

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

6.11.2024

PUUTARHATIE 47

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002552

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa, Tikkurilan keskuspuiston länsipuolella. Uudisrakentamista suunnitellaan osoitteeseen Puutarhatie 47 alueelle, joka rajautuu lännessä Puutarhatiehen, pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansalin tonttiin ja idässä puistoon. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Alueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on suunnitteilla Puutarhatien päiväkoti. Kaavamuutoksen tarkastelualueeseen sisältyy lisäksi Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston tontti Puutarhatien länsipuolella osoitteessa Puutarhatie 60.



Viistoilmakuva lännestä keskuspuiston suuntaan. Kaavamuutoksen tarkastelualue on esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla. Uudisrakentamista suunnitellaan keltaisella katkoviivalla rajatulle alueelle.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Kaavamutosta on hakenut alueen maanomistaja, jonka tavoitteena on laajentaa vastapäisessä korttelissa (Puutarhatie 60) sijaitsevia toimintojaan Puutarhatien itäpuoliseen kortteliin osoitteeseen Puutarhatie 47. Kortteliin on tarkoitus sijoittaa toimitilaa ja asuntolatyypistä asumista yhdyskunnan omaan käyttöön. Autopaikat on ajateltu keskitettäväksi pysäköintilaitokseen. Tavoitteena on noin 9 950 kerrosneliömetriä asuntolatyypistä asumista ja vähintään 14 000 kerrosneliömetriä toimitilaa, mikä yhteen laskettuna tarkoittaisi noin 5 650 kerrosneliömetrin kasvua nykyiseen kokonaan toimitilasta muodostuvaan rakennusoikeuteen verrattuna. Maanomistajan toiveena on nykyisten ja uusien toimitilojen välinen kadun ylittävä kulkuputki Puutarhatien yli.

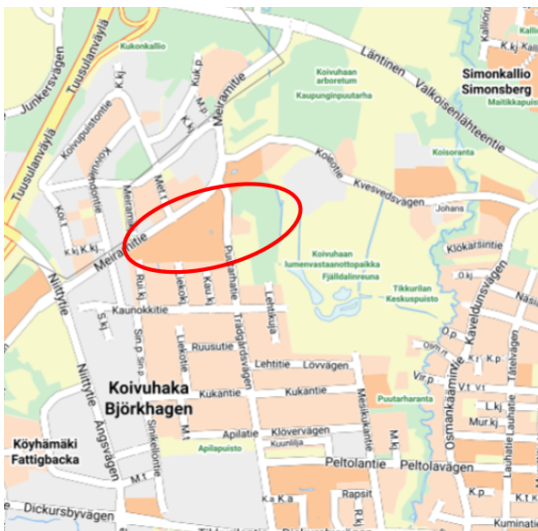
Kaupungin tavoitteena on paikkaan soveltuva, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, joka edistää kaupungin resurssiviisaustavoitteiden toteutumista. Uudisrakentaminen toteutetaan toimitilapainotteisena ja sovitetaan vaihtelevaan maastoon sekä pientalo- ja toimitilavyöhykkeiden rajapintaan. Asuinrakennukset sijoitetaan korttelin eteläosaan ja toimitilat pohjoisosaan. Arvopuut säilytetään. Yleiskaavan mukainen itälänsisuuntainen virkistysalueyhteys Puutarhantieltä Tikkurilan keskuspuistoon toteutetaan korttelin pohjoisosaan. Keskuspuistoon rajautuva korttelin itäosa hulevesiuomineen säilyy vehreänä. Kaavan tarkastelualue ulottuu Puutarhatien länsipuolelle, jotta voidaan tutkia kadun ylittävän sisäyhteyden edellytyksiä. Katuyhteys ja liikenteen sujuvuus on tavoitteena turvata.

Asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2024 työohjelmaan. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

LÄHTÖTIEDOT

Tarkastelualueen korttelialueet omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Sijainti



Tarkastelualueen sijainti

Tarkastelualue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston länsipuolella. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä ja tulevan Vantaan ratikan pysäkillä Tikkurilantiellä noin yksi kilometri.

Maakuntakaava

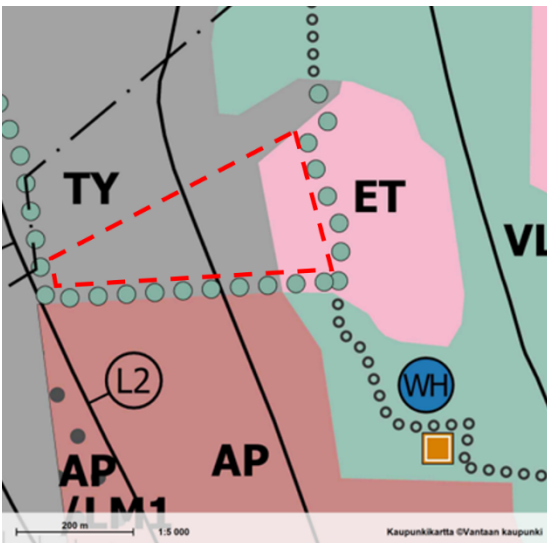


Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivitus).

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavassa tarkastelualue on pääosin tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Se varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tarkastelualueen itäosa on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Lentomeluvyöhyke 2 ulottuu tarkastelualueen länsiosaan. Vyöhykkeelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Tarkastelualueen itäosa, jonne uudisrakentaminen sijoittuu, on lentomeluvyöhykkeellä 3. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Tarkastelualueen etelä- ja itälaidoilla on virkistysalueyhteys (vihreä palloviiva). Yhteyden tulee olla jatkuva, ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on strateginen ja yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan maankäyttömerkinnällä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus, alueiden sisällä voi olla muitakin ympäristöönsä soveltuvaa maankäyttöä. Alueen maankäyttö ja eri maankäyttömuotojen välinen raja tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutoksessa.

Asemakaava



Ote ajantasa-asekaavasta. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Puutarhatien itäpuolella on voimassa asemakaava 681600 Koivuhaka 3K (Kv 21.3.2003). Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tehokkuusluku $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Sallitusta rakennusoikeudesta 5 % saa käyttää liiketiloja varten. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Korttelin länsi-, pohjois- ja itälaidoilla on alueen osia, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin etelä- ja länsiosassa on suojavihervyöhyke. Rakennusalan itäpuolella on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja avo-oja.

Puutarhatien länsipuolella on voimassa asemakaava 001058 (YM 27.8.1992). Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueen (KY) rakennusoikeus on 18 000 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku neljä.

Nykytilanne



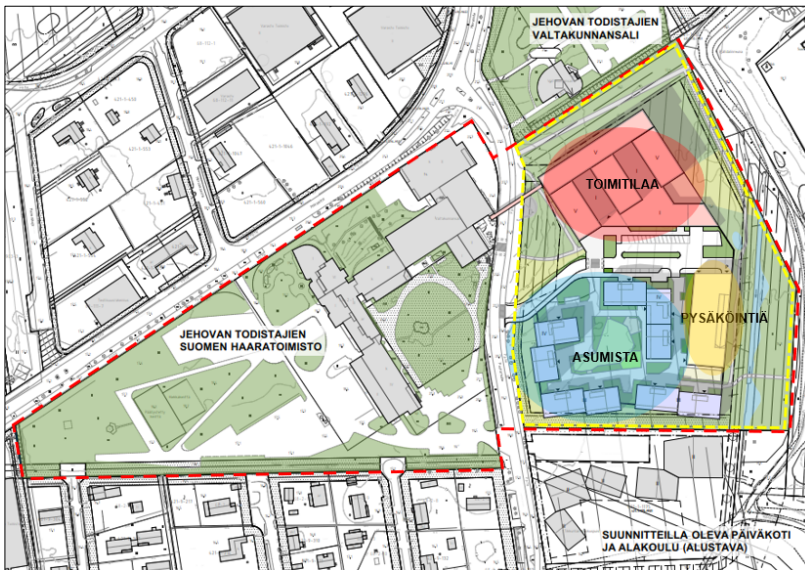
Ilmakuva. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Alue, jolle suunnitellaan uudisrakentamista, on tällä hetkellä toimitilarakennusten korttelialueeksi kaavoitettua rakentamatonta aluetta. Tarkastelualueella sijaitseva Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto on rakennettu vaiheittain. Ensimmäinen vaihe Puutarhatien tuntumassa on vuodelta 1962. Rakennus on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa.

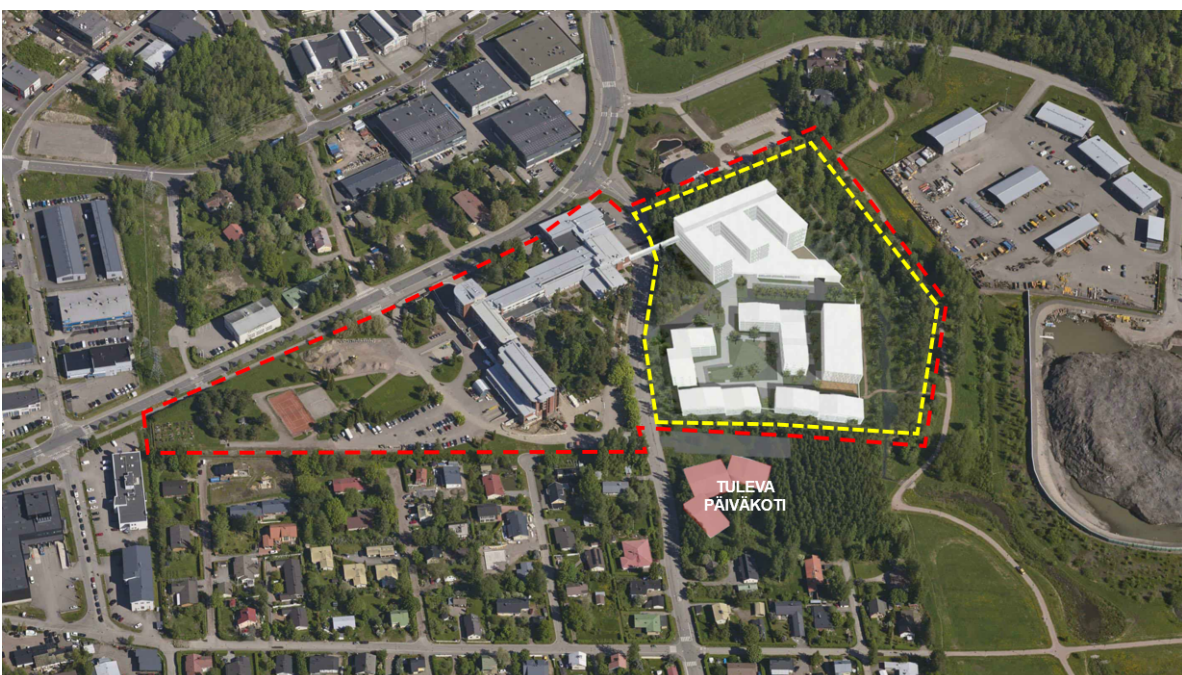
ALUSTAVAT VIITESUUNNITELMAT

Maanomistaja on teettänyt alustavia viitesuunnitelmia, jotka on laatinut Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy. Suunnitelmissa asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään. Toimitilarakennuksessa on yksi- ja viisikerroksisia osia, ja pysäköintitalon kerrosluku on neljä. Asumista on noin 9 950 ja toimitilaa noin 15 650 kerrosneliömetriä.

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



Yllä hakijan alustava asemapiirros, joka havainnollistaa toimintojen sijoittumista alueelle. Alla viistoilmakuva etelän suunnasta. Kaavamuutoksen tarkastelualue on esitetty kuvissa punaisella katkoviivalla. Uudisrakentamista suunnitellaan keltaisella katkoviivalla rajatulle alueelle.



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.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- kaupunkirakenteeseen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- lentomeluun, 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.

- 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.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL
- Finavia

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, maastokatselmuksissa, viranomaisneuvottelussa, 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 9.12.2024 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestissänne kaavan numero 002552 sekä koodi Astan diaarinumero VD/6172/10.02.04.00/2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

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

Asemakaava-arkkitehti Tuuli Huhtala on tavoitettavissa puhelimitse +358 40 197 7963.

Asemakaava-arkkitehti on tavattavissa suunnittelualueella osoitteessa Puutarhatie 47 keskiviikkona 13.11.2024 kello 16.30–17.30.

KAAVAHDOTUS

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

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

Huhtala Tuuli (Asemakaava-arkkitehti)
Tikkurilan asemakaavayksikkö
puhelin +358 40 197 7963
sähköposti etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

Kurki-Issakainen Kerttu (Aluearkkitehti)
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