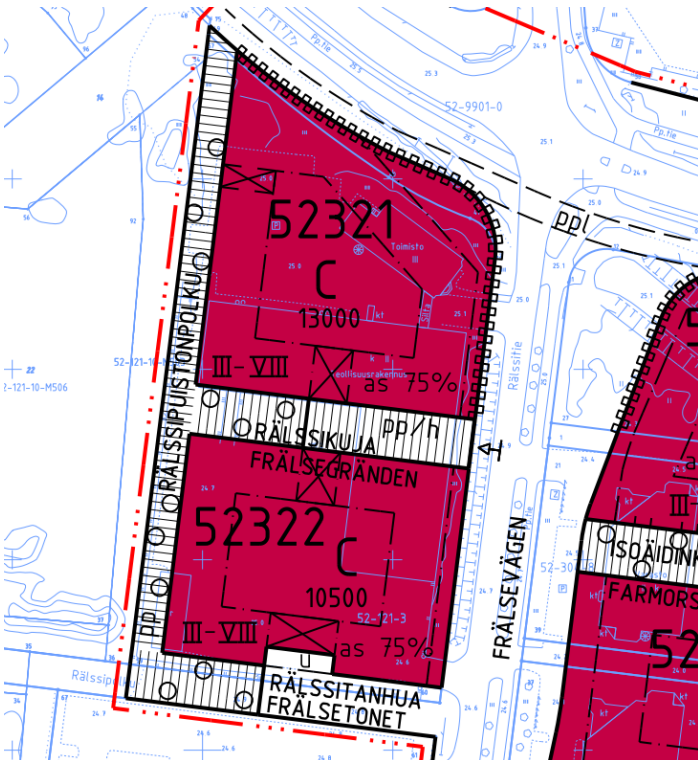
Ajantasa-asemakaava



Alue on tällä hetkellä suurimmalta osin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Suunnittelualueeseen kuuluu myös hieman Tikkurilantien katualuetta, sekä osa Rälssipuistonpolkua (pp) ja Rälssipolkua (pp/t). Suunnittelualueen raja-
aus voi tarkentua suunnittelun edetessä.

Ote ajantasa-asemakaavasta. Punainen pistekatkoviiva 3 metriä kaava-alueen ulkopuolella.

Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnos (052500)



Alueelle on laadittu vuonna 2018 kaavaluonnos, jossa on määritelty alueen suunnittelun lähtökohdat. Luonnoksessa alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C) ja kattaa kaksi umpikorttelia kivijalkaliiketoiloinen. Kerrosalaa on yhteensä 23 500 k-m², josta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 75 %. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä III–VIII.

Ote Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnoksesta.

MAL-sopimus

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksissa määritellään valtion ja kaupunkiseutujen yhteiset tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi. Kaava-alue sijoittuu Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2020 ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Uusi MAL-sopimus 2024–2027 ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laatiessa vielä voimassa.



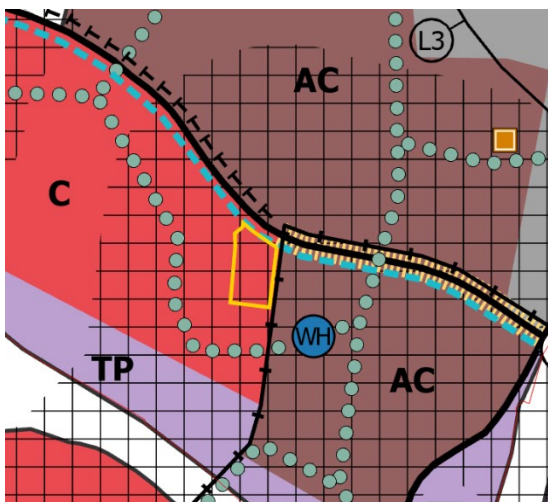
Ote Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2020 liitteestä 1: ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.



Maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050)

Maakuntakaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea ruudukko). Alueelle osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.



Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 (voimaantullut 11.1.2023) alue on kaupunkikeskustan aluetta (C). Alueen eteläosaa viistää itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys (vihreä ympyräkatkoviiva). Alueen itäreunaa viistää raitiotiemi merkintä ja alueen pohjoisreunaa viistävät joukkoliikenteen runkoyhteys-, pyöräbaana- ja liikenneyhteys-merkinnät. Alue on lentomelu-vyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

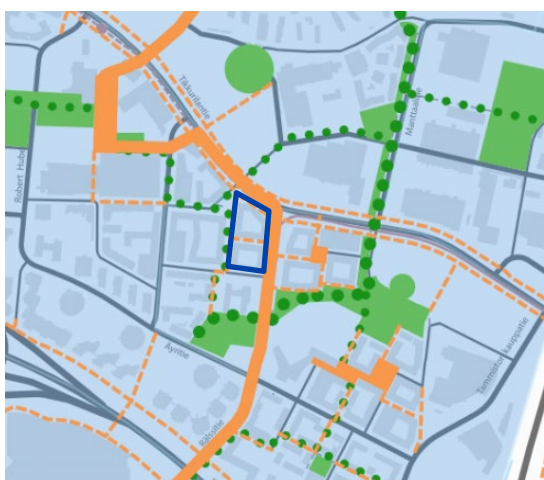
Ote Vantaan yleiskaavasta 2020. Kaava-alueen rajausta keltaisella viivalla.



Vantaan ratikan kaavarungo (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarungossa alue on keskusta-alue (C), jota kehitetään monipuolisena, toimintoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle tulee sijoittaa merkittävä määrä liike-, palvelu- ja toimitilaa. Rälssitiellä on raitiotien pysäkki ja suunnittelualaue on osa pysäkinseutua, joka uudistuu ja rakentuu kaupunkikehityksen ytimenä. Rälssitien ja Tikkurilantien varret on osoitettu vahvaksi kaupalliseksi julkisivuksi. Rälssipuistonpolku on merkitty tärkeäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi sekä viherkaduksi tai muuksi vihreäksi kulkureitiksi.

Ote Vantaan ratikan kaavarungosta. Kaava-alueen likimääräinen rajausta valkoisella viivalla.



Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (KH 8.4.2024)

Suunnittelualaue sijaitsee kiinnostavuuden kehän varrella (kartassa oranssi pohjoiseteläsuuntainen viiva). Kiinnostavuuden kehästä muodostuu Aviapoliksen kaikkia osia yhdistävä kävelyreitti, jonka maisemat vaihtuvat matkan edetessä. Muut oranssit alueet ja viivat kuvaavat teemaa käveltävä kaupunki, jossa on panostettava erityisen paljon viihtyisän kävely-ympäristön luomiseen. Alue sijaitsee juuri raitiovaunupysäkin vieressä, ja alueelle sallitaan korkeampaa rakentamista ja vaaditaan enemmän liiketilaa kuin ympäristössään.

Ote Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteista. Kaava-alueen likimääräinen rajausta sinisellä viivalla.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Suunnittelualueetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset, mm. meluselvitys. Myös toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan. Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

Arviota tehdään tarvittaessa mm. suhteesta

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- 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.

- 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
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Muut: esim. Finavia

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

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty kaavoitusohjelmaan 2024–2026. 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 8.12.2024 mennessä kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestissänne kaavan numero **002586** ja diaarinumero **VD/4982/10.02.04.00/2024**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

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

Asemakaava-arkkitehdit ovat tavoitettavissa sähköpostitse osoitteissa paivi.veijola@vantaa.fi sekä ville.leppanen@vantaa.fi.

KAAVAMUUTOSEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavamuutosehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa talvella 2025–2026.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavamuutosehdotuksesta 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. Aviapoliksen suuralueen kaavat löydät klikkaamalla *Asemakaavoitus* → *Aviapoliksen kaavoitushankkeet*.

Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa Tikkurilan Vantaa-infoissa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. +358 9 839 11, ma-ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00, pe 7.45–15.30) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola
puhelin 043 826 6958
sähköposti paivi.veijola@vantaa.fi
Aviapoliksen asemakaavatiimi

asemakaava-arkkitehti Ville Leppänen
sähköposti ville.leppanen@vantaa.fi
Aviapoliksen asemakaavatiimi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen
puhelin 050 302 8958
merja.hasanen@vantaa.fi
Aviapoliksen asemakaavatiimi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto
www.vantaa.fi/kaavoitus
→ Asemakaavoitus
→ Aviapoliksen kaavahankkeet

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu
Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin +358 9 839 11
avoinna ma-ke 8.45–16.30,
to 12.00–17.00, pe 7.45–15.30

Vantaa-infot
Tikkurila, Korso, Myyrmäki