



Asemakaavan muutos 002517 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus

VD/4369/10.02.04.00/2022

SP/MYL/NIS/VIK/JT

Jokiniemen kampusalueelle suunnitellaan uutta tiivistä kaupunkiympäristöä oppimiskampukselle ja sen toimintaa tukeville toiminnoille, kuten työpaikoille, asumiselle sekä palveluille. Jokiniemenkadun ja radan väliselle alueelle sijoittuu yhteensä 107 700 kerrosneliömetriä uutta rakentamista. Pohjoisosaan sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle pääosin oppimisen tiloja noin 35 000 k-m². Keskustatoimintojen korttelialueille (C) sijoittuu 72 700 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutiloja sekä asuntoja. Asumisen osuus voi enintään olla noin 27 000 k-m². Vantaan kaupunki on nostanut oppimiskampuksen valtuustokauden kärkihankkeeksi.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 62001–62005 ja 62034, virkistysaluetta sekä katu- ja liikennealuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 62001–62005 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 62001.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Jokiniemessä, pääradan itäpuolella. Sijainti on Tikkurilan asemakeskuksen Dixin naapurissa. Alue rajautuu pohjoisessa Valkoisenlähteen tiehen, idässä Jokiniemenkatuun, etelässä Eric von Rettigin puistoon ja lännessä junarataan. Rajaavat kadut ja puistot sisältyvät kaavamuutosalueeseen.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen lukuun ottamatta raideliikennealuetta, jonka omistaa Väylävirasto/Suomen valtio.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluaineiston laatimiseen on osallistunut kaupungin palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy ja alikonsulttina VSU Maisema-arkkitehdit Oy, WSP ja Ethica Oy konsulttina. Varsinainen kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C. Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla käveltävyys.

Alue on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alueen eteläreunaan on osoitettu virkistysalueyhteys.



Yleiskaavassa on näytetty raskaan raideliikenteen alue ja raitiotien linjaus ja tunneliosuus. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema ja sen pohjoispuolella on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue.

Asemakaavamuutos

Jokiniemen kampusalue on Tikkurilan aseman läheisyyteen, radan toiselle puolelle sijoittuva alue, jota nykyisellään käytetään pääasiassa liityntäpysäköintiin. Alueelle sijoittuu yksi oleva rakennus, suojeltu Villa Grönberg.

Jokiniemen kampusalueelle suunnitellaan uutta tiivistä kampusympäristöä oppimiskampukselle ja sen toimintaa tukeville toiminnoille, kuten työpaikoille, asumiselle sekä palveluille. Se on samalla uutta monipuolista kantakaupunkia keskeisellä, helposti saavutettavalla ja näkyvällä paikalla pääradan varressa. Oppimiskampuksesta tulee edelläkävijä monin tavoin: muuntojoustavat ja monikäyttöiset tilat sekä laadukas oppimisen ympäristö, jossa luonto ja resurssiviisaus on otettu huomioon. Vantaan kaupunki on nostanut oppimiskampuksen valtuustokauden kärkihankkeeksi.

Tavoitteena on joustava kaupunkirakenne, joka sallii erilaisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Siksi kaava-alue on varsinaista oppimiskampuksen Y-korttelia lukuun ottamatta merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C. Joustavuuden vastapainoksi asemakaavassa määritellään alueen tärkeimmät laatutekijät, joilla varmistetaan onnistunut, viihtyisä ja omaleimainen alue. Näitä keinoja ovat julkisen kaupunkitilan rajaaminen selkeästi, vehreys, pintojen ja kalusteiden laatu sekä kaduntasokerrosten avoimuus ja aktiivisuus sekä katutilaa rajaavien rakennusten korkeatasoinen arkkitehtuuri julkisivukäsittelyineen. Rakennuksissa voikin sitten sijaita asuntoja, oppilaitoksia tai toimitiloja sen tarkemmin rajaamatta. Katujen varsille vaaditaan kuitenkin liiketilaa ja pelkän asumisen rakentaminen estetään kaavamääräyksiin.

Oppimiskampus sijoittuu alueen pohjoisosaan lähelle olemassa olevia koulurakennuksia. Sinne sijoittuu kaupungin palveluista ainakin Tikkurilan lukion ja Varian uudisrakennukset sekä Kasvupalvelut. Toimitilat painottuvat suojaamaan aluetta sen meluisimmilla reunoilla, eli radan ja Valkoisenlähteen-tien puolella. Asuminen puolestaan sijoittuu pääosin alueen keskelle sekä Jokiniemenkadun varteen. Alueen eteläosaan voi sijoittua esimerkiksi korkealaatuista toimitilaa.

Alueen sijainti ja yhteydet tarjoavat mahdollisuuden autottomaan elämäntyyliin. Suunnittelualuetta kehitetään Tikkurilan keskustan jatkeena pääsääntöisesti kävely-ympäristönä, jossa kaikkialle pääsee esteettömästi kävellen ja pyöräillen. Autoliikenne kulkee Jokiniemenkadulla, josta on linjattu tarvittavat yhteydet alueelle. Pysäköintilaitokset sijoittuvat Jokiniemenkadun ja radan varteen.

Toimintojen mitoituksessa varaudutaan siihen, että Jokiniemenkadun ja radan väliselle alueelle sijoittuu oppimisen tiloja enintään 35 000, keskustatoimintoja 71 300 kerrosneliömetriä. Siitä asuntojen osuus vaihtelee välillä 12 000–26 000 kerrosneliömetriä, jolloin toimisto-, liike- ja palvelutiloille jää jäljelle noin 46 000–59 000 kerrosneliömetriä. Yhteensä rakentamista tulee noin 106 300 kerrosneliömetriä. Koko alueelle on esitetty kahta pysäköintitaloa, joihin mahtuu vajaan 800 autoa. Lisäksi liityntäpysäköintiin jää edelleen raideliikennealueelle yli 200 maantasopaikkaa. Pyörille tulee alueelle noin 2500 pysäköintipaikkaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.4.2022.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Merkittävimpänä nousi esiin Väyläviraston kanta



lisäraidevarauksiin ja Santaradan siirtoon sekä liityntäpysäköinnin tarpeeseen. Myös radan vaikutukset tulevaan rakentamiseen tulivat esille.

Hankkeesta järjestettiin 17.5.2022 TeamsLive-asukastilaisuus.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.9.2022.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 106 300 kerrosneliömetriä, josta uutta asuntokerrosalaa (enimmillään 26 000 k-m², n. 560 asuntoa), viiteen keskustatoimintojen kortteliin voi sijoittua työpaikkoja yhteensä 46 000–59 000 k-m² asumisen osuudesta riippuen.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:



Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet Pekka Virkamäki ja Janne Hartikainen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista valmisteluun seuraavin perustein: ”Kaava-alueella C, Keskustatoimintojen korttelialueilla, tonteilla 62005 ja 62004, maamerkkien tulee olla vähintään 16 kerroksisia. Tämä tulee toteuttaa tehokkuutta kasvattamalla koko kaava-alueella ja suhteessa uuteen tehokkuuteen tulee nostaa myös pysäköintipaikkojen määrää.” Palautusehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun käsittelyosassa esitetyin perustein.

Asemakaavaehdotukseen on tehty muutokset kaupunkiympäristölautakunnan 9.5.2023 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti. Kortteleihin 62004 ja 62005 on lisätty rakennusalat 16-kerroksisille rakennuksille. Kerrosluvut on alleviivattu, joten niitä tulee noudattaa ehdottomasti. Korttelin 62004 rakennusoikeutta on nostettu 1 400 kerrosneliömetrillä yhteensä 14 400 kerrosneliömetriin. Tarvittavat uudet autopaikat saadaan sijoitettua korttelin 62005 pysäköintitaloon. Kaavan kokonaisrakennusoikeus nousee 107 700 kerrosneliömetriin ja C-korttelien yhteenlaskettu rakennusoikeus 72 700 kerrosneliömetriin. Asumisen osuus voi olla enimmillään noin 27 000 kerrosneliömetriä.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet Janne Hartikainen ja Pekka Virkamäki poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.6.–21.8.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.6.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin kahdeksan kappaletta. Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen, Finavian, TUKESin ja VR-Yhtymän lausuntoa ei saatu. Vantaan Energian, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen, HSY:n, HSL:n ja Vantaan kaupunginmuseon lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan tai selostukseen. Väyläviraston, Suomi-rata Oy:n ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen pohjalta tehtiin muutoksia kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen pohjalta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan, jossa on nyt huomioitu Väyläviraston ja Suomi-radan vaatimukset rautatiealueen laajentamisesta siten, että radan ylläpitoon liittyvät sähköpylväät sijoittuvat LR-alueelle.

Melumääräyksiä on tarkistettu niin, että oleskeluparvekkeita koskeva melutasovaatimus on laajennettu koskemaan alle 65 dB:n melualueella sijaitsevia parvekkeita ja pihojen ja kattopihojen leikki- ja oleskelualueita. Hulevesimääräys laajennettiin koskemaan työmaa-aikaista hulevesien käsittelyä. Näiden lisäksi päädyttiin poistamaan Y-korttelin läpi osoitettu yleiselle jalankululle varattu yhteysmerkintä, kun todettiin että uusi yhteys jää lopulta oppilaitoksen sisäiseen käyttöön, eikä ulkopuolisten pääsy sillalle ole toivottavaa. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty piirustusteknisen virheen vuoksi pois jäänyt kadun nimi Grönberginkulku.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavan lähtötietoihin, kohtaan 2.1.3 Rakennettu ympäristö: ympäristöhäiriöt lisätty ilman pienhiukkaspitoisuuksista sekä pilaantuneista maista kertovat osuudet. Kaavan liitemateriaaliaineistoon lisätään pilaantuneiden maiden sijoittumista kuvaava kartta.

Kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla ja täydennetty selostuksen ilmastovaikutuksia kuvaavaa osuutta

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 20**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 19**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään siten, että asemakaavamuutosehdotuksessa C ja Y määräyksissä esitystä täydennettiin muotoon:

Julkisivuja voi elävöittää köynnöksin

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 27.11.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 27.11.2023
- Lausunnot ja vastineet 24.10.2023

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)