



Sähkötie 3-7, Tammisto

Asemakaavan muutos nro 002171

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 16.03.2015



Arvoisa vastaanottaja,

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
(MRL 62 §, MRL 63 §)

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tammistossa Sähkötien varressa. Alue koostuu kahdesta kiinteistöstä, joista eteläisemmällä on vuosina 1999 ja 2014 valmistuneet liikerakennukset ja pohjoisemmalla pysäköintialue. Kaavamuutosalue rajautuu idässä Tuusulanväylään, etelässä ja lännessä naapuritonttiin ja pohjoisessa Sähkötiehen.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Voimassaolevaan asemakaavaan tehtiin poikkeamispäätökset maanomistajan hakemuksen pohjalta 09.12.2010 (50-0079-10-POP) ja 18.03.2013 (50-0007-13-POP). Asemakaava halutaan nyt ajantasaistaa vastaamaan poikkeuslupien mukaisia päätöksiä. Pysäköintialueeseen liittyy kaavamuutoshakemus.

Eteläiselle kiinteistölle on toteutettu poikkeusluvalla yksi liikerakennus ja laajennettu toista. Rakennukset ovat korkeudeltaan II- ja III-kerroksisia. Alueen pysäköinti sijoittuu pääosin maantasoon, osin myymälän alle. Tontin rakennusoikeutta (11 550 k-m²) nostettiin poikkeamispäätöksen yhteydessä 836 k-m². Kaavamuutoksella selvitetään myös pohjoisosan, alun perin naapurikorttelille tarkoitetun pysäköintialueen käyttöä.

Miten asemakaava muuttuu?

Asemakaava päivittyy vastaamaan poikkeamispäätösten ratkaisua. Eteläisemmän kiinteistön käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (K-1) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Pohjoisen kiinteistön maankäyttö määritellään kaavaprosessin aikana. Kaavamuutoksen myötä asemakaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi.

Teille on osallisena varattu tilaisuus osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteenne alueen suunnittelusta. Isännöitsijää pyydetään toimittamaan tieto kaavoituksesta yhtiönsä asukkaille ja osakkaille.

Mielipiteenne kaavan tavoitteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä voitte kertoa 20.04.2015 mennessä puhelimitse, kirjeitse tai sähköpostitse. Ilmoittakaa mielipiteessänne kaavatyön numero 002171, nimenne, osoitteenne tai sähköpostiosoitteenne. Kirjeet lähetetään osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa, tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@vantaa.fi.

Asiaa hoitaa:

Asemakaavasuunnittelija Satu Onnela
Keski-Vantaan asemakaavayksikkö
satu.onnela@vantaa.fi, p. 09-8392 2478

Puhelimitse suunnittelijan tavoittaa varmimmin to 19.3.2015 ja to 9.4.2015 klo 9-11.

Asta Tirkkonen, aluearkkitehti



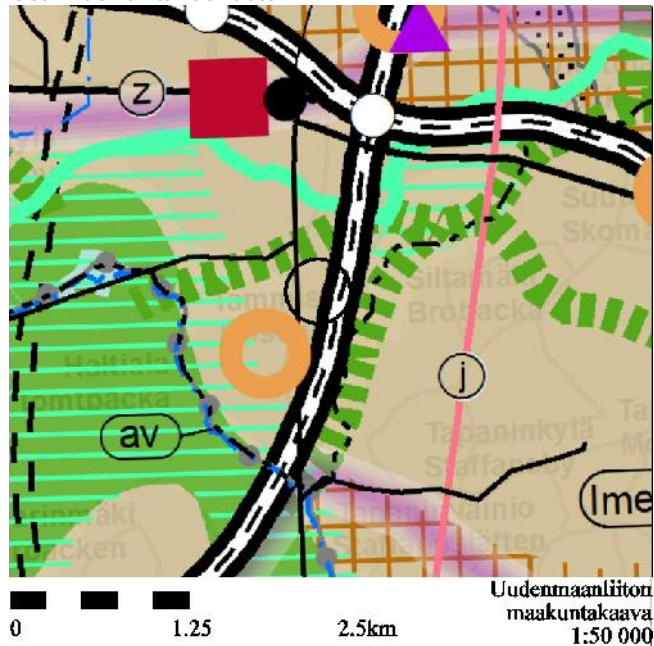
Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Sähkötie 3-7. Asemakaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.



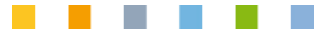
Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 2. vaihemaakuntakaava 30.10.2014)

Ote maakuntakaavasta



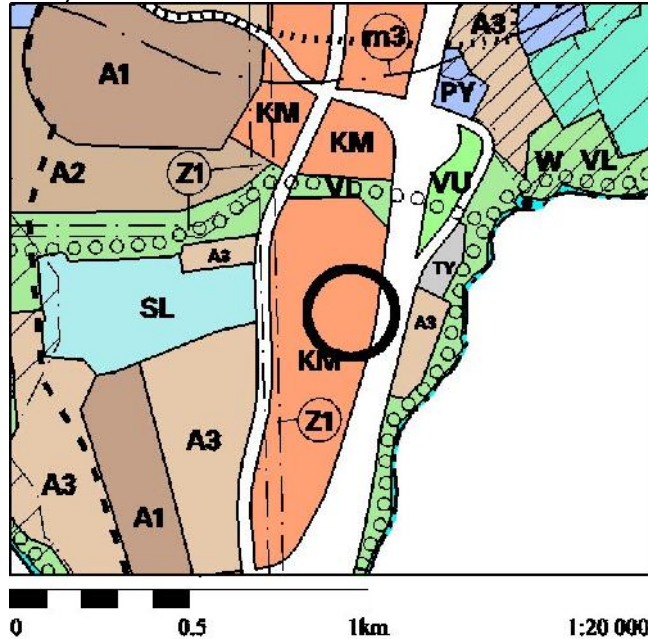
Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 2. vaihemaakuntakaavassa Tuusulanväylän moottoritien länsipuolelle on sijoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä. Valimotien varressa kulkee 110 kV:n voimajohto. Kaava-alueen pohjoispuolella on viheryhteystarve ja Ylästöntie (Kuninkaantie) on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava (Kv 17.12.2007)

Ote yleiskaavasta



Alue on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palvelujen alueeksi (KM): "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksilöitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppvoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja."

Valimotien varressa kulkee 110 kV:n voimansiirtolinja (Z 1). Alueen pohjoispuolelta Isopellon kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

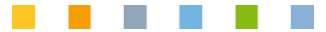
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava (15.9.1999/kaava nro. 001485 ja 30.11.1981/kaava nro. 500100)

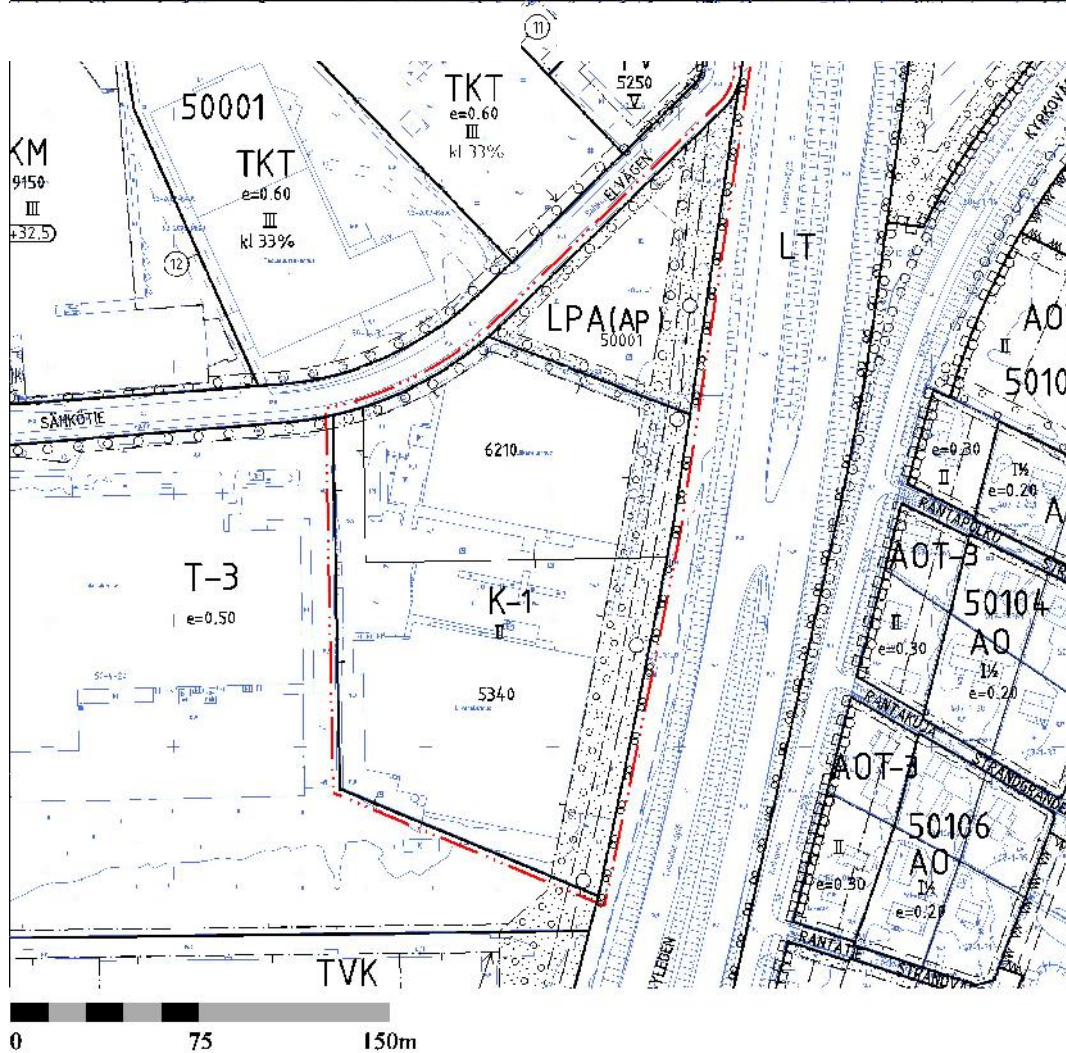
Eteläinen kiinteistö on merkitty asemakaavaan (nro. 001485) liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-1). Korttelialueella sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on asemakaavan mukaisesti korttelialueella 11550 k-m². Poikkeamisluvalla on sallittu 836 k-m²:n ylitys rakennusoikeuteen sekä osittain III-kerroksinen rakentaminen.

Pohjoinen kiinteistö on merkitty asemakaavaan (nro. 500100) autopaikkojen pysäköintialueeksi (LPA). Kaava on vahvistettu ennen v. 2000 maankäyttö- ja rakennuslain muutosta, joten sen alkuperäinen merkintätapa on AP. Pysäköintikäyttö on kaavassa kohdistettu korttelille 50001. Korttelin 50001 kiinteistöt on kuitenkin kaavoitettu myöhemmin uudelleen, jolloin niiden pysäköinti on sijoitettu omille kiinteistöilleen.

Voimassa olevassa asemakaavassa molempien kiinteistön halki kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Molempien kiinteistöjen reuna Tuusulanväylän suuntaan on rajattu istutettavalla alueen osalla. Sähkötien puolelle ja kiinteistöjen väliin on määrätty puurivi.



Voimassa oleva asemakaava



Sopimukset

Eteläisemmän kiinteistön toteuttamiseen ei liity maankäytösopimusta, sen sopimukset on tehty poikkeamispäätöksen yhteydessä. Pohjoisempi kiinteistö vaatii maankäytösopimuksen, mikäli sille tulee rakennusoikeutta.

Miten kaavamutoksen vaikutuksia arvioidaan?

Asemakaavan selostuksessa esitetään suunnitelman kannalta oleelliset selvitykset ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia, esimerkiksi:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- suhde lentomeluun, tieliikennemeluun, rautatiemeluun, tärinään
- mahdollinen havainnekuva uudesta toteutuksesta/suunnitelmasta
- mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen



Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta ilmoitetaan tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla. Yleisötilaisuuksista tiedotetaan Vantaan Sanomissa ja Vantaan kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28, puh. 8392 2242, avoinna ma - to 8.15 - 16.00 ja pe 8.15 - 15.00) sekä internetissä (http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto). Niistä löytyy myös tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä yleensä.

Kaavoitustyön vaiheesta kerrotaan internetissä sekä vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Miten voitte vaikuttaa kaavatyön eri vaiheissa?

Vireille tulon vaihe

Mikäli huomautettavaa on tämän kaavan tavoitteista tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä, pyydämme ilmoittamaan mielipiteen sivulla 2 ilmoitetulla tavalla.

Kaavamuutoksen vaihe

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa tai kaupunginhallituksessa kesän/syksyn 2015 aikana. Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Samaan aikaan kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.

Mielipiteen ja muistutuksen kaavamuutoksesta voivat tehdä nähtävillä olon aikana kunnan jäsenet sekä osalliset. Muistutuksen esittäneille annetaan vastineet, jotka postitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen niille, jotka ovat jättäneet osoitteensa muistutuksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen julkisesta nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Muussa kunnassa asuville maanomistajille ilmoitetaan tavallisella kirjeellä.

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL
Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA