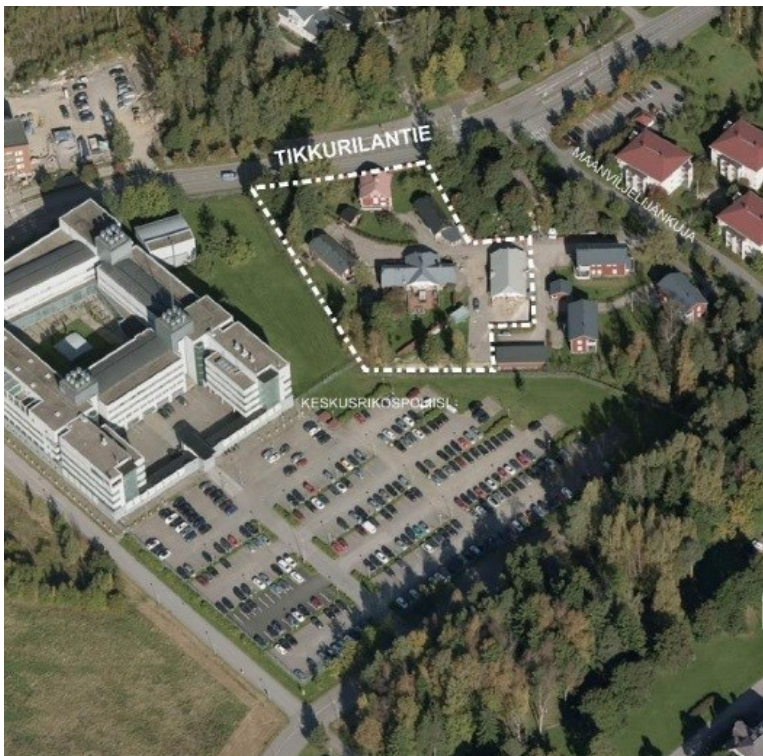


Vantaa
Tikkurila

002388 RELANDERINPIIHA

JOKINIEMI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002388. Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

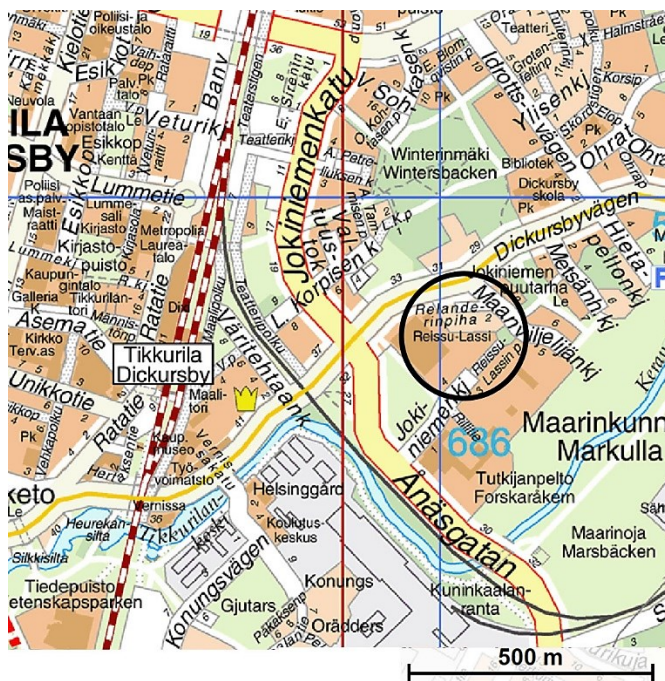
Asemakaavan muutos:

osa korttelista 62043 kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 62043, kaupunginosassa 62, Jokiniemi).

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle lisätään kaksi uutta asuinrakennusten rakennusala. Rakennukset ovat jo olemassa, joten nyt kaavaa muutetaan vastaamaan todellista tilannetta. Todellisuudessa rakennukset on rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Näille rakennusaloille tulee rakennusoikeutta yhteensä 190 kerrosneliometriä. Kaava ei tuo muutoksia ympäristöön.

Kaavan laatija: Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä osoitteessa Relanderinpiha 4. Alue on Keskusrikospoliisin naapurissa, Tikkurilantien varrella. Se on osa vanhaa Maatalouden tutkimuskeskuksen aluetta.

Kaavoitettavilla tonteilla 9, 10 ja 11 korttelissa 62043 on yhteensä viisi rakennusta, joista kaksi on nykyisessä asemakaavassa merkitty talousrakennukseksi.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli numero 002388.
- Kaavoitus tuli vireille 12.4.2019.
- Mielenpitoa pyydettiin 13.5.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian valmisteluun 19.8.2019 listatekstistä syntyneen epäselvyyden vuoksi.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	6
4. Asemakaavan kuvaus.....	8
5. Kaavatyöhön osallistuneet	9
6. Asemakaavan seurantalomake.....	9
7. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	11

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus säilyy, mutta alueelle lisätään kaksi uutta rakennusaluetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 190 kersrosloniometriä. Todellisuudessa rakennukset on jo rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvala. Aluetta koskevat muut määräykset, suojelumääräykset mukaan lukien säilyvät ennallaan. Istutettavan alueen rajausta tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennetulla alueella Winterinmäen ja Tikkurilantien eli Vanhan Kuninkaantien eteläpuolella. Alue on osa vanhaa Änäsin Maatalouden tutkimuskeskusta, jonka vanhimmat rakennukset ovat suojeltuja.

Väestö, palvelut ja työpaikat

Tikkurilassa asui vuoden 2019 alussa 6 519 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2009 kolmanneksella eli 1600:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten väkiluku nousee myös lähivuosina. Jokiniemen puolella kasvu on ollut maltillisempaa ja asukkaita on vajaat 5 800. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Jokiniemi taas on työikäisten kaupunginosa, yli 65-vuotiaita on vain 8 %. Alueella on paljon opiskelija-asuntoja. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 44 300 henkeä, missä on kasvua reilut 7 400 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.¹

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina. Jokiniemen puolella on yli 2 300 työpaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitettavalla korttelissa on Maatalouden tutkimuskeskuksen tilanhoitajan ja tallimiehen puiset asuintalot, tiilinen navetta ja talli. Piharakennukset ja punainen asuinrakennus rakennettiin v. 1909 ja ne on suojeltu paitsi asemakaavalla, myös valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Rakennukset on kunnostettu ja myös talli- ja navettarakennukset on muutettu asuinkäyttöön.

Liikenne

Alueen pääkatu on Tikkurilantie, joka on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Jokiniemi sijoittuu Tikkurilan aseman kupeeseen, joten raideliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kulkevat Tikkurilantien molemmin puolin ja Maanviljelijänkuja länsipuolella.

Vesihuolto

Alueen vedenjakelu-, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäriverkosto on rakennettu.

Sähköverkko ja kaukolämpö

Alue liittyy sähköverkkoon Maanviljelijänkujan suunnasta. Kaukolämpöverkko on rakennettu.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaan lisättävät rakennuspaikat eivät sijoitu Tikkurilantien yli 65 dB:n melualueelle. Pihan oleskelualueet on mahdollista sijoittaa rakennusten eteläpuolelle niin, ettei 55 dB:n päiväohjearvo ylitä.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

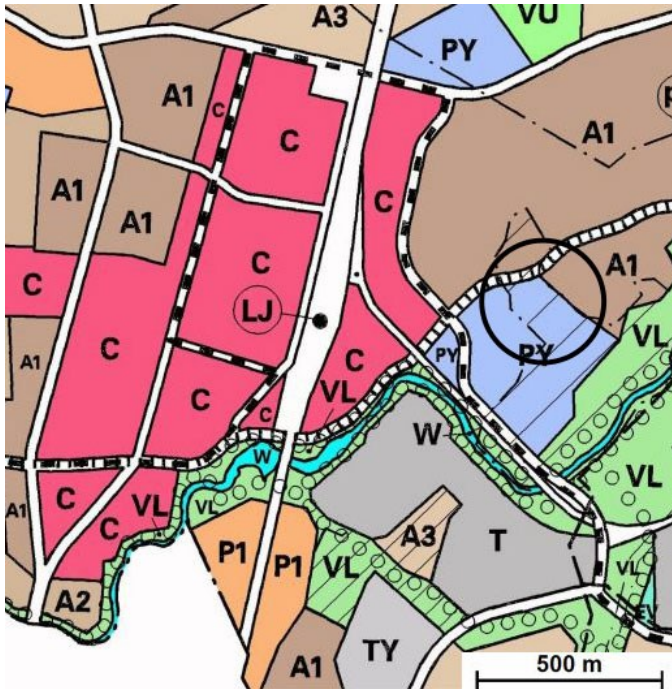
Grönberg Oy:n vuosina 1929–1984 toimineen lyijysulaton lyijypäästöt pilasivat alueen maaperää, mutta Tikkurilantien varressa lyijypitoisuudet eivät ylitä tavoitepitoisuuksia.

2.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

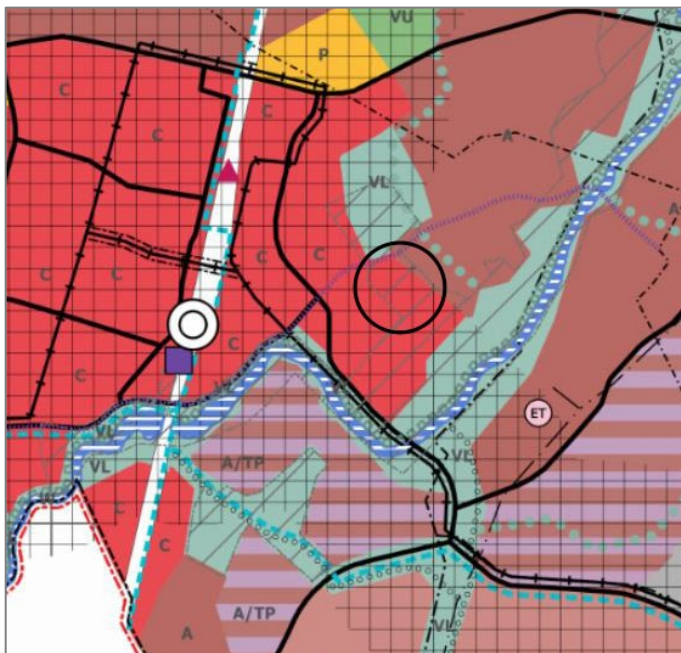
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja lisäksi maisemallisesti arvokasta aluetta. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava 2020, luonnos

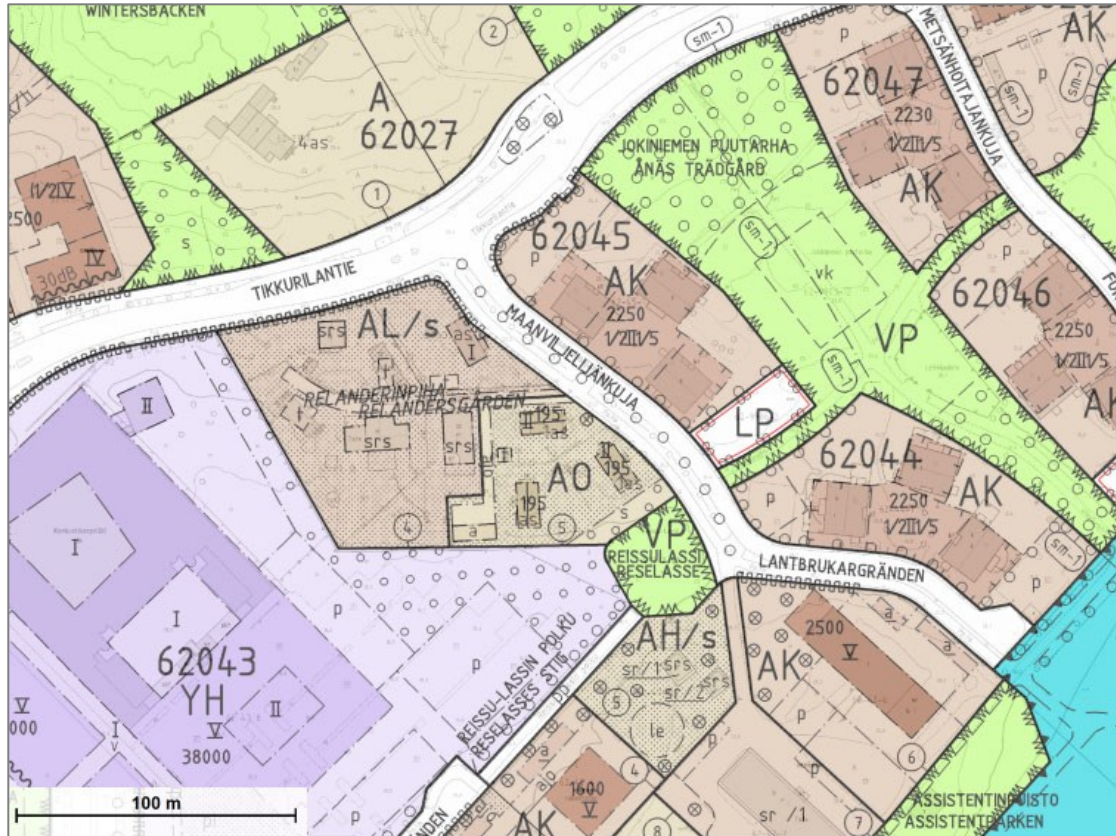
Yleiskaavaluonnoksessa alue on kaupunkikeskustan aluetta, jolla käveltyvyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta.

Alue sijoittuu myös kestävän kasvun vyöhykkeelle, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena nähtävillä 18.2.–29.3.201

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavamuutos 001921 (Kv. 23.4.2007), jossa se on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Vanhat maatalouden tutkimuskeskukseen liittyneet rakennukset on suojeltu. Kaavamuutos korvasi ensimmäisen asemakaavan Jokiniemi III, nro 620700 (YM 14.11.1990).



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutos sai numeron 002388 ja kaavoitus tuli vireille 12.4.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 13.5.2018 mennessä ja niitä saatiin kuusi. Mielipiteissä ei ollut huomautettavaa. Vantaan kaupungin museo ilmoitti, että lausunnon antajana toimii Museovirasto, koska alueella on valtion omistuksessa olleista, asetuksen nojalla suojeltuja rakennuksia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonomukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus säilyy, mutta sille lisätään kaksi uutta rakennusaluetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 190 kerrosneliometriä. Todellisuudessa rakennukset on rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Aluetta koskevat muut määräykset, suojelumääräykset mukaan lukien säilyvät ennallaan. Istutettavan alueen rajausta tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueella on kolme rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ja myös alueen ympäristö tulee säilyttää. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia. Rakennuslupaa vaativat toimenpiteet tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Kellari- ja ullakkokerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien. Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.



Näkymä Relanderinpihalle. Vasemmalla on vanha, suojeltu rakennus. Oikealla ja raitin päässä olevat rakennukset ovat nyt kaavalla "virallistettavat" rakennukset.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos sijoittuu rakennetulle alueelle ja siinä ehdotetut muutokset on jo toteutettu vuonna 2012 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä. Kaavalla ei siis ole vaikutuksia ympäristöön. Taloudelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi, joskin kaavamuutos nostaa kiinteistöjen arvoa, kun asuinkäytössä olleiden rakennusten käyttötarkoitus virallistetaan asemakaavalla.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotialainen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä syyskuuta 2019.

Seppo Niva
arkkitehti

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.12.2015
Kaavan nimi	002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.08.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002277
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0388	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0388

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

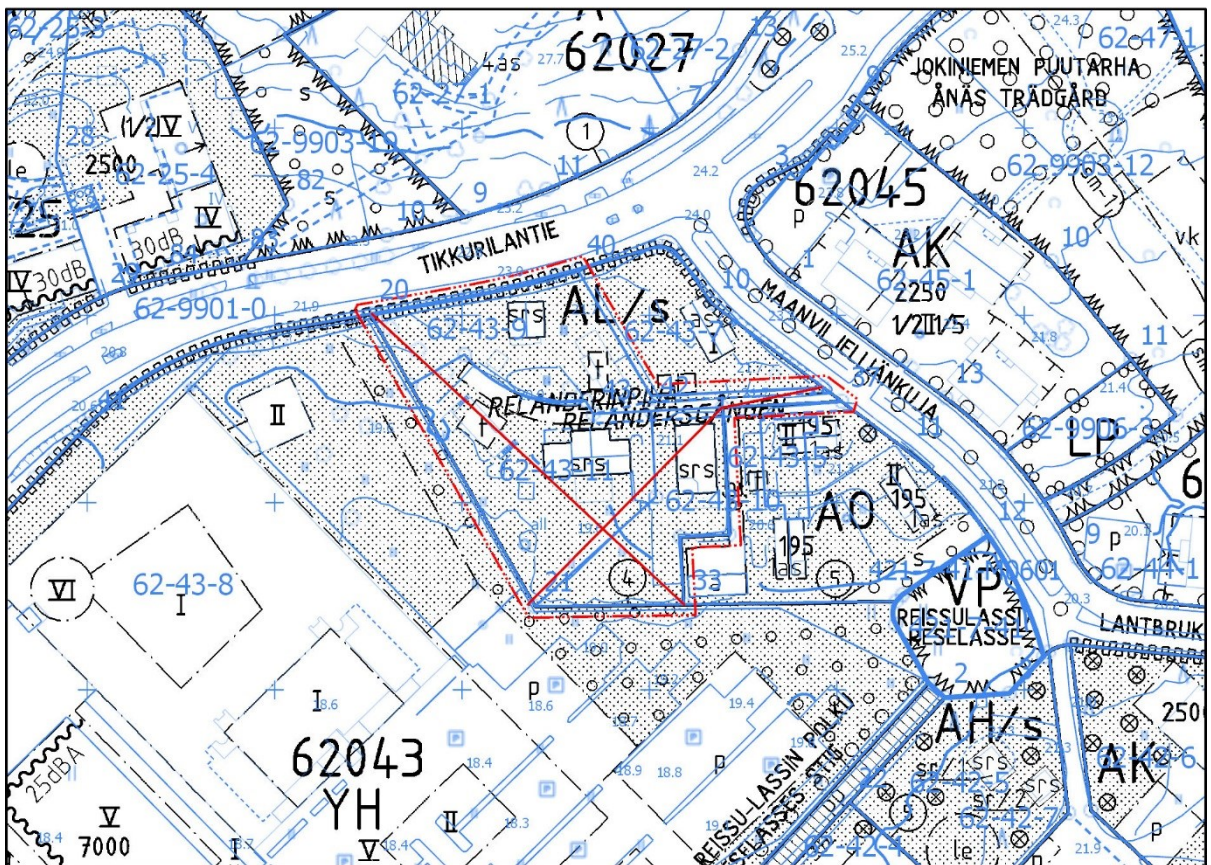
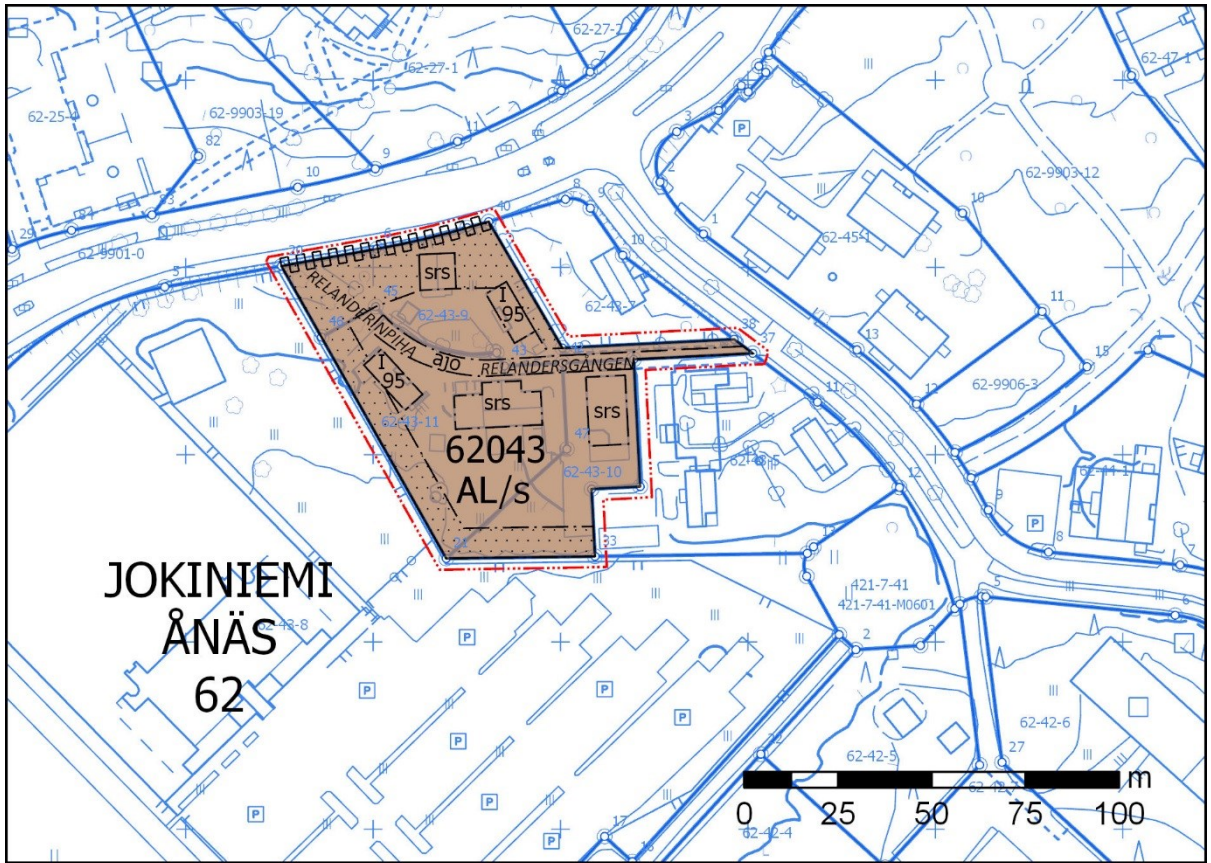
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5343	100,0	190	0,04	0,0000	190
A yhteensä	0,5343	100,0	190	0,04	0,0000	190
AL	0,5343	100,0	190	0,04	0,0000	190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3		0	
Asemakaava	3		0	



Ilmakuvassa vuodelta 2011 talousrakennuksia ollaan vasta rakentamassa.



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002388

Päiväys
Datum

16.9.2019

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

686502, 686503

Vantaan kaupunki
RELANDERINPIHA

Kaupunginosa 62, Jokiniemi

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 62043.

1:2000



Vanda stad
RELANDERSGÅNGEN

Stadsdel 62, Änäs

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 62043.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Kellariin ja ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Suojelluissa rakennuksissa tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia.

Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien.

Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita. Relanderinpihan raittimainen luonne tulee säilyttää.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

12

Kaupunginosan numero.

VANT

Kaupunginosan nimi.

123

Korttelin numero.

KATU

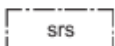
Korttelin, korttelinosan tai alueen nimi.

1234

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

**Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.****DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:****Linje 3 m utanför planområdets gräns****Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.**

I källare och på vind får utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet placeras.

Vid renovering av skyddade byggnader skall ursprungliga eller motsvarande material användas.

Ursprungliga byggnadsdelar skall bevaras.

För ändringar som kräver bygglov skall utlåtande begäras av museimyndigheten .

Befintlig växlighet på tomterna skall bevaras och vid behov förnyas med sådana trädgårdsväxter som av tradition använts i området.

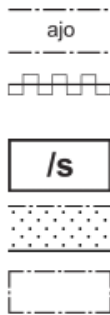
Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna.

Relandersgångens karaktär av bygata skall bibehållas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.****Stadsdelsnummer.****Namn på stadsdel.****Kvartersnummer.****Namn på kvarteret, del av kvarteret eller området.****Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnad som har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen.

**Ajoyhteys.**

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Istutettava alueen osa.

Rakennusala.

Körförbindelse.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Område där miljön bevaras.

Del av område som skall planteras.

Byggnadsyta.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . ____ . 20 ____

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet