

Asemakaavoitus / Tikkurila

Tikkurilan kaavarunko 2020 -kaavarunkoluonnos nro 062700 on ollut nähtävillä **19.8. – 3.10.2021**. Tänä aikana jätettiin **neljä (4 kpl) mielipidettä**.

Mielipiteen antaja	Mielipide	Tarkistukset
NRO 1 yksityinen 23.9.2021	- Valkoisenlähteentien ja Hiekkaharjuntien välinen alue tulee rajata pois kaavarunkoalueesta ja jättää rauhaan. Alue on viihtyisä, ja rakennukset on korjattu pieteetillä.	Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.
NRO 2 Kiinteistö Oy Horsma, Kiinteistö Oy Tikkurilantie 48, Kiinteistö Oy Horsma 10, BC Real Estate Oy 1.10.2021	- Alueen kehittämisestä on neuvoteltu pitkään, ja kiinteistöjen kunto edellyttää päätöksiä joko merkittävästä korjaamisesta tai purkavasta uudistamisesta. - Kaavarunkoluonnoksessa esitetty tehokkuus 2,0–3,5 on hyvä lähtökohta. - Joukkoliikenteen solmukohdassa (mm. ratikkapysäkki) tulisi autopaikkanormia lieventää, ja vastaavasti pyöräpysäköintiä lisätä. - Korttelin sijainti työpaikkavyöhykkeellä on virhe, sen sijaan halutaan jatkaa naapurikorttelien asuntorakentamista.	Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.

	- Hybridirakentamisen tuottamille tiloille ei tässä sijainnissa ole kysyntää - kivijalkaliiketilalle on, mikäli mahdollistetaan päivittäistavarakauppa. Mielipiteen tukena on maanomistajien teettämä toimitila-analyysi. Mikäli suunnitellaan hybridirakentamista, tulee käyttää sekä asunto- että työpaikkarakentamisen sallivia kaavamääräyksiä. Hybridirakennusten sijasta voisi mahdollisesti tutkia omiin rakennuksiinsa sijoittuvia työpaikkoja ja asumista. - Asiakaspysäköinti tulee suunnitella kadunvarsipysäköintinä.	
NRO 3 yksityinen 3.10.2021	- Alkuperäisen yleiskaavaesityksen keskusta-alueen merkintä Virnakujan ympäristössä oli oikea ratkaisu. - Jos AP-merkintä nyt sallii Virnakujan itäpuolen tehokkuudeksi kaavarungossa 1–1,5, tulisi koko korttelialueen tehokkuus nostaa vastaavaksi.	Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.
NRO 4 NREP Oy 4.10.2021	- Ns. Virnakorttelin alueen kuuden kiinteistön maanomistajat haluavat kehittää aluetta kokonaisuutena. - Kaavarunkoluonnoksessa esitetty tehokkuus ei ole kehittämishankkeen talouden	Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.

	kannalta riittävä, se pitäisi nostaa tasolle ”pääosin 1,5–2,5”. - Tehokkuuden noston perusteita talousnäkökulman lisäksi ovat alueen sijainti keskeisellä ja näkyvällä paikalla saavuttaessa Tikkurilaan sekä alueen pohjoispuolella vireillä olevan Silkkitehtaan tien kaavamuutoksen korkea tehokkuus. - Maanomistajien näkökulmasta oli valitettavaa, että yleiskaavatyön aikana alueen C-alueen merkintä muutettiin. - Kortteliin ulottuu kuitenkin kestävän kasvun vyöhykkeen merkintä, joka mahdollistaa tehokkaan kehittämisen.	
--	---	--

NRO 1**Mielipide:**

Asia TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020 (NRO 062700)

Kaavarunkoalueen rajausta muutettava eli Valkoisenlähteentien pohjoispuolinen ja Hiekkaharjuntien välinen alue poistettava kaavarungosta rautatielle saakka ja jätettävä rauhaan.

Hiekkaharjuntien matalat kerrostalot ja alueen pientalot on kunnostettu pienteetillä ja ovat säilyneet kauniina ja viihtyisinä. Juuri sellaisina kuin kaiken ikäiset ihmiset haluavat asua (siis vauvasta vaariin). Alue jätettävä rauhaan, muuttamatta niiden luonnetta ja viihtyisyyttä.

Ottakaa mallia tästä alueesta ja tehkää vastaavia uusia alueita lisää Vantaalle, niin tulee lisää tyytyväisiä muuttajia kuntaan.

Vastine:

- Valkoisenlähteentien ja Hiekkaharjuntien välinen alue on kaavarunkoluonnoksessa osoitettu pääosin asumiselle. Alueen maksimitehokkuus on 1, poikkeuksena on Kielotien itäreunaan rajautuvien tonttien maksimitehokkuus 1,5. Alueelle voi sijoittua myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä asumisen yhteyteen soveltuvia työtiloja. Hiekkaharjuntien ympäristön 1950-luvulta alkaen rakentuneet kerrostalokorttelit on merkitty yhtenäiseksi aluekokonaisuudeksi, jota kehitettäessä sen ominaispiirteet halutaan säilyttää. Kerrostalokorttelien tehokkuutta ei merkittävästi muuteta. Pientalotontteja on mahdollista tehostaa maltillisesti. Perusteluja tälle ovat eri kaava- ja suunnitelmatasojen; maakuntakaavan, MAL-2019 -suunnitelman ja Vantaan uuden yleiskaavan (2020) tiivistämistä puoltavat sisällöt. Ratkaisua tukee myös alueen sijainti Hiekkaharjun aseman sekä Tikkurilan aseman läheisyydessä.

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. MAL 2019 -suunnitelmassa alue on vyöhykkeellä, jolle pääkaupunkiseudun kasvu ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavassa 2020 alue on kaupunkikeskustan asuinalue AC, jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Myös joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva yleiskaavan kestävä kasvun vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan, ulottuu Valkoisenlähteentien ja Hiekkaharjuntien väliselle alueelle.

Kaavarunko ei suoraan ohjaa rakentamista, vaan tarkentaa yleiskaavan linjauksia ja muodostaa kokonaisvaltaisen näkemyksen alueen tulevaisuudesta asemakaavoituksen pohjaksi.

Valkoisenlähteentien ja Hiekkaharjuntien välisen alueen rakennuskanta on iältään vaihtelevaa, eikä koko alueen säilyttäminen rakennustaiteellisiin arvoihin perustuen ei ole perusteltua. Alueelta löytyy muutama rakennustaiteellisesti tai rakentamisajankohdaltaan harvinainen, arvokas kohde. Tällaisia kohteita on mahdollista suojella tulevaisuuden asemakaavoissa yksittäin. Alueen muut rakennukset säilyvät niin kauan kuin niiden omistajilla ei ole tahtoa muuttaa oman tonttinsa maankäyttöä rakennuksia purkamalla ja mahdollisesti kaavamuutosta hakemalla.

Tarkistukset:

- Mieliä on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.

NRO 2**Mielipide:****MUISTUTUS TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020 -LUONNOKSESTA**

Tikkurilantien 46, Tikkurilantie 48, Horsmakuja 8 ja Horsmakuja 10 osoitteissa sijaitsevien kiinteistöjen omistajina haluamme jättää muistutuksen Tikkurilan kaavarunko 2020 -luonnoksesta.

Kiinteistöt muodostavat yhdessä merkittävän korttelikokonaisuuden, mihin ollaan suunnittelemassa uutta asemakaavaa ja Tikkurilassa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti merkittävää rakennushanketta. Kaikki al-lekirjoittaneet korttelin kiinteistöomistajat suhtautuvat kiinteistökehitykseen ja asemakaavamuutokseen erittäin positiivisesti, ja ovat käyneet aktiivista vuoropuhelua kaupungin kanssa jo useamman vuoden ajan. Nykyisten kiinteistöjen nykyinen käyttötarkoitus ei vastaa enää parhaiten kyseisen sijainnin markkinapotentiaalia ja kiinteistöt ovat elinkaarensa keskeisessä vaiheessa, missä pitää päättää kiinteistöjen merkittävästä korjaamisesta, tai rakennusten purkamisesta ja uuden rakennushankkeen suunnittelusta.

Kiinteistöomistajille on erittäin haastavaa suunnitella kiinteistöille mittavia korjauksia, koska kiinteistöt nykykäytössään eivät enää vastaa kehittyvän Tikkurilan markkinavaatimuksia. Tikkurilaan on rakentunut muu-alle merkittävät kaupan ja toimistorakentamisen keskittymät, jolloin kiinteistöjen nykyisten liike- ja toimisto-tilojen kysyntä on vähäistä. Tämän johdosta mittavat korjausinvestoinnit kiinteistöihin ovat erittäin haastavia, koska korjausinvestoinnit eivät nosta kiinteistöjen vuokratuottoja riittävässä suhteessa korjausinvestointeihin, eivätkä investoinnit maksa itseään takaisin.

Suhtaudumme Tikkurilan kaavarunko 2020-luonnoksen mukaiseen esitykseen korttelimme alueelle positiivisesti, mutta pyydämme kaavoitusta huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat lähtökohdat:

- Korttelimme esitetty tonttitehokkuus $e=2,0-3,5$ on hyvä lähtökohta keskustamaiselle kaupunkisuunnittelulle ja kiinteistökehitykselle.
- Korttelimme läheisyyteen suunnitellun ratikkapysäkin vaikutus tulisi huomioida asemakaavan pysäköintivaatimuksen arvioinnin osalta. Korttelin keskeinen sijainti joukkoliikennereittien solmukohdassa mahdollistaa autottoman asumisen, mikä pitää huomioida myös asemakaavan pysäköintivaatimuksen osalta niin, että autojen pysäköintiä suunnitellaan normaalia vähemmän, ja vastaavasti laadukasta polkupyöräpysäköintiä voidaan suunnitella enemmän.
- Korttelimme sijainti työpaikkavyöhykkeellä on mielestämme virheellinen lähtökohta kaavarunko-2020 jatkosuunnitteluun. Korttelimme on luontainen jatkumo naapurikorttelien asuntorakentamiselle.

- Kaavarunko-luonnoksessa työpaikkavyöhykkeen tavoitteena on hybridirakentaminen, ja myös asuin-kohteissa vaadittaisiin kivijalkaliiketilojen lisäksi ”laajempaa sekoittuneisuutta”. Olemme erityisen huolissamme tästä kirjauksesta ja oletuksesta, missä työpaikkarakentamista, liiketiloja ja asumista ratkaistaisiin rakennuskohtaisesti, ja mahdollisesti korttelin useassa/jokaisessa rakennuksessa. Hybridirakentamiselle, missä kivijalkakerroksen lisäksi työpaikkarakentamista suunniteltaisiin rakennusten kerroksiin, ei ole markkinalähtöistä mahdollisuutta. Kyseisellä sijainnilla on tyydyttävä kysyntä katutaso liiketiloille, sillä edellytyksellä, että katutasoon voidaan suunnitella päivittäistavarakaupan liiketilaa. Sen sijaan kerroksiin viedyllä työpaikkarakentamisella ei ole markkinalähtöistä kysyntää eikä tarvetta. Toimistotilojen kysyntä ja tarve kohdistuu Tikkurilassa aseman läheisyyden isolhin toimistokeskittyymiin. Eri palveluiden sijoittaminen kerroksiin ei ole asiakkaiden asioinnin kannalta ihanteellista, sillä valtaosa palveluista sijoittuu nykyisin ja tulevaisuudessa isojen kaupanyksiköiden, joukkoliikenneasemien ja muiden vastaavien keskittymien yhteyteen, missä asiakasvirta on luonnollista. Olemme teettäneet Tikkurilan toimitila-analyysin (Newsec 26.5.2021, liitteenä), mikä tukee esitystämme siitä, että korttelimme sijainti ei sovellu kaavarunko-luonnoksessa esitetyle työpaikka ja hybridirakentamiselle, missä työpaikkarakentamista suunnitellaan rakennusten kerroksiin. Toivomme, että kaupunki perustaa työpaikkarakentamisen aluekohtaiset linjaukset tutkittuun tietoon. Olemme valmiita teettämään työpaikkarakentamisen tarpeista lisäselvityksiä korttelimme asemakaavamuutoksen tueksi.
- Mikäli korttelimme suunnitellaan hybridirakentamista, tulee asemakaavan mahdollistaa markkinalähtöinen rakentaminen niin, että kerroksiin suunnitellaan sekä työpaikka- että asuntorakentamisen mahdollistavia kaavamääräyksiä. Tällöin työpaikkarakentaminen on mahdollista markkinakysynnän mukaan joko uuden rakennushankkeen yhteydessä tai myöhemmin korttelin ja rakennusten elinkaaren aikana markkinakysynnän mukaisesti.
- Hybridirakentamisen sijaan työpaikkarakentamista voitaisiin mahdollisesti tutkia korttelikohtaisesti, jolloin työpaikkarakentaminen keskitetään omiin rakennuksiinsa ja asuntorakentaminen suunnitellaan omina rakennuksinaan.
- Korttelin uusien liiketilojen kannalta on keskeistä, että liiketilojen asiakaspysäköinti suunnitellaan kadunvarsipysäköintinä. Asiakaspysäköinnin ratkaiseminen tontin sisäisesti pysäköintilaitoksessa ei ole kaupallisesti paras ratkaisu vaan liiketilojen asiakaspysäköinti pitää mahdollistaa myös nopean asioinnin pihapysäköintiratkaisuilla (kadunvarsipysäköinti).

Me allekirjoittaneet kiinteistöomistajat olemme kaikki sitoutuneita kiinteistöjen kehittämiseen ja toivomme aktiivista vuoropuhelua kaupungin kaavoituksen kanssa korttelimme kehittämisestä ja tulevasta asemakaavamuutoksesta.

Vastine:

- Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty ”pääosin 2,0–3,5” tehokkuushaarukaksi vain Tikkurilantien ja Kielotien risteykseen. Korttelin muilla osilla tehokkuushaarukka on ”pääosin 1,5–2,5”. Kaavarunko ei määrittele alueen auto- tai pyöräpaikkanormia. Asemakaavavaiheessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kaupungin linjauksia. Tällä hetkellä voimassa oleva Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje on vuodelta 2018.

Tikkurilan tiivistyessä työpaikkamäärän halutaan turvata. Siksi nykyisten työpaikkakorttelien tulee jatkossa säilyä työpaikkoja sisältävinä. Horsmakujan korttelit sijaitsevat keskeisellä paikalla Tikkurilan eteläisen sisääntuloreitin varrella, osana Silkin ympäristön eteläistä työpaikkakeskittymää ja tulevan ratikkapysäkin äärellä. Mahdollisessa asemakaavamuutoksessa on tarkoitus sallia alueelle sekä toimitilaa että asumista. Toimi- ja liiketilalle tullaan asemakaavoituksen yhteydessä määrittelemään vähimmäismäärä.

Kielotiellä ja Tikkurilantiellä edellytetään katuvarren ensimmäisiin kerroksiin pääosin liiketilaa. Maantasokerroksia laajempi toimintojen sekoittuminen on mahdollista toteuttaa joko hybridirakennuksin tai korttelitasolla, mikä tarkoittaisi esim. erillistä toimitilarakennusta. Toiminnot ja niiden sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Mahdollisen päivittäistavarakaupan osalta pitäisi tarkemmin tutkia mm. huolto- ja asiakasliikenteen ratkaisut sekä pysäköinti, joka ei erityisesti päivittäistavarakaupan osalta voisi mitenkään sijoittua yksin katualueille. Pääkaupunkiseudun yhteinen toimisto- ja liiketilojen pysäköintinormi määrittelee työntekijöiden pysäköintipaikkojen määrän, jonka lisäksi tarvitaan asiakaspysäköintiä.

Kielotielle on alustavasti mietitty kadunvarsipysäköintiä, joka voisi toteutua vasta ratikan rakentamisen jälkeen. Alkavia asemakaavahankkeita ei tässä vaiheessa voi suunnitella tukeutumaan kadunvarsipysäköintiin. Toteuduttuaan kadunvarsipysäköinnin mahdollisuus tukisi liiketilojen toimintaa ja helpottaisi asiointia, mutta se ei poista tarvetta laskentaohjeen mukaisten autopaikkojen sijoittamisesta tonttimaalle.

Tarkistukset:

- Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.

NRO 3**Mielipide:**

Mielipide kaavarunkosuunnitelmaan Virnatien/Virnakujan alueesta.

Mielestämme kaavarunkoon tulisi tehdä korjaus Virnakujan ympäristöön.

Virnakujan itä- ja länsipuolta tulisi käsitellä kokonaisuutena rakennusoikeuksien suhteen.

Nykyisessä suunnitelmassa länsipuoli Virnakujasta on 1-1,5 tehokkuudella ja itäpuoli 0,35.

Alkuperäisessä yleiskaavaesityksessäkin koko alue oli keskusta-alueita, mikä mielestämme

oli oikea ratkaisu pitkäaikaista kaupunkikuvaa luotaessa. Nykyinen yleiskaavamerkintä on AP.

Jos AP-merkintä sallii nyt ehdotetun tehokkuuden Virnakujan länsipuolelle on toki järkevää

yhtenäistää koko korttelialueen rakentamistehokkuudet.

Vastine:

- Alue on Vantaan uudessa yleiskaavassa (2020) pientalovaltaista asuinalueita AP, jolle 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. Kestävän kasvun vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan, ulottuu Virnakujan ympäristön pientalovaltaisen alueen pohjoisosaan. Yleiskaava on juridinen asiakirja, johon tarkempien suunnitelmatasojen tulee pohjautua. Kaavarunko ei suoraan ohjaa rakentamista, vaan tarkentaa yleiskaavan linjauksia ja muodostaa kokonaisvaltaisen näkemyksen alueen tulevaisuudesta asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarunko ottaa huomioon korttelin sijainnin Tikkurilan eteläisellä sisääntuloväylällä ja mahdollistaa alueen tehostumisen Kielotien varressa lähellä Virnatien risteystä. Jokirannan suuntaan (etelään ja itään) rakentamisen on tarkoitus madaltua. Jokivarsi on sekä tärkeä virkistysalueyhteys että ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä. Tehokkuudeltaan maltillinen ja rakennusvolyymeiltaan hillitty yleiskaavaratkaisu turvaa jokivarren arvojen säilymistä. Liiallinen rakentamisen tehokkuus korttelissa sekä lähelle jokirantaa ulottuva raskas rakentaminen vaarantaisivat jokivarren maisema-, virkistys- ja luontoarvojen säilymistä. Esitetyssä kaavarunko ratkaisussa on yhteensovitettu alueen täydentymistä ja arvojen vaalimista koskevat tavoitteet sillä tarkkuudella, jolla asiaa on kaavarunkotyön tarkkuustasolla ollut mahdollista tarkastella.

Tarkistukset:

- Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.



NRO 4

Mielipide:

Kannanotto koskien Tikkurilan kaavarunkoa (nro 062700)

Tämä kirje käsittää ns. Virnakorttelin maanomistajien ja kehittäjäkumppanin NREP:in kannanoton 19.8.-3.10.2021 nähtävillä olevaan Tikkurilan kaavarunkosuunnitelmaan. Virnakortteli on Kielotien, Virnatien, Virnakujan ja Keravanjoen rajaama korttelialue Tikkurilan eteläisen sisääntuloväylän varressa ja käsittää yhteensä kuusi kiinteistöä (kiinteistötunnukset 92-61-100-5 / 92-61-100-6 / 92-61-100-7 / 92-421-12-738 / 92-421-12-653 ja 92-61-100-8). NREP on valittu hankkeen kehittäjäkumppaniksi.

Nähtävillä olevassa kaavarunkosuunnitelmassa Korttelin alue on esitetty pääosin asumiseen varattuna alueena, jonka tehokkuus on suurimmalla osalla korttelia maksimissaan 1,0 ja osassa korttelia maksimissaan 1,5. Korttelin maanomistajina ja kehittäjänä huomautamme, että kortteli ei todennäköisesti tule kehittymään nykytilastaan ehdotetun suuruisella tehokkuudella ja näin ollen esitettyä suunnitelmaa ei nähdä Virnakorttelin kehittämisen kannalta toteutettavuudeltaan realistisena. Taloudellisen toteutettavuuden näkökulmasta maanomistajilla ei ole taloudellista intressiä kehittää korttelia esitetyllä tehokkuudella, sillä kehittämisestä saatava taloudellinen kannuste jäisi kiinteistöjen nykyiseen arvoon nähden vähäiseksi ottaen huomioon pitkälliseen kehityshankkeeseen sitoutuminen ja siihen liittyvä epävarmuus. Yksityishenkilöiden näkökulmasta ei ole vähäinen asia sitoutua kestoiltaan pitkään ja epävarmaan kaavoitusprosessiin.

Virnatien korttelin maanomistajat ovat nyt löytäneet yhteisen tahtotilan kehittää korttelia yhdessä valitun kehittäjäkumppanin kanssa, ja momentum korttelin kehittämiseksi on olemassa. On harvinaislaatuista, että konsensus saavutetaan näin monilukuisen pienmaanomistajajoukon kesken. Pyydämme huomioimaan, että koska kiinteistönomistajien elämäntilanteet voivat muuttua ja yhdenkin omistajan vetäytyminen kaataneen kehityshankkeen, aikaikkuna korttelin kehittämiseksi on kapea. Keskustelut korttelin kehittämisestä ovat olleet vireillä jo noin kahden vuoden ajan. Hankkeen kaatuminen – erityisesti mikäli maanomistajat päätyvät kehittämään kiinteistöjään muilla keinoin (esim. korjauksin tai laajennuksin) – siirtäneen korttelin kokonaisvaltaisen kehittämisen pitkälle tulevaisuuteen. Ehdotamme, että jo kaavarunkosuunnittelussa otettaisiin huomioon sellainen kehityssuunta, joka edesauttaa Virnakorttelin kehityshankkeen etenemistä heti lähitulevaisuudessa.

Virnakorttelin maanomistajina ja kehittäjänä ehdotamme, että kaavarunkosuunnitelmassa Virnakorttelin maankäytöllinen tehokkuus tulisi nostaa tasolle "Pääosin 1,5-2,5". Edellä on perusteltu asiaa kehityshankkeen taloudellisten edellytysten näkökulmasta ja alla tuomme esille muita perusteluja esitykselle:

- Tikkurila kehittyy vuoteen 2040 mennessä yli 20 000 asukkaan ja 13 000 työpaikan kaupunginosaksi ja Vantaan yhdeksi pääkeskukseksi, mikä edellyttää laajamittaista täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Virnakortteli sijaitsee Tikkurilan

15.11.2022

- keskustaajaman alueella vain n. yhden kilometrin (1 km) etäisyydellä Tikkurilan asemasta ja n. 400 metrin etäisyydellä suunnitellun Vantaan ratikan linjauksesta. Virnatien keskeinen sijainti tukee sen kehittämistä tehokkaaseen kaupunkimaiseen rakentamiseen.
- Virnakorttelin välittömässä läheisyydessä on kaavarunkosuunnitelmassa tehokkuudeltaan "Pääosin 2,0-3,5" olevia alueita. Virnakorttelin pohjoispuolella, Kielotien varressa vain yhden korttelin päässä sijaitsevan Silkkitehtaantien hankkeen (nro 002435) asuntokorttelissa tavoitellaan n. 2,94 korttelitehokkuutta. Asemakaavamuutosehdotuksen mukaan rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8-12 kerrosta ja Silkkitehtaantien puolella 4-6 kerrosta. Virnakortteli on luonteva jatkumo Kielotien varren tehostuvalle ja tiivistyvälle kaupunkirakenteelle.
 - Vantaan yleiskaavan 2020 valmistelussa Virnakortteli oli alun perin merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi eli C-alueeksi. Merkintä oli tarkoituksenmukainen ottaen huomioon korttelin keskeinen sijainti Tikkurilan kaupunkirakenteessa. Maanomistajien näkökulmasta oli erittäin valitettavaa, että merkintä muutettiin yllättäen kesken prosessin. Maanomistajat ilmaisivat lukuisin kannanotoin negatiivisen kantansa muutokselle, mutta tätä ei huomioitu enää yleiskaavan valmistelun loppuvaiheessa. Maaomistajien antama kannanotto on liitteenä 1. Nykyinen, vielä vahvistumattoman yleiskaavan mukainen kaavamerkintä (Kestävän kasvun vyöhyke) mahdollistaa kuitenkin korttelin tehokkaan kehittämisen. Kestävän kasvun vyöhyke on *Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.*
 - Virnakortteli on ensimmäinen kortteli Tikkurilan eteläisellä sisääntuloväylällä Kielotietä pitkin alueelle saavuttaessa, ja korttelin kaupunkikuvallinen asema Tikkurilassa on tärkeä. Kortteli ei ole nykyiseltä ilmeeltään edustava eikä kaupunkimainen ottaen huomioon, että kyseessä on Vantaan tärkeimmän kaupunginosan keskeisin ja vilkain sisääntuloväylä, joka luo ensivaikutelman koko Tikkurilan keskustasta. Korttelin nykyinen kaupunkikuvallinen ilme Kielotien suuntaan on jäsentymätön ja muodostuu mm. umpinaisesta betonimuurista (ks. liite 2 valokuvia nykytilanteesta). Nyt käsillä on ainutlaatuinen tilaisuus luoda Tikkurilalle aidosti edustava ja näyttävä sisääntulo Virnakorttelia kehittämällä. Laadittujen alustavien kehityssuunnitelmien perustella (liite 3) korttelia on mahdollista kehittää siten, että Keravanjoen rantapuiston kohdalla rakentamisen volyymi pysyy matalana ja rantapuisto jatkuu yhtenäisenä korttelin kohdalla kuten tänäkin päivänä. Virnakuja 5:ssä sijaitsevan suojeltu rakennus edesauttaa pienimittakaavaisen rantapuistonäkymän säilymistä.

Toivomme, että lopullista kaavarunkosuunnitelmaa kehitetään edellä kuvatut seikat ja perustelut huomioon ottaen ja että tuleva kaavarunko tukee nyt olemassa olevan tilaisuuden hyödyntämistä korttelin kehittämiseksi.

Ystävällisesti,

Kiinteistöjen omistajat Virnatie 12, Virnatie 14, Virnatie 16, Virnatie 18, Virnakuja 3, Virnakuja 5 sekä Kehittäjäkumppani NREP

Helsingissä 1.10.2021

Kiinteistöjen omistajien ja NREP:in puolesta,

Liitteet

- Liite 1. Maanomistajien kannanotto yleiskaavaan 2020
- Liite 2. Valokuvia nykytilanteesta
- Liite 3. Alustavia kehityssuunnitelmia pvm. 1.10.2021

Vastine:

- Alue on Vantaan uudessa yleiskaavassa (2020) pientalovaltaista asuinaluetta AP, jolle 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. Kestävän kasvun vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan, ulottuu Virnakujan ympäristön pientalovaltaisen alueen pohjoisosaan. Yleiskaava on juridinen asiakirja, johon tarkempien suunnitelmatasojen tulee pohjautua. Kaavarunko ei suoraan ohjaa rakentamista, vaan tarkentaa yleiskaavan linjauksia ja muodostaa kokonaisvaltaisen näkemyksen alueen tulevaisuudesta asemakaavoituksen pohjaksi. Merkittävä tehokkuuden nosto suhteessa yleiskaavaan ei ole mahdollinen. Ote yleiskaavan vuorovaikutusraportista IV: ”Yleiskaavaluonnoksesta saadun määrällisesti runsaan palautteen pohjalta yleiskaavamerkintää tarkistettiin ehdotuksessa alueen eteläisiin osiin merkinnälle pientalovaltainen asuinalue (AP). Alueen kehittämisen tarkemmat linjaukset tehdään jatkosuunnittelussa Tikkurilan alueen asemakaavatöiden yhteydessä. Suunnittelussa huomioidaan jokiranta ja sen varren pienimittakaavainen rakennuskanta, keskusta-alueen läheisyys sekä Kielotie, joka on alueelle Kehä III:lta saapuva kokoojakatu meluhaittoineen.” Kaavarunko ottaa huomioon korttelin sijainnin Tikkurilan eteläisellä sisääntuloväylällä ja mahdollistaa alueen voimakkaimman tehostumisen Kielotien ja Virnatien risteyksessä. Jokirannan suuntaan (etelään ja itään) rakentamisen on tarkoitus madaltua. Jokivarsi on sekä tärkeä virkistysalueyhteys että ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Tarkistukset:

- Mielipide on kirjattu selostukseen ja sille on annettu vastine. Se ei aiheuta muutoksia karttamateriaaliin.