

# VANHTAA



Silvastintie 2

Asemakaavan muutos nro 002177

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 09.09.2014



Arvoisa vastaanottaja,

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

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pakkalassa Kehä III:n, Silvastintien ja Osuustien rajaamalla alueella. Kaavamuuotos koskee kiinteistöä 92-51-207-4. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2000-2001 valmistuneita rautakaupan varasto- ja liikerakennuksia sekä niihin liittyvä pysäköintialue.

#### Mitä alueelle suunnitellaan?

Kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuuotosta päivittääkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Nykyisellään kohteessa on liike- ja varastotilaa, mutta voimassa olevalla asemakaavalla kohde on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamuuotoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

#### Miten asemakaava muuttuu?

Kiinteistön rakennusoikeus ei muutu.

Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Jatkossa maakuntakaava rajoittaa aiempaa tiukemmin vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista yleis- ja asemakaavaan.

Siirtymäajan jälkeen tilaa vievän kaupan toimintoja voi jatkossa sijoittaa vain maakuntakaavassa osoitetun vastaavan merkinnän (KM) kohdalle. Maakuntakaavalla kohde sijaitsee taajamatoimintojen alueella, mutta sillä ei ole erikseen tilaa vaativan kaupan merkintää.

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

Mielipiteenne voitte kertoa 06.10.2014 mennessä puhelimitse, kirjeitse tai sähköpostitse. Ilmoittakaa mielipiteessänne kaavatyön numero 002177, nimenne, osoitteenne tai sähköpostiosoitteenne. Kirjeet lähetetään osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa, tai sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi).

Asiaa hoitaa:

Asemakaavasuunnittelija Satu Onnela  
Keski-Vantaan asemakaavayksikkö  
[satu.onnela@vantaa.fi](mailto:satu.onnela@vantaa.fi), p. 8392 2478

Suunnittelijan tavoittaa varmimmin sähköpostitse sekä puhelimitse 15.09. klo 12-14.

Asta Tirkkonen, aluearkkitehti



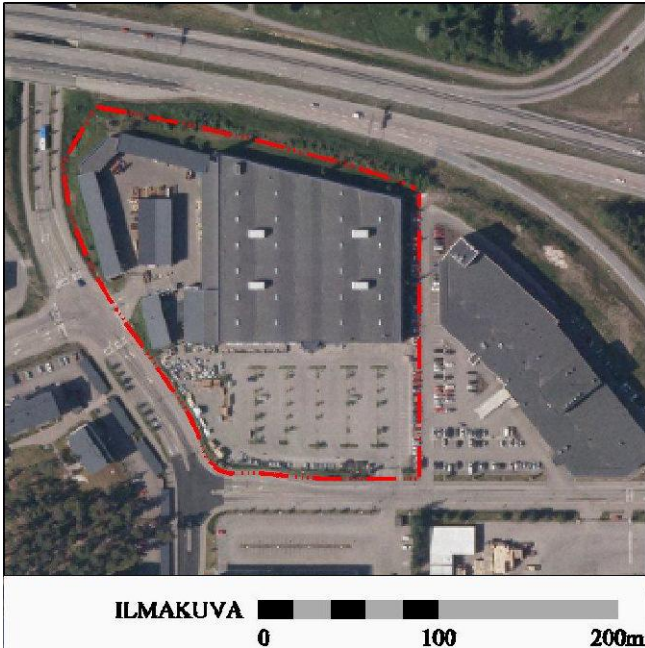
## Lähtötiedot

Asemakaavamuutosalueen maanomistaja on Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy. Kiinteistö on Rautakesko Oy:n käytössä.

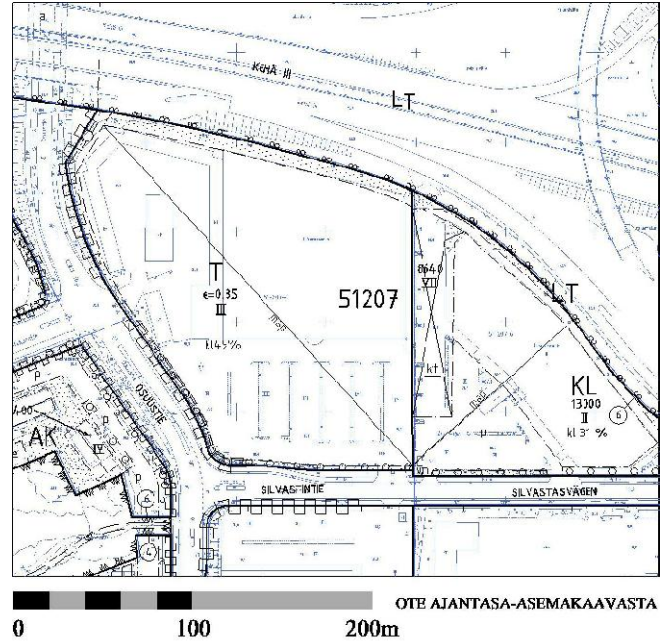
Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Silvastintiehen, lännessä Osuustiehen ja pohjoisessa Kehä III:en. Idässä kaava-alue rajautuu kiinteistöön 92-51-207-6, jossa on liike- ja toimistorakennuksia.

Suunnittelualueella on ennestään liike- ja varastorakennuksia.

Ilmakuva suunnittelualueesta



Voimassa oleva asemakaava



Maakuntakaava (YM 8.11.2006; 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto hyväksynyt 20.3.2013.) Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi aivan keskustatoimintojen tuntumassa. Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vielä vahvistettavana. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (Kv 17.12.2007)  
Alue on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palveluiden alueeksi (KM).  
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

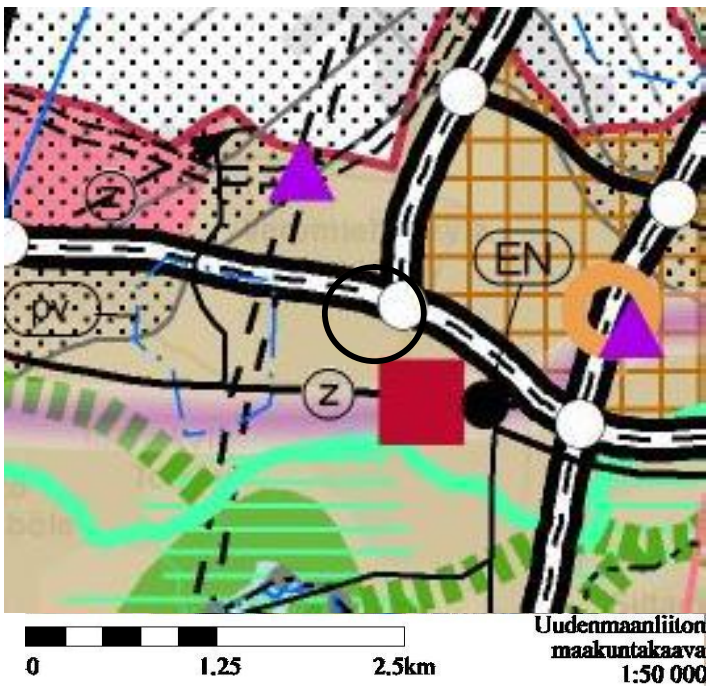
### Asemakaavatilanne

Alueella voimassa oleva asemakaavamuutos nro 001472, on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 30.8.1999. Suunnittelualue on osoitettu siinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

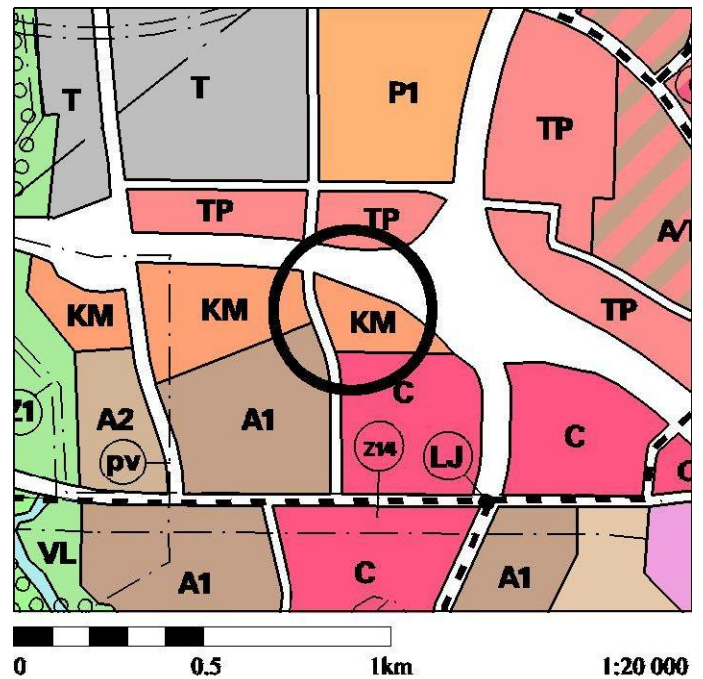




Alue maakuntakaavassa



Alue yleiskaavassa



## Päätökset:

Kaavamuutos tehdään maanomistajan hakemuksen (27.04.2012, 002177) pohjalta.

Kaavamuutoksen tarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) muutokseen, joka tuli voimaan 15.4.2011. Lakimuutoksen myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Vähittäiskaupan suuryksikköjen ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu (MRL 71 c §). Osa kaupan toimialoista on laadultaan sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile (esim. huonekalu- ja rautakauppa) keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi olla vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arviointiin.

## Sopimukset:

Kaavan toteuttamiseen ei liity maankäytösopimusta.

*Miten kaavamuutoksen 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 Oy, 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](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 Teillä on huomautettavaa tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä, pyydämme ilmoittamaan mielipiteenne sivulla 2 ilmoitetulla tavalla.

### Kaavamuutoksen vaihe

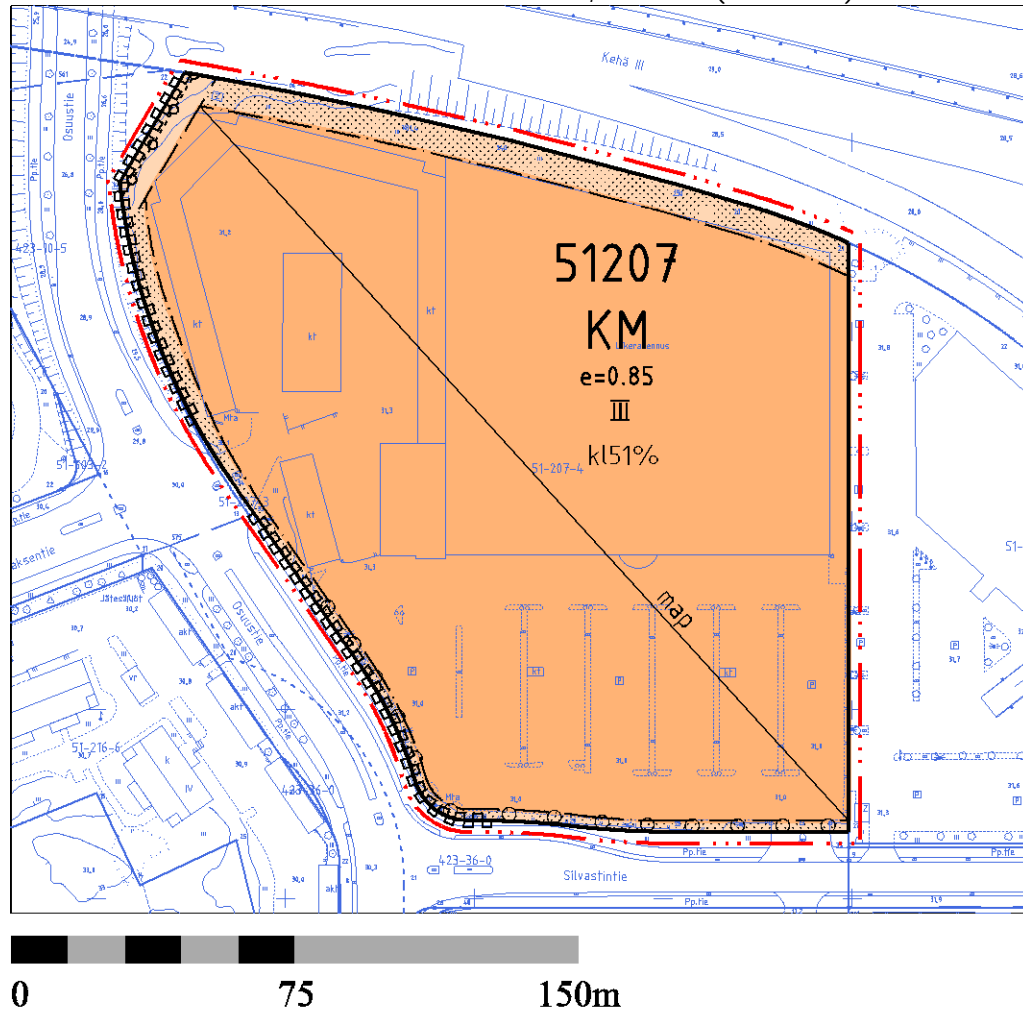
Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa talven 2014-2015 aikana. Kaavamuutosehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Samaan aikaan kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.

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.



Asemakaavaluonnos kaavamuutosalueesta, 002177 (01.09.14)



Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL  
Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA