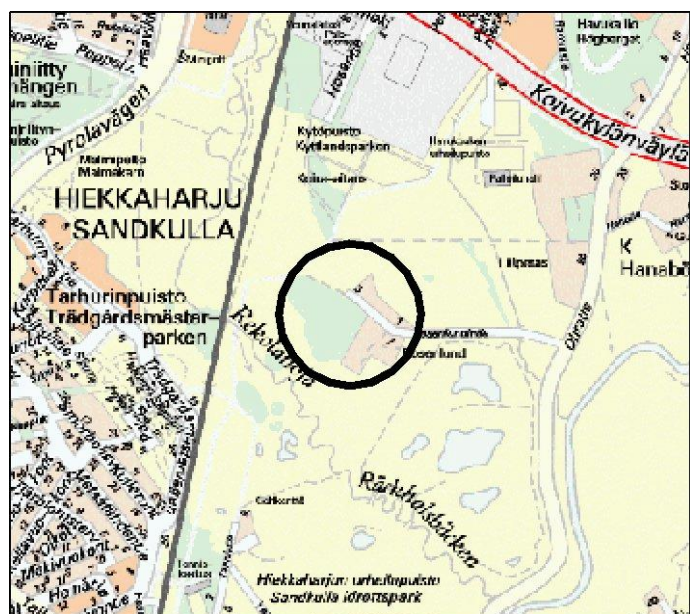


Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Havukoskelle laadittavasta asemakaavasta ja tonttijaosta nro 741600 Rosenlund

Suunnittelualue



Suunnittelualue sijaitsee Ohratien ja pääradan välisellä alueella Rosenlundintien varrella sijaitsevassa peltoosaarekkeessa.

Mitä alueelle on tulossa?

Yleiskaavan pientaloalueelle täydennetään omakotitontteja olevien omakotitalojen tapaan metsänreunan taakse. Rakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen maaseudun kulttuurimaisemaan.

Asemakaavan aloite

Alueen asukkaat ovat jättäneet lukuisia kaavoituspyyntöjä ja -hakemuksia.

Asemakaavan tarve ja tavoitteet

Rosenlundin asemakaavan tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin ja yleiskaavan (kv 2007) tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden.

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle parikymmentä omakotitonttia pinta-alaltaan noin 1000m².

Katuverkkoa laajennetaan Rosenlundintieltä ja samalla suunnitellaan infraverkostot.

Uusi alue rajautuisi maisemallisesti arvokkaalle Hanabölen peltoalueelle perinteisellä tavalla metsänreunana tai vähintään puurivinä.

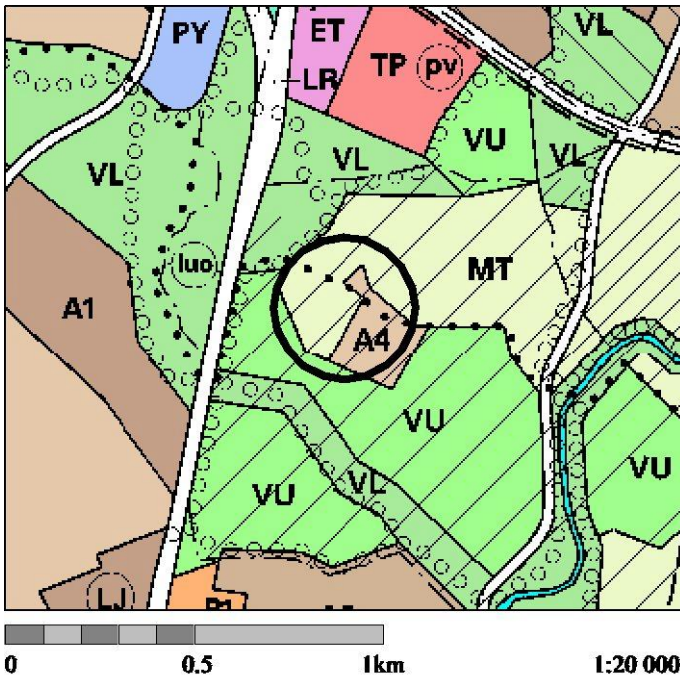
Rosenlundin eteläosan kahden tilan ulottuessa Rekolanojalle asti keskellä golfkenttää, tutkitaan niiden tilanosien maankäyttö vastaamaan yleiskaavan tavoitteita.

Ympäristöongelmat huomioidaan rajaamalla pahiten lyijyn rasittama metsikkö rakentamistoiminnan ulkopuolelle sellaiseen käyttöön, ettei maanpintaa rikota. Myös tonttialueille muokataan määräykset pintamaan käsittelyn osalta.

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- Nykytilanne: Rosenlundin alueella on viisi omakotitaloa, joista yhdellä on hevosia. Alueelle johtaa Hanabölentietä Rosenlundintie, joka jatkuu pääradan varren kevyen liikenteen reitille. Taloilla on omat kaivot, joiden vesi on tutkimusten mukaan hyvin radonpitoista. Viemäriä ei ole. Rosenlund sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle Hanabölen peltoalueelle ja muodostaa perinteisen, metsäisen peltoosaarekkeen. Läntisellä osalla Rosenlundista on hieman isompi metsikkö, johon on keräytynyt tuulien mukana Grönbergin tehtaan lyijyjäämiä. Pienempiä pitoisuuksia on koko alueella. Itä- ja eteläpuolelle on laajentunut Hiekkaharjun golfkenttä.

- Maanomistajat: Asemakaavan alueella on useita yksityisiä maanomistajia
- Uudenmaan maakuntakaavassa Hanabölen peltoalue on osoitettu virkistysalueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006.
- Yleiskaava (Kv 2007)



Valtaosa alueesta on merkitty pientaloalueeksi (A4). Suunnittelualueen länsiosan metsikkö on maatalousaluetta (MT). Etelä- ja itäpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Rosenlundintielletielle on osoitettu ohjeellinen ratsastusreitti. Alue on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa on suojeltava (///).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

- Kaavamutosta ohjaavat asiakirjat ja laaditut selvitykset:
Diplomityö Marjaana Yläjääsken 2008 "HANABÖLEN KYLÄ JA MUUTTUVA KAUPUNKIMAASEUTU".
Useita maaperä- ja pohjavesianalyysyjä, jotka on tehty lyjylaskeuman ja maaperän radonesiintymien takia.



Ote Marjaana Yläjääsken diplomityöstä

Esisuunnitelma: Ark.yo Annina Stadius on laatinut luonnoksia alueelle rakentamisesta 2010-11.

RAKENNUKSET: KATUNÄKYMÄT

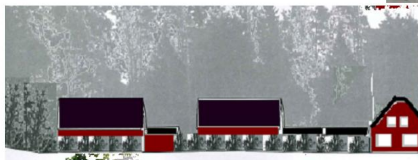
TONTTIEN VÄLISSÄ
SEKÄ PELTOALUEELLE
SUOJAVYÖHYKE

AUTOTALLI/KATOS

TALOUS/
PIHA-RAKENNUKSET
JA MAHDOLLINEN
KELLARIVAROUS



TONTTIEN VÄLILLÄ
PENSASAITOJA



4

7.10.2011

RAKENNUKSET JA MAASTO SEKÄ TONTIT

RAKENNUKSET
HARJAKATTOISIA
PERINNEMÄISEMAN
MUKAISIA

RAKENNUSTEN VÄLINEN
ETÄISYYS SEKÄ
RAKENNUSTEN MITOITUS
VÄLJÄ

JULKISIVUMATERIAALI
PUU

TONTTI 900M2 –5000M2

ASUINRAKENNUS
180-240M2



Ketkä ovat osallisia?

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.
- Vantaan kaupungin asukkaat ja luottamuselimet sekä Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt ja niiden työntekijät tai heidän edustajansa.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset*: mm. kaupunkisuunnittelu, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo.
- *Valtion viranomaiset*: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt*: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Korso-Koivukylän aluetoimikunta, HSY, HSL, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- Asemakaavatyön lähtökohdat, tavoitteet, arvioitavat vaikutukset ja osallistumismenettelyt on esitetty tässä asiakirjassa eli osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS-suunnitelma). Työn kuluessa tähän asiakirjaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä (www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) tai Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa Tikkurilassa (Kielotie 28).
- Asemakaavatyön vireilletulosta ilmoitetaan Vantaan Sanomissa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kuulemiskirje lähetetään suunnittelualueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille heidän mielipiteidensä kuulemiseksi.
- Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.
- Mahdollisista yleisötilaisuuksista tiedotetaan Vantaan Sanomissa. Arvioitu asukastilaisuuden ajankohta on joulukuussa 2011.
- Kaavamutoksen nähtävilläolosta ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.
- Kaavoitustyön vaiheista ilmoitetaan Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa –lehdessä, joka jaetaan kerran vuodessa joka kotiin Vantaalla.

Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan?

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan kaavan vaikutusten arviointi, joka sisältää selvitykset MRA 1 §:n mukaisista vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 §:n mukaiset selvitykset. Selvitykset kohdistetaan niin laajalle alueelle kuin kaavalla voidaan katsoa olevan olennaisia vaikutuksia. Tässä työssä korostuvat maisemaan, pilaantuneeseen maaperään ja pohjavesiin liittyvien vaikutusten arviointi.

Sopimukset

Asemakaavan yhteydessä ei laadita sopimuksia.

Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö on käynnistynyt 17.10.2011. OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta on 17.10. - 18.11.2011. Asemakaavaehdotuksen arvioitu käsittelyajankohta kaupunkisuunnittelulautakunnassa on alkuvuosi 2012, nähtävilläoloaika on 30 vrk (MRA 27 § ja 32 §). Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ja saadut mielipiteet kirjataan asemakaavan selostukseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan suunnittelija

Aluearkkitehti Vesa Karisalo. Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa, puh. 8392 2684, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@vantaa.fi [vesa.karisalo(at)vantaa.fi]

Päiväys ja allekirjoitus



Vantaalla 17.10.2011

Vesa Karisalo aluearkkitehti

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 - 32 §.

Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.

MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus

ASEMAKAAVAN KULKU

Kaavoitus on vuorovaikutteinen prosessi, johon osallistuvat kaavoittajat (suunnittelusta vastaavat virkamiehet), osalliset (kunnan asukkaat, yritykset, yhteisöt), viranomaiset (Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, jne.) ja päättäjät (kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus ja -valtuusto). Seuraavassa on esitetty yksinkertaistettuna asemakaavan laatimisen vaiheet.

Ennakkoneuvottelut kaavan muuttamisesta ja päätös kaavan laatimisesta

Kaavamuutoksen hakija neuvottelee aluearkkitehdin kanssa kaavoitustarpeesta. Kaavan laatiminen tai muuttaminen käynnistyy kaupungin aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta. Virallinen kaavamuutoshakemus on tehtävä kirjallisesti ja samalla on sitouduttava korvaamaan kaavatyöstä aiheutuvat kustannukset (MRL 59 §). Kaavatyö liitetään kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan, jonka hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta. Suunnitteluohjelma tehdään kaksi kertaa vuodessa. Siihen voi tutustua Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa, yhteis palvelupisteissä ja internetissä.



Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta

Kuntalaiset saavat tietää kaavatyön käynnistymisestä esim. Vantaan Sanomien Virtaalin kautta, missä kaupunkisuunnittelu toimittaa säännöllisesti omaa palstaa.



Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma "OAS" (MRL 63 §), Tiedottaminen kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja vaihtoehdoista (MRL 6 § ja 62 §), Osallisten mielipiteet kaavoituksesta (MRL 62 §)

Kaavan laatiminen aloitetaan tekemällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka lähetetään suunnittelualueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. OAS:ssa kerrotaan, mihin kaavoitetaan, mitä ja miksi kaavoitetaan, mitä vaikutuksia arvioidaan ja mitkä ovat arviointimenetelmät, miten ja milloin kaavoitukseen voi osallistua, miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan sekä kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta kuntalaiset ja muut osalliset voivat arvioida kaavahankkeen vaikutuksia ja lausua siitä kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavoittajalle. Osallinen voi esittää neuvottelua ympäristökeskukselle osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). OAS on nähtävillä internetissä (www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) ja Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa (Kielotie 28, katutaso).



Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa esitetään suunnittelualueelle alustavasti kaavailtu maankäyttö.



Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 27 § ja 32 §), Osallisten muistutukset kaavaehdotuksesta (MRL 65 §)

Mielipiteiden kuulemisen, neuvotteluiden ja luonnosvaiheen jälkeen laaditaan kaupunkisuunnittelussa asemakaavaehdotus, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät. Käsitteilyiden jälkeen kaavaehdotus ja siihen liittyvä selostus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Jos kaavaehdotus on vaikutukseltaan vähäinen, se on nähtävillä 14 päivää. Kuntalainen tai muu osallinen voi tehdä nähtäville asetetusta asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen, joka on toimitettava kaupunginhallitukselle ennen nähtävillä olon päättymistä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot. Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaehdotusta voidaan tarkistaa. Jos ehdotus on muuttunut olennaisesti, laitetaan se vielä uudestaan nähtäville.



Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin, kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen

Olennaisesti muutettu kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).



Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Uudet asemakaavat ja merkittävät muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muiden kuin merkittävien kaavojen osalta valtuusto on siirtänyt päätösvallan kaupunginhallitukselle. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan osallisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §).



Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätöksestä (MRL 188 §)

Hyväksymispäätöksestä voivat kuntalaiset halutessaan valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.



Kaavan voimaantulo

Vantaan kaupunkisuunnittelu julkaisee nähtävilläolo-, hyväksymis- ja voimaantulokuulutukset kaupungintalon ala-auilan ilmoitustaulun ja internetin lisäksi Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa.