

## Asemakaavan muutos nro 002027 ja tonttijaon muutos

# KAAVOITUS KÄYNNISTYY HAKKILASSA

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
18.8.2008

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan kaupunginosassa Ruokakesko Oy:n keskusvarasto 2:n ympäristössä, Kanervan alueella. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa Tikkurilantie ja Krouvinpolku, idässä osoitteissa Vanha Porvoontie 230 - 238 sijaitsevat kiinteistöt, etelässä Jokiniementie ja lännessä Kanervannummi sekä Kanervantie.

### Mitä alueelle on tulossa?

Ruokakesko Oy laajentaa KV2:n varasto- ja toimistotilojaan vaiheittain usean vuoden aikana. Työntekijöiden määrä lisääntyy n. 600:lla nykyisestä vajaasta tuhannesta. Malmarsin torpan ja Kievarinpuiston alueelle kaavaillaan kivipuistoa ja pientä kivituotteiden myymälää.

### Kaavamuutoksen tavoitteet

Ruokakesko Oy:n tavoitteena on muodostaa Hakkilasta keskus Etelä-Suomen toiminnolle. Keskusvarasto 2:n nykyiset toimisto- ja varastotilat eivät riitä ja varastotilat sijaitsevat hankalasti useammassa kerroksessa. Varastot halutaan keskittää maantasokerrokseen ja ylempien kerroksien tiloja muuttaa toimistoiksi. Keskon hanke tukee Vantaan kaupungin ja Vantaan Akselin yritysalueen toimijoiden tavoitteita kehittää alueesta logistinen solmukohta lentokentän ja Vuosaaren sataman väliin.



Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ruokakeskon keskusvarasto 2:n laajeneminen sekä Malmarsin torpan alueen kivipuiston ja myymälän toteuttaminen siten, että yleiskaavan Tikkurila-Sotunki -viheryhteydelle turvataan hyvät toteutamisedellytykset. Santaradalta itään erkanevalle rautatiealuevaraukselle ei ole tarvetta ja se poistetaan. Santaradan ja Kanervantien välisen rataosuuden poistaminen on käynnistynyt 5.6.2007 asemakaavan muutoksella nro 001960.

### Miten asemakaava muuttuu?

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat Kanervanpuisto ja rautatiealuevaraus muuttuvat osaksi Ruokakesko Oy:n teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Ruokakeskolla on suunnittelualueella rakennusoikeutta yhteensä n. 70 000 kerros-m<sup>2</sup>, joka kasvaa n. 90 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Toimistotilojen osuus rakennusoikeudesta nousee nykyisestä 15 %:sta n. 30 %:iin, mikä lisää pysäköintipaikkojen tarvetta. Keskusvarasto 2:n ja Jokiniementien väliin on kaavailtu kolmikerroksista pysäköintilaitosta. Osa Ruokakeskon omistamasta, Tikkurilantien ja Kanervantien kulmauksessa sijaitsevasta liikerakennusten korttelialueesta muutetaan puistiksi, joka toimii Tikkurilasta Sotunkiin ulottuvan viheryhteyden osana.

Malmarsin torpan alue ja Kievarinpuisto muuttuvat kivipuiston ja kivimyymälän tarvitsemien palveluiden alueeksi. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua koskevat kaavamääräykset tarkistetaan.

Asemakaavan määräyksiä hulevesien käsittelystä tarkennetaan vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Maaperän salliessa tulee katoilta ja muilta alueilta kertyvät puhtaat sadevedet imeyttää tontilla tai sen lähistöllä imeytyspaikkaan.

## Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

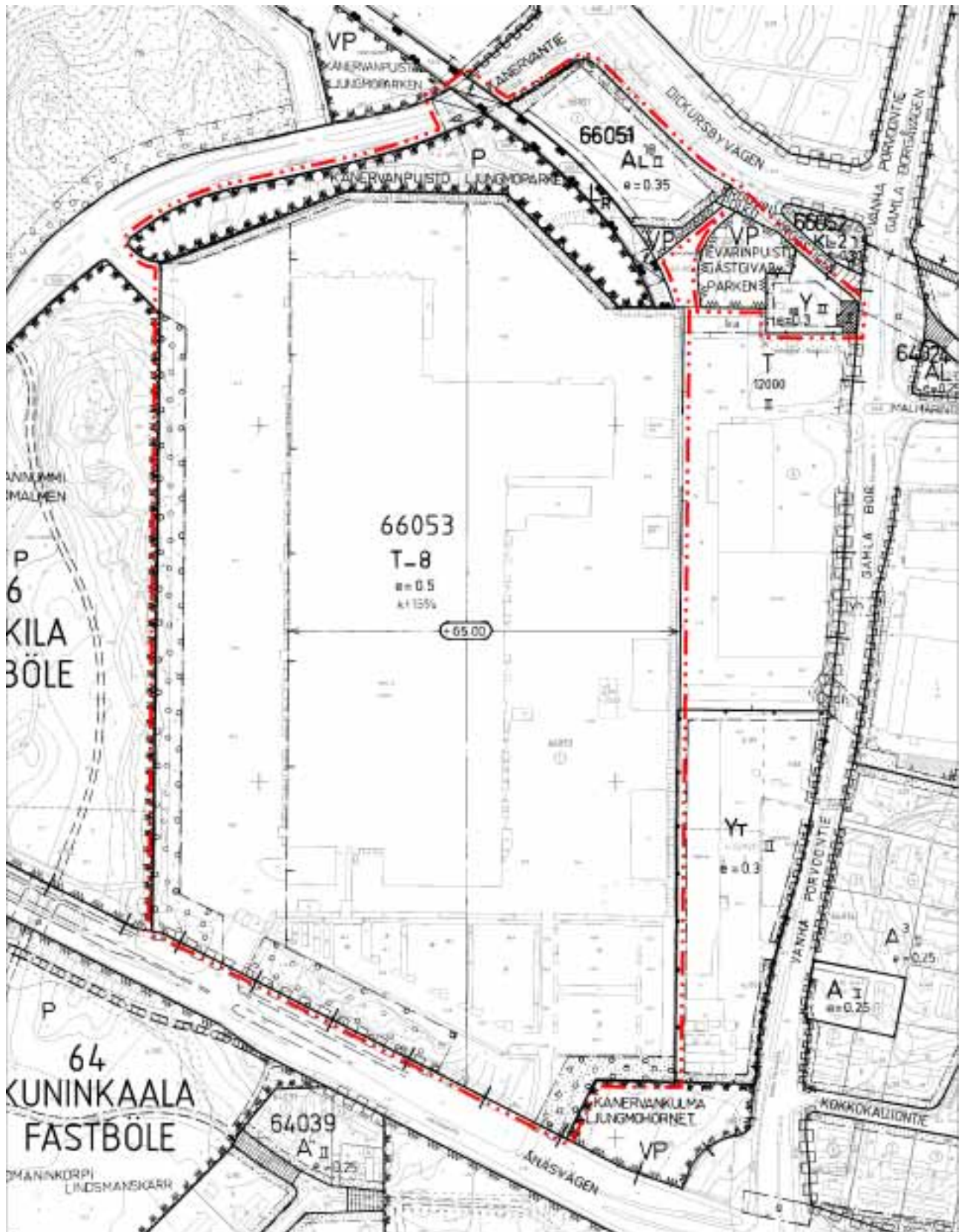
- **Nykytilanne:** Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan logistiikka-alueen eteläosassa, Kuninkaan asuntoalueen pohjoispuolella. Alueella sijaitsevat Ruokakeskon keskusvarasto KV2:n isot, punatiilipintaiset rakennukset, joissa on n.960 työntekijää. Alueen koilliskulmassa sijaitsee historiallisesti arvokas Malmarsin torppa pihapiireineen paikalla, jossa on toiminut kestiekievari 1700-luvulta lähtien. Sen pohjoispuolella on puinen asuin- ja liikerakennus, joka on rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Krouvinpolun tielinjaus on jääne historiallisesta Turku-Viipuri -maantiestä. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee 20 kV:n voimajohto Jokiniementien suuntaisesti.

Kievarinpuiston keskellä on puuton alue, jonne on läjitetty maa-ainesta. Täysikasvuinen puusto sijaitsee pääasiassa Kanervantien ja Tikkurilantien kaakkoiskulman tontilla, joka on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi mutta on rakentamaton. Tontille on myönnetty 9.7.2007 toimenpidelupa määräaikaikaiselle pysäköintialueelle Ruokakeskon tarpeisiin.

Liikenteellisesti Ruokakeskon varasto liittyy pääasiassa Jokiniementiehen. Varastolla käy n. 350 ajoneuvoa vuorokaudessa. Joukkoliikenteen palvelut ja kevyen liikenteen järjestelyt ovat alueella hyvät.

Alueen pohjoisosan hulevedet ohjautuvat luoteeseen ja päätyvät Keravanjokeen, eteläosasta vedet ohjautuvat Porttipuiston kautta Kormuniitynojaan.

- **Maanomistajat:** Ruokakeskon alueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Jokiniementie 31/ Nordisk Renting Oy. Liikerakennusten korttelialueen omistaa Ruokakesko Oy. Viher- katu- ja rata-alueet sekä Malmarsin torpan omistaa Vantaan kaupunki.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen eteläosa on kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä ja sinne on osoitettu maakaasun runkoputki Maarinojasta Hakunilaan. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- **Yleiskaava (Kv 1992)** alue on merkitty työpaikka-alueeksi, joka varataan tuotanto- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Alueen pohjoisosa on merkitty pohjavesialueeksi ja sinne on osoitettu Tikkurilasta Sotunkiin kulkeva viheryhteys ja ulkoilureitti. Jokiniementien varteen on osoitettu maakaasun runkoputki.
- **Yleiskaavassa (Kv 2007)** alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (**T**), jolla voidaan sallia myös toimistotiloja. Alueen pohjoisosaan on osoitettu Tikkurilasta Sotunkiin kulkeva viheryhteys ja ulkoilureitti. Etäisyys suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevaan pohjavesialueeseen on n. 85 metriä. Jokiniementie on osoitettu ohjeelliseksi joukkoliikenteen runkoyhteydeksi, jonka reunassa kulkee maakaasun runkoputki. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.
- **Asemakaava:** Alueen ensimmäinen asemakaava on Sisäasiainministeriön 9.12.1980 vahvistama Kanerva 2A. Siinä kortteli 66051 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä **AL18**. Sen eteläpuolelle on osoitettu rautatiealue merkinnällä **LR**. Kanervanpuisto on osoitettu puistoalueeksi merkinnällä **P**. Malmarsin torpan alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä **Y** ja sekä torppa että aitta ovat historiallisesti arvokkaita rakennuksia. Kievarinpuisto on osoitettu kaupunginvaltuuston 28.4.1997 vahvistamalla asemakaavan muutoksella nro 001245 puistoksi merkinnällä **VP**. Ruokakeskon alue on osoitettu kaupunginhallituksen 31.10.1983 vahvistamalla Kanerva 2A asemakaavan muutoksella nro 000311, merkinnällä **T-8** teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-alaan suhteutetun rakennusoikeuden ilmoittava tonttitehokkuusluku on  $e=0,5$  ja rakennusoikeudesta 15 % saa käyttää toimistotiloja varten. Rakennusten ylin korkeusasema on enintään +65 metriä merenpinnasta.



*Ote ajantasa-asemakaavasta*

- **Esisuunnitelma:** Arkkitehtitoimisto Sollamo Oy on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäyttösuunnitelman (sivu 6).
- **Laaditut selvitykset:** 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 liikenneennusteet (Vantaan kaupunki ja Strafica Oy, 26.9.2005). Ruokakesko Oy:n tilaama selvitys: Ruokakeskon Hakkilan varasto - Liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 11.4.2008).

## 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, Ratahallintokeskus
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt*: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, YTV, Hakunilan aluetoimikunta, seurakunnat, 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, alustava maankäyttöluonnos, arvioidtavat 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](http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu)) tai Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa Tikkurilassa (Kielotie 28).
- **Asemakaavatyön viireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kuulemiskirje lähetetään suunnittelualan maanomistajille, naapureille ja viranomaisille heidän mielipiteidensä kuulemiseksi.
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.
- **Yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa.
- **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.

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

## Miten kaavamutoksen 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
- vaikutukset Tikkurila-Sotunki -viheryhteyden toteuttamisedellytyksiin
- mahdollisuuksia hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn
- liikenteen kasvun ja pysäköintiratkaisujen vaikutuksia alueen katuverkkoon
- eri liikkumismuotojen turvallista toimintaympäristöä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta

## Sopimukset

Hakija maksaa kaavamutoksesta korvauksen (MRL 59§). Asemakaavamutokseen liittyy sopimuksia, joiden perusteella tehdään maa-alueiden vaihtoja, maakauppoja ja katualueiden lunastuksia.

## **Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu**

Asemakaavatyö on käynnistynyt 18.8.2008. OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta on 18.8.- 15.9.2008. Asemakaavaluonnoksen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa on arvioitu syksyksi 2008. Asemakaavaehdotuksen käsittely on arvioitu vuoden 2009 alkupuolelle, 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**



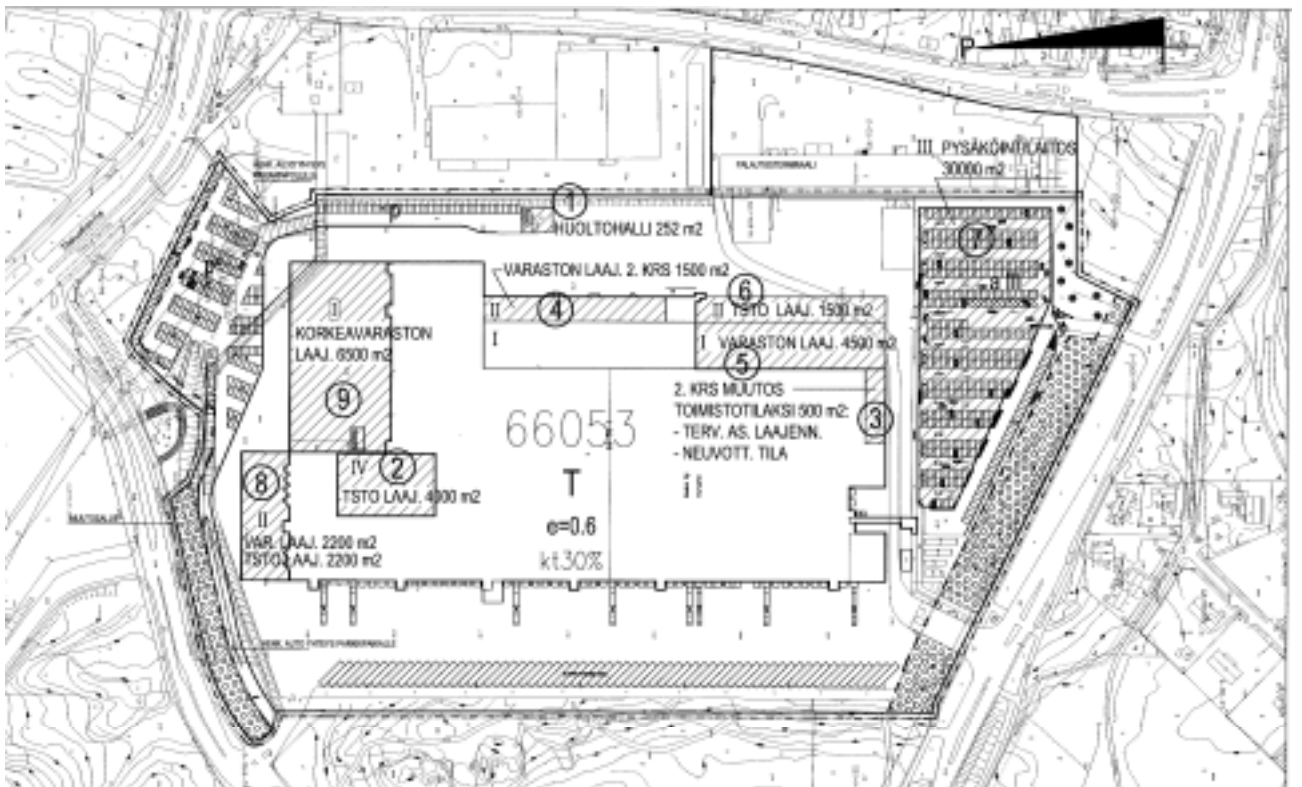
Vantaalla 18.8.2008

asemakaavasuunnittelija





Ortoilmakuva v. 2007, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.



Ruokakeskon alueen maankäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sollamo 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 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/kaupunkisuunnittelu](http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu)) 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-aulan ilmoitustaulun ja internetin lisäksi Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa.