

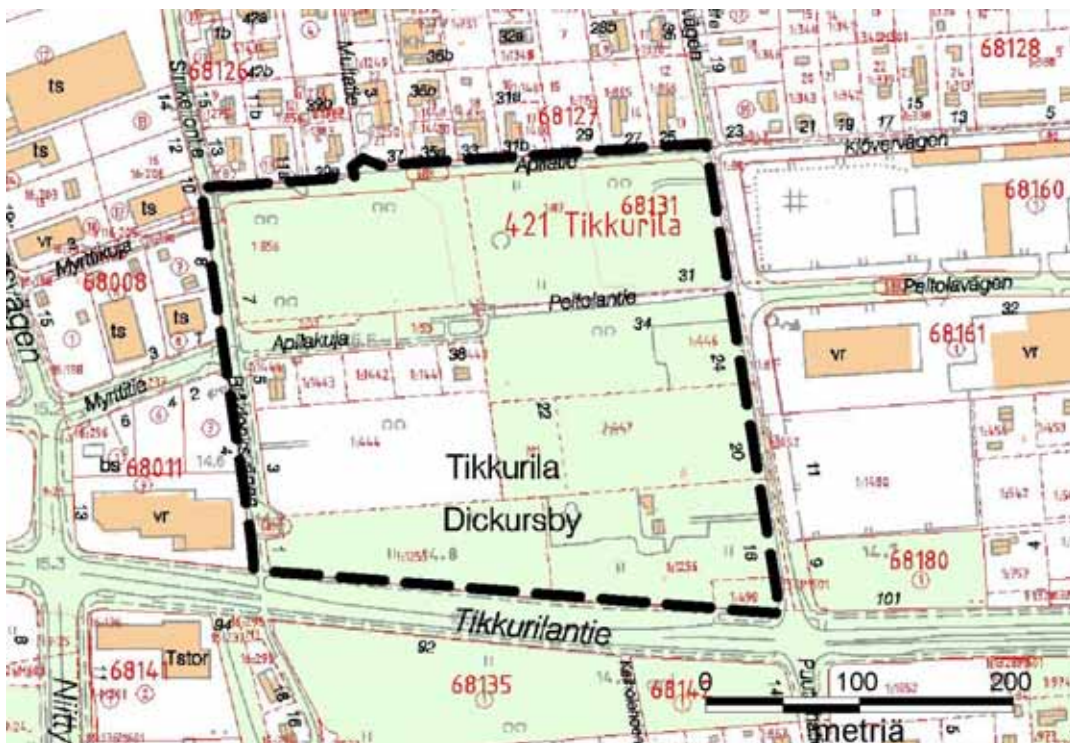
Asemakaavan muutos nro 001852 ja tonttijaon muutos

KAAVOITUS KÄYNNISTYY KOIVUHAASSA

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
18.2.2008

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa, Peltolantien länsipäässä. Aluetta rajaa pohjoisessa Apilatie, idässä Puutarhatie, etelässä Tikkurilantie ja lännessä Sinikellontie. Kaupungin maanomistus on osoitettu kartassa vihreällä.



Mitä alueelle on tulossa?

Alueelle on tulossa Koivuhaan yrityskeskus. Keskus koostuu enintään yhdeksästä toimitilarakennuksesta, joista kaksi on jo rakenteilla voimassa olevan asemakaavan perusteella. Ensimmäisen vaiheen rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia ja niissä on kaksikerroksinen toimisto-osa. Rakennukset on jaettavissa joustavasti väliseinillä erilaisten yritysten tarpeisiin.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on tehokas toimitila-alue Kehä III:n, Tuusulanväylän ja Tikkurilan läheisyyteen. Toiminnot järjestellään siten, että yrityskeskus muodostaa yhtenäisen alueen. Korttelin sisään jäävästä kapeasta vihervyöhykkeestä luovutaan, mutta vastaavasti Apilapuistoa laajennetaan niin, että se muodostaa jatkossa selkeän suojavyöhykkeen yrityskeskuksen ja pientaloalueen väliin.

Muutoksessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, ettei työpaikka-alueen liikenne ohjaudu pientaloalueelle, eikä toiminnasta aiheudu muutakaan haittaa asukkaille. Toimitilarakennuksille asetetaan kaupunkikuvalliset tavoitteet; pyritään saamaan yhtenäinen yrityskeskus, jossa hyvä suunnittelu ulottuu myös piha-alueille.

Miten asemakaava muuttuu?

Osa nykyisestä lähivirkistysalueesta muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi **KTY** ja osa nykyisestä toimitilarakennusten alueesta vastaavasti lähivirkistysalueeksi **VL**. Rakentamisen tehokkuus säilyy voimassa olevaan kaavaan nähden kutakuinkin ennallaan eli $e = 0,50$. Kerrosluku puolestaan alenee III:sta II:een paitsi Tikkurilantien reunassa se säilyy III:ssa.

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Suunnittelualue sijaitsee Niittytien teollisuusalueen ja Vantaan Energian alueen välissä. Sen pohjoispuolella on Koivuhaan omakotialue. Itse suunnittelualueella on kolme vanhaa asuinrakennusta, jotka ovat kiinteistöyhtiön ja kaupungin omistuksessa. Vanhat puutarhapalstat ovat kasvamassa umpeen.
- **Maanomistajat:** Alueen omistaa Vantaan kaupunki.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- **Yleiskaava (Kv 1992)** alue on merkitty toimistovaltaiseksi työpaikka-alueeksi, joka on lentomelualueella m1.
- **Yleiskaavassa (Kv 2007)** alue on merkitty työpaikka-alueeksi (**TP**) ja luotaisaltaan teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (**TY**). Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2. Tikkurilantielle on yleiskaavaluonnoksessa merkitty katkoviivalla ”Ohjeellinen raiteliikenteen linjaus. Joukkoliikenteen runkoyhteyden ohjeellinen sijainti. Yhteys voidaan toteuttaa raitiotienä.” Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.
- **Asemakaava:** Alueen ensimmäinen asemakaava on Ympäristöministeriön 3.11.1998 vahvistama Koivuhaka 3 C. Siinä suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä **KTY-1**. Vantaan Energian käytössä olevat alueet on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, **ET**. Apilapuisto on puistoa, **VP**. Apilatie pohjoispuoli on erillispientalojen korttelialuetta, **AO**.



Ote ajantasa-aseamakaavasta, ei mittakaavassa

Ketkä ovat osallisia?

- Maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset*: mm. kaupunkisuunnittelu, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus.
- *Valtion viranomaiset*: Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt*: YTV, Tikkurilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj.
- Asukas- ym. muut yhdistykset

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön viereisistä** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin
- **Yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa
- **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.
- **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä asiakirjassa eli **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**. Työn kuluessa asiakirjaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu) tai maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28).

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. Lisäksi arvioidaan erityisesti:

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

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 §:n mukaiset selvitykset.

Sopimukset

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimuksia, joiden perusteella tehdään maanvaihtoja, maakauppoja ja katualueiden lunastuksia.

Kaavamuutoksen käsitteily ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 18.2.2008. Asemakaavaluonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa arviointa keväällä 2008, nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva.

Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 8392 8044, fax 8392 3458, sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 18.2.2008



asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Ilmakuva kesä 2007



Kuva: Arkkitehtitoimisto Arket

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 - 32 §.
 Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.