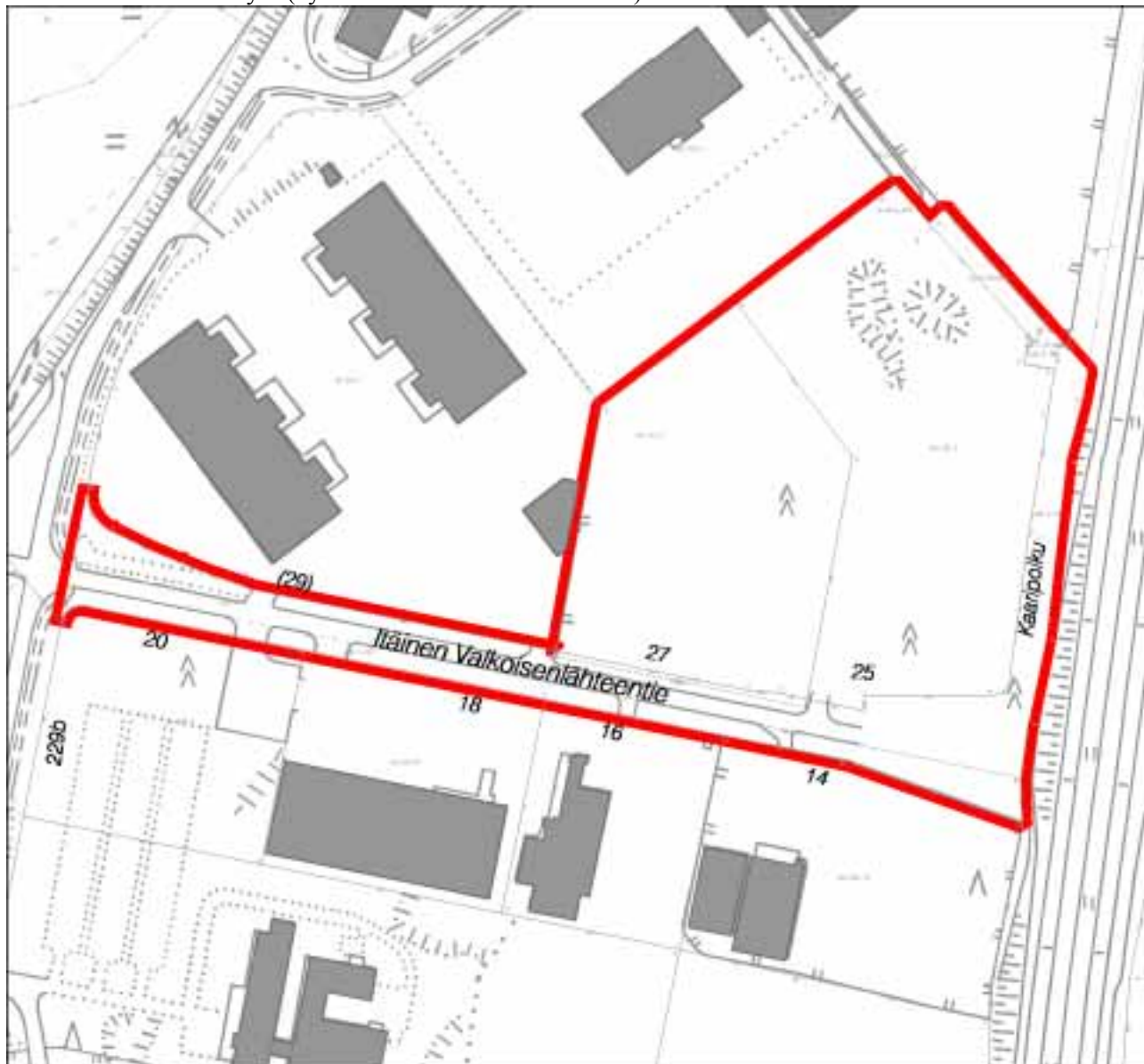


KAAVOITUS KÄYNNISTYY HAKKILASSA

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
12.5.2008

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan kaupunginosassa Valkoisenlähteen (käytetään myös nimeä *Valkealähde*) pohjavesialueella. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaarikuja ja Kaaripolun tilavaraus, idässä Lahdenväylä, etelässä Itäinen Valkoisenlähteentie ja lännessä osoitteissa Hakkilankaari 4 ja 6 sijaitsevat kiinteistöt, jotka ovat teollisuus- ja varastorakennuksia. Suunnittelualueeseen sisältyy Valkoisenlähteentien katualue välillä Vanha Porvoontie - Lahdenväylä (nyk. *Itäinen Valkoisenlähteentie*).



Suunnittelualueen rajaus

Mitä alueelle on tulossa?

Alueelle on tulossa logistiikkakeskus. Keskus muodostuu korkeavarastosta ja siihen liittyvästä kolmekerroksisesta toimisto-osasta. Rakennukset on jaettavissa joustavasti väliseinillä erilaisten yritysten tarpeisiin.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Hakkilan aluetta kehitetään osana Vantaan Akselin yritysalueetta, joka tukeutuu hyvään logistiseen sijaintiin lentokentän ja Vuosaaren sataman välissä. Suunnittelualue sijaitsee yritysalueen keskellä mutta teollisuus- ja varastokäyttöön asemaavoitetut tontit ovat erillisinä ja pieninä ja jääneet rakentamatta. Tonttien teollisuus- ja varastorakennuksien asemaavaamerkinnot ajantasaistetaan nykyaikaiselle korkeavarastointiin perustuvalla logistiikkakeskukselle soveltuviksi. Hankkeella eheytetään Itäisen Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän keskeisten liikennealueiden kaupunkikuvaa ja lisätään yritysalueen vetovoimaa. Valkoisenlähteen valtakunnallisesti merkittävälle I lk:n pohjavesialueelle sijoitettavalla toiminnalla ei saa vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Miten asemakaava muuttuu?

Korttelissa 66201 sijaitsevat suunnittelualueen tontit 3 ja 5 yhdistetään. Tontteihin rajautuvien katualueiden tilavaraukset tarkistetaan, jolloin tonttien pinta-alat saattavat muuttua. Tonttien nykyisiä asemakaavan määräyksiä teollisuus- ja varastorakennusten sekä niihin liittyvien toimisto- ja liiketilojen osalta tarkennetaan ja ne ulotetaan koskemaan kumpaakin tonttia yhtenäisesti. Rakentamisen tehokkuus säilyy nykyiseen asemakaavaan verrattuna ennallaan. Rakennusoikeuden mukaisen kerrosalan suhteen tonttien pinta-alaan osoittava tehokkuusluku $e=0,60$ ei muutu.

Nykyisessä asemakaavassa on toimisto-osien kerrosluvuksi osoitettu III ja muiden rakennusten kerrosluvuksi II, joita ei muuteta. Tontilla 5 on nykyisessä asemakaavassa määrätty rakennusten korkeudeksi enintään 12 metriä maanpinnan tasosta. Se korvataan määräyksellä, jonka mukaan rakennusten enimmäiskorkeus on +80 metriä merenpinnan tasosta, mikä vastaa naapurikiinteistöjen kaavamääräyksiä. Tonttien maanpinnan korkeusasema merenpinnasta on n. +58 metriä.

Pohjavesien suojelua koskevat säädökset ja vaatimukset ovat tiukentuneet. Asemakaavan määräyksiä pohjaveden laadun ja määrän varmistamiseksi tarkennetaan vaatimuksien mukaisesti. Pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi ja käsittely on järjestettävä ympäristöä vaarantamatta. Ajopihojen, pysäköinti- ja lastausalueiden valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei maaperälle, vesistöille tai pohjavesiesiintymälle aiheuteta häiriötä. Maaperän salliessa tulee katoilta ja muilta alueilta kertyvät puhtaat sadevedet imeyttää tontilla tai sen lähistöllä imeytyspaikkaan.

Kaavoituslautakunta on 29.1.2003 päättänyt, että Valkoisenlähteentien uusi nimi välillä Vanha Porvoontie - Pohjolantie (Itä-Hakkila) on Itäinen Valkoisenlähteentie-Östra Vitbäcksvägen. Uusi nimi on käytössä opaskartoissa ja se vahvistetaan ko. asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnittelualueeseen liittyvälle Valkoisenlähteentien katuosuudelle välillä Vanha Porvoontie - Lahdenväylä.

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan logistiikka-alueen keskellä, Valkoisenlähteen pohjavesialueella. Alueella ei ole asutusta. Suunnittelualueella on ollut vanha sorakuoppa ja pohjavesilammikoita, jotka on kaivettu ennen maa-aineslain voimaantuloa. Vuoden 2004 jälkeen aluetta on valmisteltu nykyisen asemakaavan mukaiselle rakentamiselle louhinnalla ja täytöillä ympäristöluvan mukaisesti. Lammikoiden täyttöön aikaisemmin käytetty sekalainen aines on samalla poistettu ja korvattu puhtaalla louheella ja murskeella. Täytön jälkeen pohjaveden suojana on 4,5 metriä puhdasta maa-ainesta. Lopputilanteessa yhdistettävät tontit ovat samalla tasokorkeudella ympärillä olevien rakennettujen tonttien kanssa. Kaarikujan itäpäähän kääntöpaikkaa, Kaaripolkua ja Itäisen Valkoisenlähteentien Lahdenväylän ylitystä ei ole rakennettu. Lahdenväylän liikennealueeksi kaavoitetun alueen lunastaminen on kesken.
- **Maanomistajat:** Yhdistettävät tontit omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Mainoskeskus c/o Oy Alfred A. Palmberg Ab ja suunnittelualueella Valkoisenlähteentien katualueen omistaa Vantaan kaupunki.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on tärkeällä pohjavesialueella. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- **Yleiskaava (Kv 1992)** alue on merkitty pohjavesialueella sijaitsevaksi työpaikka-alueeksi, joka varataan tuotanto- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille.
- **Yleiskaavassa (Kv 2007)** alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T), joka on tärkeällä pohjavesialueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

- **Asemakaava:** Korttelin 66201 tontti 3 on osoitettu Ympäristöministeriön 23.3.1984 vahvistamalla Hakkila 2 asemakaavalla teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä **TTV5**. Tontti 5 on osoitettu kaupunginhallituksen 5.8.1996 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001274 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä **T**. Sen sallimasta rakennusoikeudesta 20 % saa käyttää toimistotiloja ja 10 % liiketiloja varten. Kummallakin tontilla rakennusoikeuden ilmoittava tonttitehokkuusluku on $e=0,6$. Molemmassa asemakaavoissa on määräyksiä pohjaveden suojelusta. Valkoisenlähteentien katualuevaraus mahdollistaa 2+2-kaistaisen kadun rakentamisen siten, että kummassakin reunassa on kevyen liikenteen väylä.



Ote ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa

- **Esisuunnitelma:** Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäyttösuunnitelman (sivu 5).
- **Laaditut selvitykset:** Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000). VT 4 ja sen rinnakaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys (Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999). Yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä on laadittu mm. seuraavat selvitykset: Valkoisenlähteentien tarveselvitys (2004), Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet (Vantaan kaupunki ja Strafica Oy, 26.9.2005).

Ketkä ovat osallisia?

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, 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.
- *Valtion viranomaiset*: Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto / Uudenmaan tiepiiri
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt*: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, YTV, Hakunilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oy ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön lähtökohdat, tavoitteet, alustava maankäyttöluonnos, 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/kaupunkisuunnittelu) tai Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa Tikurilassa (Kielotie 28).
- **Asemakaavatyön viireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kuulemiskirje lähetetään suunnittelualueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille heidän mielipiteidensä kuulemiseksi.
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.
- **Yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa. Tästä asemakaavan muutoksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi asukastilaisuutta.
- **Kaavamuutoksen 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.

Asemakaavaprosessin eri vaiheet on esitelty tämän OAS-suunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavamuutoksen nykyinen vaihe on korostettu harmaalla taustalla.

Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan?

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan ympäristövaikutusten 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.

Lisäksi arvioidaan erityisesti:

- kaupunki- ja maisemakuvaa sekä korttelirakennetta osana ympäröivää kaupunkirakennetta
- työpaikkojen määrän kasvun vaikutusta palveluihin
- asemakaavan muutoksen vaikutukset Valkoisenlähteen pohjaveteen
- liikenteen kasvun ja pysäköintiratkaisujen vaikutuksia
- eri liikkumismuotojen turvallista toimintaympäristöä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta

Sopimukset

Hakija maksaa kaavamuutoksesta korvauksen (MRL 59§). Katualueiden tilavarausten tarkistamisen yhteydessä asemakaavamuutokseen saattaa liittyä sopimuksia, joiden perusteella tehdään maanvaihtoja, maakauppoja ja katualueiden lunastuksia.

Kaavamuutoksen käsitely ja aikataulu

Asemakaavatyö on käynnistynyt 12.5.2008. OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta on 12.5.- 16.6.2008. Asemakaavaehdotuksen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa on arvioitu syksyksi 2008, nähtävilläoloaika on 30 vrk (MRA 27 § ja 32 §). Lausunnot ja muistutukset sekä

niihin laaditut vastineet ja saadut mielipiteet kirjataan asemakaavan selostukseen. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä

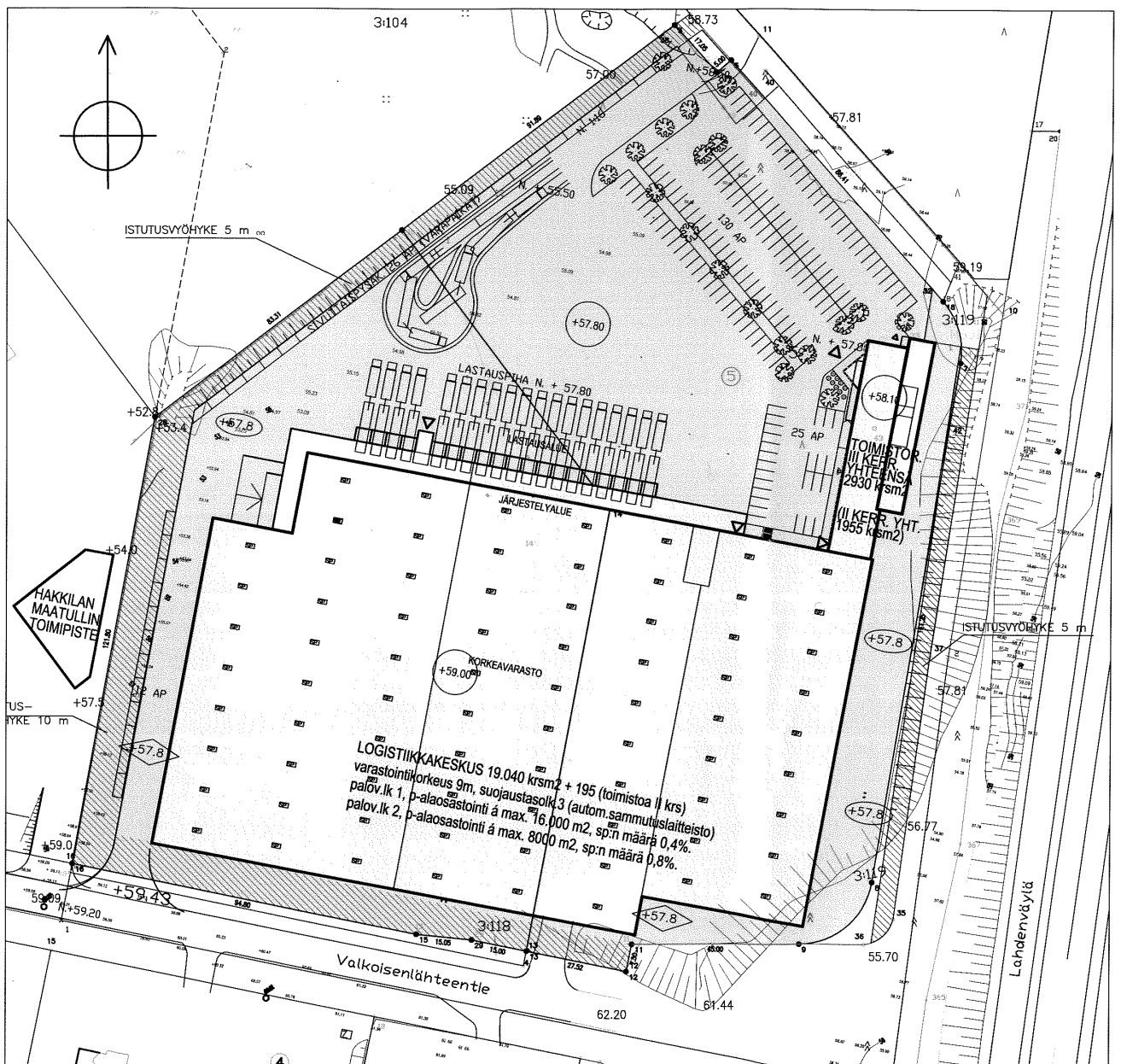
Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa, puh. 8392 2261, fax 8392 3458, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@vantaa.fi [jukka.koykka(at)vantaa.fi]

Päiväys ja allekirjoitus



Vantaalla 12.5.2008

asemakaavasuunnittelija



Maankäyttöluonnos tontista (ei mittakaavassa), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy



*Ilmakuva v. 2007, johon suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella.
Vasemmalla on Vanha Porvoontie ja oikealla Lahdenväylä.*



Havainnekuva pohjoisesta, vasemmalla Lahdenväylä, Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy.

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 ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, jne.) ja päättäjät (kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus ja -valtuusto). Seuraavassa on esitetty yksinkertaistettuna asemakaavan laatimisen vaiheet.

Ennakkoneuvottelut kaavan muuttamisesta ja päätös kaavan laatimisesta

Kaavamutoksen hakija neuvottelee aluearkkitehdin kanssa kaavoitustarpeesta. Kaavan laatiminen tai muuttaminen käynnistyy kaupungin aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta. Virallinen kaavamutoshakemus 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, yhteispalvelupisteissä ja internetissä.



Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta

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 vaihtoehtoista (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/kaupunkisuunnittelu) ja Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa (Kielotie 28, katutaso).



Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa esitetään suunnittelualueelle alustavasti kaavailtumaankäyttö.



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 muistuksiin 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-aulan ilmoitustaulun ja internetin lisäksi Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa.