

Asemakaavan muutos nro 002014, Pakkala (51)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

VANTAAN KAUPUNKI 17.4.2008

Kaavamuutoksen hakija

Vantaan seurakuntayhtymä on 4.12.2007 päivätyllä hakemuksella esittänyt asemakaavan muutosta. Muutettavaksi esitetty alue käsittää korttelin 51151.

Suunnittelualaue

Kaupunginosa 51, Pakkala
Kaavamuutosalue sijaitsee Valimotien, Ylästöntien ja Nilsaksenpolun rajaamalla alueella.

Kaavamuutosalueen raja on merkitty pistekatkoviivalla mm. maanomistuskarttaan.



SIJAINKARTTA (kartta ei ole mittakaavassa)

LÄHTÖTIEDOT

• **Nykytilanne:** Muutosalue on näkyvällä paikalla vilkkaasti liikennöityjen Valimotien ja Ylästöntien risteyksessä. Ajoyhteys tontille on korttelin pohjoispuolella sijaitsevan Nilsaksenpolun kautta. Muutosalue on pienehkö puustoinen mäki, joka viettää eteläsuuntaan.

Tontilla on vanha I-kerroksinen toimistorakennus. Rakennukset ja alueen historiasta enemmän kohdassa "Muutosalueella olevat vanhat rakennukset." Nilsaksenpolku on osa entistä Kuninkaantietä (Suuri Rantatie). Kadulla on merkintä st-3 (suojeltava tie). Korttelialueen itä- ja eteläpuolella on suuria liikerakennuksia. Alue sijaitsee uuden Pakkalan asuinalueen läheisyydessä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle suunnitellaan liikerakennusta, johon sijoittuisi useita erikoistavaran liiketiloja. Kunkin liiketilaan tulee oma sisäänkäynti suoraan ulkoa auton paikotusalueelta. Huoltoajoyhteystontille on Nilsaksenpolun kautta. Yksikerroksinen rakennusmassa täyttää pääosan tontista. Autopaikat sijoituvat Valimotien ja Ylästöntien puoleiseen osaan tonttia.

Kaavamuutostyön yhteydessä laaditaan myös tonttijako.



ASEMAPIIRROS, ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY

Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n esittämät asemakaavan muutoksen tavoitteet:

Kaava halutaan muuttaa Y-alueesta liikerakennusten alueeksi.

Suunnitteilla on 1-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 4500 m²:n erikoistavaran liiketiloja sisältävä rakennus, jossa on pienimaanalainen kellari ja IV-konehuone katolla. I-kerroksen räystäään korkeus on noin 7,7 m lattiasta, joka on tasolla +19.00. Huolto liikenne järjestetään yksisuuntaisena toimivaksi. Tämä edellyttää uutta ajonävisuoliittymää Ylästöntielle.

Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin $e=0.4$.

Perustelut: Kortteli sijaitsee keskeisellä paikalla Valimotien ja Ylästöntien risteyksessä. Ympäristöön on rakennettu runsaasti liiketiloja, jonka vuoksi

myös tätä korttelia esitetään liikerakennusten alueeksi.

• **Muutosalueella olevat vanhat rakennukset:**

Alla on ote Vantaan kaupungin museon lausunnosta koskien tilalla R:no 407-7-14 olevien rakennusten säilyttämisestä.

"Vantaan seurakuntayhtymän omistamalla tontilla 407-7-14 sijaitsi runsaan 120 vuoden ajan kappalaisen virkatalo Nilsas, joka siirrettiin tontille 1850-luvulla kirkonkylän kyläkeskuksesta. Rakennus on purettu 1970-luvun alkupuolella Paikalle rakennettiin vuonna 1975 seurakuntatalo, jonka suunnitteli Lauri Pitkänen / Instry Oy. Sittemmin rakennuksessa toimim. pankin konttori, viimeksi sitä on käytetty varastotilana. Vieressä sijaitsevaa puurakennusta ei ole inventoitu. Entinen seurakuntatalo kuuluu vuonna 2002 tehdyn inventoinnin mukaan (arkkitehti Amanda Eskola) luokkaan A2 eli kohde on potentiaalinen suojelukohde. Koska rakennus on kuntotutkimuksen mukaan homeongelmainen eikä kuulu suojeltavaan arvoluokkaan A1, ei Vantaan kaupungin museo näe estettä rakennuksen purkamiselle. Sama koskee vieressä sijaitsevaa puurakennusta."

• **Maanomistus:** Vantaan seurakuntayhtymä omistaa asemakaavan muutosalueen.



VANTAAN KAUPUNGIN MAANOMISTUS/KAAVAMUUTOSALUEEN RAJAUS (kartta ei ole mittakaavassa)

• **Maakuntakaava:** Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 14.12.2004 Uudenmaan maakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006.

Samalla ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan liiton alueella voimassa olleiden seutukaavojen sekä

Läntisen Uudenmaan maakuntakaavan kumoamisen. Vahvistamispäätöksen yhteydessä ympäristöministeriö määräsi Uudenmaan maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Uudenmaan liitto kuulutti ympäristöministeriön vahvistamispäätöksestä 11.12.2007. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen (kartassa ruskealla) aluetta.



OTE MAAKUNTAKAAVASTA (kartta ei ole mittakaavassa)

• **Voimassa oleva yleiskaava:** Nykyisen voimassa olevan yleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.9.1992. Ympäristöministeriö on vahvistanut osia yleiskaavasta 26.1.1995. Yleiskaavassa korttelialue on ympäristöhaijittu aiheuttamaton työpaikka-alue T Y.



OTE VANTAAN VOIMASSA OLEVASTA YLEISKAAVASTA (kartta ei ole mittakaavassa)

• **Kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava:** Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan, mutta se ei ole tullut vielä voimaan. Alue on kaupallisten palvelujen aluetta, KM.

KM -alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä tilaa vievää kauppaa, tuotanto-, varasto- ja toimistotilja. Alueelle ei saa sijoittaa uusia päivittäisaromyymälöitä eikä päivittäisaromyyntiä sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Muutosalue on lentomeluvoimakkaalla m3. Nilsaksenpolun kohdalla on merkintä historiallisesta tiestä



OTE KV:N HYVÄKSYMÄSTÄ YLEISKAAVASTA (kartta ei ole mitatta laavassa)

• **Asemakaava:** Muutosalueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.1.1981 vahvistama Pakkala 4 C asemakaava, nro 510900. Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, Y⁸. Kerrosalasta saa 400 m² käyttää liiketiloiksi, joissa myymälähuoneiston koko saa olla enintään 200 m². Rakennusoikeus on 1000 k-m² ja kerrosaluku on I. Tontin eteläosa on istutettava alueen osaa.



OTE AJANTASA-ASEMKAAVASTA

• **Miksi kaavan muutos tehdään?**

Vantaan seurakunta ei tarvitse tonttia toimintaansa varten.

Hanke on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja rakenushankkeen katsaan sopivan ko. paikkaan.

• Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
- Palmberg Oy
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupungin osantai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset mm.: maankäytön ja ympäristön toimiala, (ympäristöinsinööri, liikenne-, vesihuolto-, ja maaperäinsinöörit sekä lupa-arkkitehti)
- Vantaan kaupungin museo
- Valtion viranomaiset mm.: Uudenmaan ympäristökeskus
- Muut viranomaiset ja yhteisöt mm.: Uudenmaan liitto, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj ja Gasum Oy
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- **Asemakaavatuksen alkaminen**
 - ilmoitus Vantaan Sanomissa 27.4.2008
 - tavallinen (kirjaamaton) kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.
- **Yleisötilaisuuksista** ei aiotä järjestää.
- **Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta** kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.
- Nähtävilläoloaikana kannattaa käydä tarkistamassa, millainen kaavasta on tullut.
- **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osalliset voivat antaa palautetta lähetekirjeessä mainitulla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa, Kielotie 28 sekä nähtävillä internetissä. www.vantaa.fi

Arviointisuunnitelma

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan ympäristövaikutusten arviointia, joka sisältää selvitykset suunnitelman vaikutuksista MRA 1 §:n mukaan. Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 § mukaiset selvitykset.

Kaavamuu tos kustannukset

Kaavamuutoksen hakija maksaa asemakaavan muutuskustannukset.

Arvioitu käsittelyaikataulu

Kaupunkisuunnittelulautakunta kevät 2008 sen jälkeen nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §), jona aikana on tilaisuus esittää mielipide asiasta (muistutus). Nähtävillä oloaikana jätettyjen muistutusten vastineet postitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen osoitteensa ilmoittaneille muistuttajille. Kaupunginvaltuusto syyskuu 2008. Valtuuston päätöksestä voi valittaa Helsingin Hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen
Osoite: Vantaan kaupunki,
Kaupunkisuunnittelu,
Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 8392 2673, fax 8392 3458
sähköposti teuvo.kuparinen@vantaa.fi

Asemakaavatyön valmistelusta vastaa

Aluearkkitehti Elli Maalismaa
puh. 8392 6053, fax 8392 3458.

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaalla, 17.4.2008

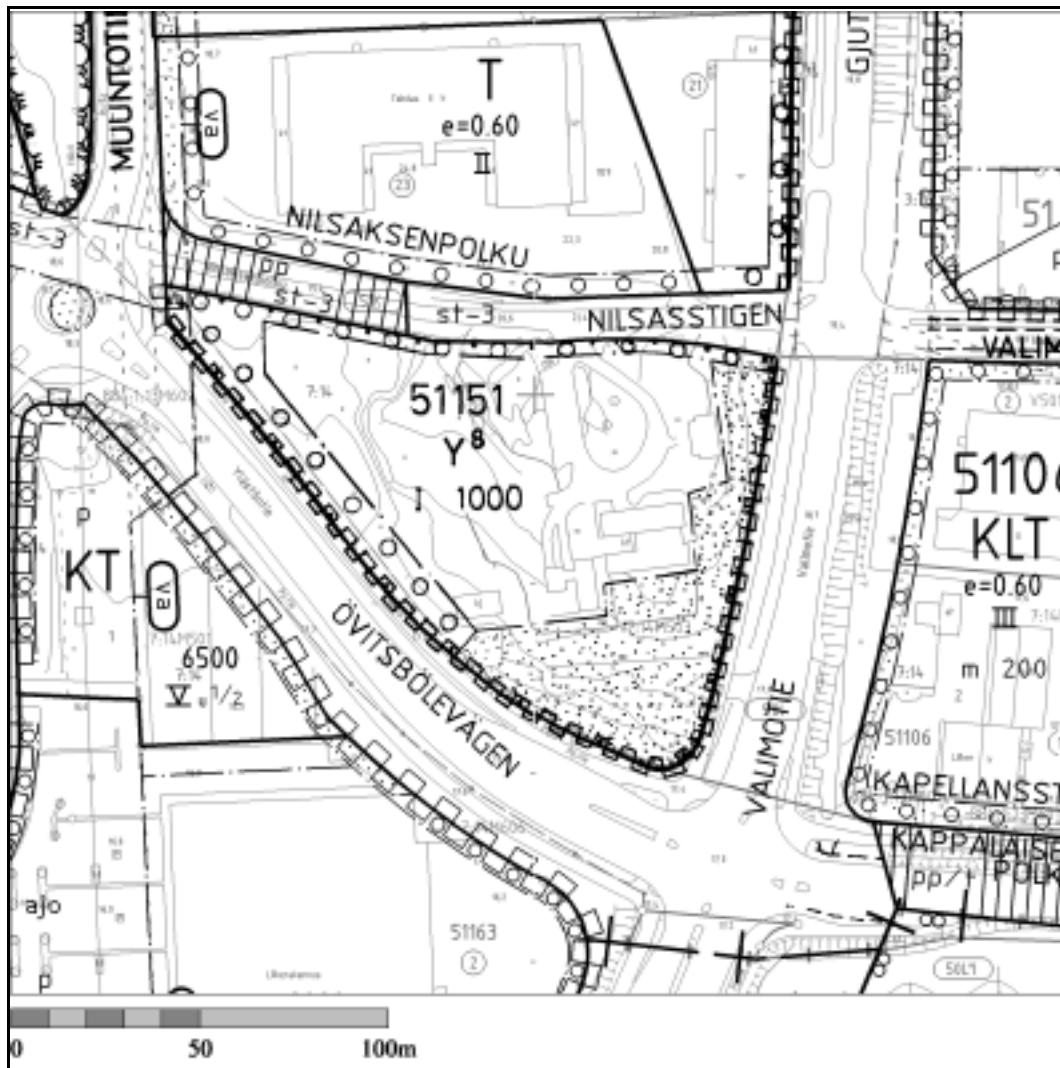


Elli Maalismaa
Aluearkkitehti

LIITTEENÄ KARTTA VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA, ASEMAPIIRROKSIA JA VIISTOILMAKUVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.



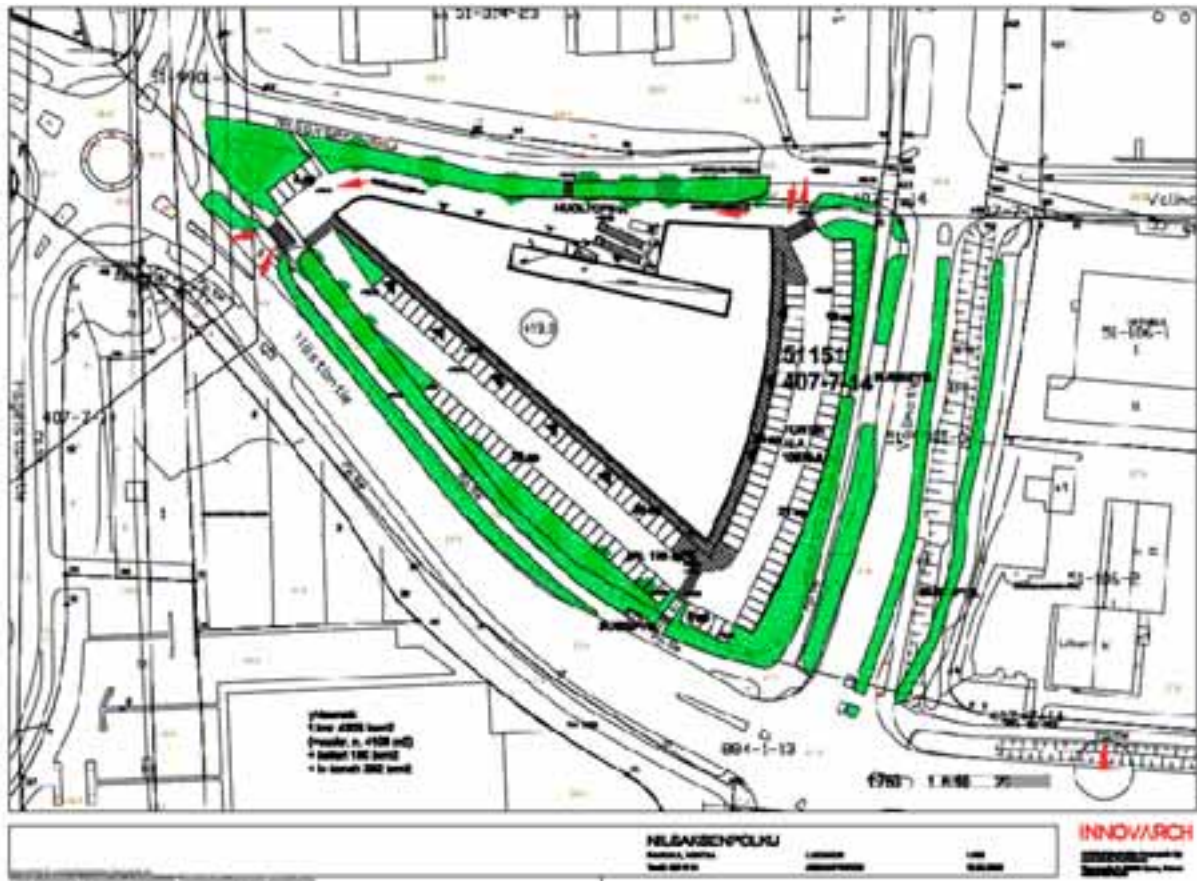
OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA



VIISTOILMAKUVA



ALUEEN TULEVAT LIKENNEJÄRJESTELYT



ASEMAPIIRROS