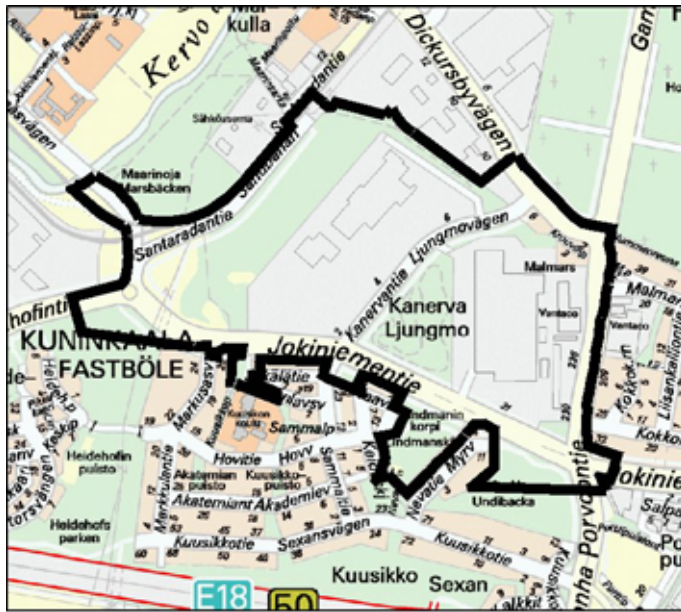


Asemakaavan ja tonttijaon muutos nro 002094
KAAVOITUS KÄYNNISTYY HAKKILASSA JA KUNINKAALASSA

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

Suunnittelualue


0 0,5 1km 1:20 000

Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan ja Kuninkaan kaupunginosissa, Ruokakesko Oy:n keskusvarasto 2:n ympäristössä Kanervan alueella. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa Kanervanpuisto ja Tikkurilantie, idässä Vanha Porvoontie, etelässä Jokiniementien eteläpuoleinen asutus ja lännessä Santarata sekä Santaradantie. Suunnittelualue sisältää Kuusikkopuiston ja Lindmaninkorven viheralueet sekä osia Heidehofinpuistosta ja Untipakasta.

Suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu oheisella opaskartalla.

Mitä alueelle on tulossa?

Ruokakesko Oy:n keskusvarasto 2:n tiloja, toimintoja ja tonttia halutaan laajentaa Kanervannummen puistoon. Santaradantien itäpuoleisille rinnealueille esitetään kaavoitettavaksi uutta lähivirkistysaluetta pururatoineen.

Kaavamuutoksen hakijat

Kiinteistö Oy Vantaa Jokiniementie 31, Kesko Oyj ja Vantaan kaupunki.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Ruokakeskon toimintaedellytykset Hakkilassa. Tikkurilan ja Hakunilan suuralueiden välille yleiskaavassa Kanervanpuistoon osoitetun merkittävän viher- ja ulkoilureittiyhteyden tarvitsema tilavaraus varmistetaan ja sen merkitystä ja laatua parannetaan. Ruokakeskon laajeneminen edellyttää liikenneverkon mitoituksen ja tilavarausten varmistamista Hakkilan etelä- ja länsiosissa sekä Jokiniementiellä, jonne on yleiskaavassa osoitettu myös pikaraitiotie. Suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesiohjelman sekä ilmasto- ja ympäristöohjelman tavoitteita.

Mitä suunnitellaan ja miten asemakaava muuttuu?

Kanervannummen puisto halutaan muuttaa osaksi Ruokakeskon tonttia, jonka rakennusoikeuden määrää lisättäisiin n. 20 000 k-m². Selvitetään koko korttelin 66053 kaavamuutostarpeet ja mahdollisuudet siirtää Kanervantien pohjoisosan linjausta hieman lännemmäksi. Esitetään muutettavaksi osia Keskon toimitilatoiteista lähivirkistysalueeksi Santaradantien ja Kanervantien välisellä alueella siten, että sinne voitaisiin sijoittaa n. 1,5 km pitkä pururata (talvella hiihtolatu) ja ulkokuntoiluvälineitä. Selvitetään päivittäistavarakaupan sijoittumismahdollisuudet suunnittelualueelle.

Kanervanpuistoon halutaan liittää sen pohjoispuolella olevia rautatiealueita. Selvitetään tarve siirtää puistoa sen länsiosistaan hieman etelämmäksi Keskon teollisuustonteille. Selvitetään Kiinteistö Oy Vantaan Kalliolehdon omistaman, VR:n entisen kaatopaikan Kanervanpuistoksi kaavoitetun alueen osan maankäyttötarve. Tutkitaan mahdollisuudet liittää osa Inex:n tontin pohjoisimmasta kulmauksesta osaksi puistoa.

Tarkistetaan Jokiniementien katualuevarauksia siten, että maakaasun runkoputki ja pikaraitiotievaraus huomioidaan. Jokiniementien eteläpuolella olevien puistoalueiden vanhat asemakaavamerkinnät päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevia merkintöjä. Selvitetään tarve liittää puistoalueiden ja Jokiniementien välissä olevat kevyen liikenteen väylät ja istutuskaisiat osaksi Jokiniementien katualuetta.

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

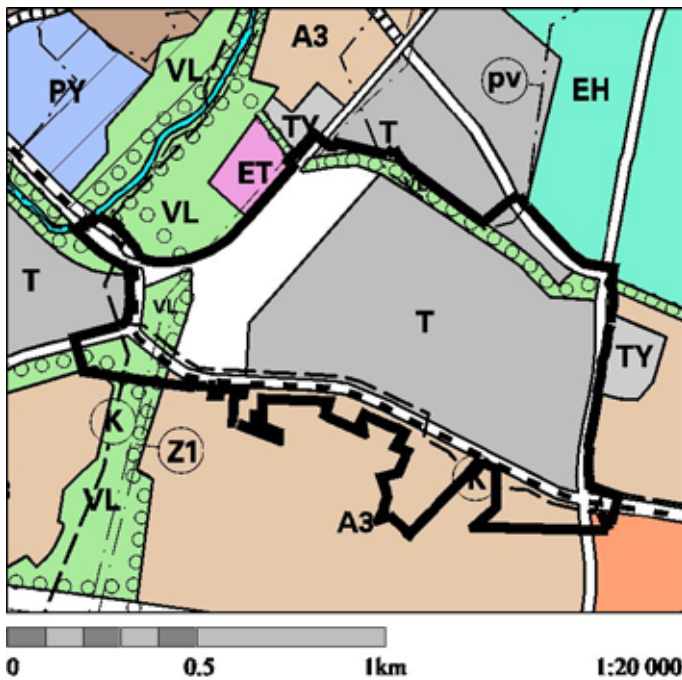
Nykytilanne: Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan logistiikka-alueen eteläosassa, Kuninkaalan asuntoalueen pohjoispuolella. Alueella sijaitsevat mm. Ruokakeskon keskusvarasto 2:n isot, punatiilipintaiset rakennukset sekä Inex Partners Oy:n logistiikkakeskus. Alueen koilliskulmassa sijaitsee historiallisesti arvokas Malmarsin torppa, jossa on toiminut kestikievari 1700-luvulta lähtien. Krouvinpolun tielinjaus on jääne historiallisesta Suuresta Rantatiestä. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee 20 kV:n voimajohto ja maakaasun runkoputki Jokiniementien suuntaisesti. VR:n eristerakentein suljettu entinen kaatopaikka ulottuu osittain Kanervanpuistoon puiston länsiosassa.

Suunnittelualueen rakennusoikeudesta on toteutettu n. 50 %. Rakennetuilla tonteillakin on rakennusoikeutta jäljellä n 36 000 kerros-m². Suurimmat, rakentamattomat teollisuus- ja varastotontit ovat Santaradantien itäpuoleisella metsäisellä rinteellä sekä Inex:n ja Jokiniementien välissä. Kallioisilla tonteilla kasvaa havupuuvältaista metsää

Liikenteellisesti Ruokakeskon varasto liittyy pääasiassa Jokiniementiehen. Joukkoliikenteen palvelut ja kevyen liikenteen järjestelyt ovat alueella hyvät.

Alueen länsi- ja pohjoisosien hulevedet ohjautuvat luoteeseen ja päätyvät Keravanjokeen, eteläosasta vedet ohjautuvat Porttipuiston kautta Kormuniitynojaan.

- **Maanomistajat:** Ruokakeskon käytössä olevat tontit omistaa Kiinteistö Oy Vantaa Jokiniementie 31. Kesko omistaa Santaradantien ja Kanervantien välissä olevia tontteja ja Inex:n tontin omistaa Kiinteistö Oy Mastolan Keskusvarasto. Rautatiealueet omistaa Ratahallintokeskus ja Kiinteistö Oy Vantaan Kalliolehto (Tikkurilantie 12), joka omistaa myös osan Kanervanpuistoa. Vantaan kaupunki omistaa viher- ja katualueet sekä Malmarsin torpan, jonka eteläpuolella olevan teollisuustontin omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 238.
- **Uudenaan 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 2007), { Yleiskaava (Kv 1992) Santaradan ja sen itäreunan alueilla }**

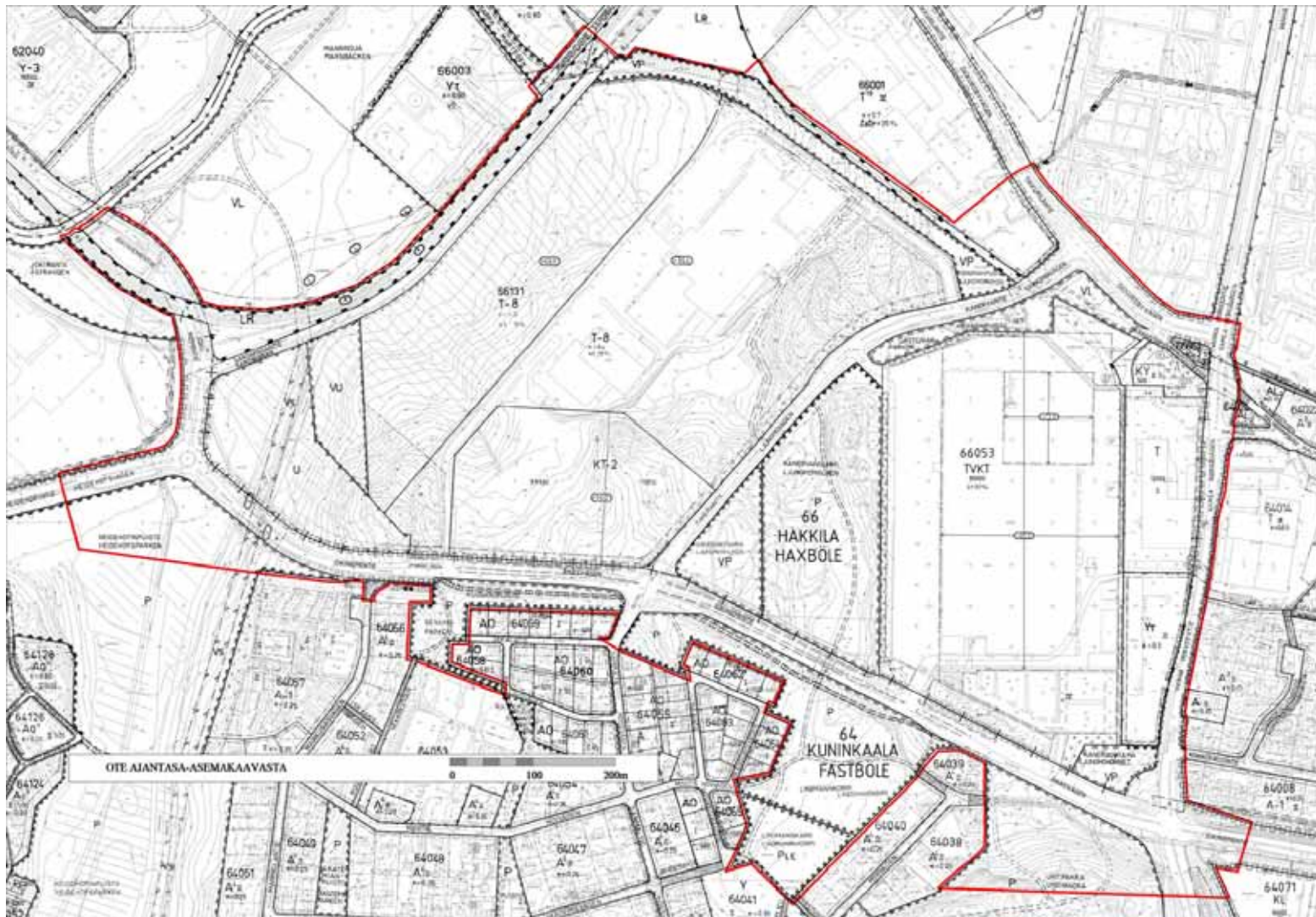


Alueen pohjoisosaan (Kanervanpuisto, Kievarinpuisto) on osoitettu Tikkurilasta Sotunkiin johtava ulkoilureitti ja viheryhteys (VL), josta osa on tärkeää pohjavesialuetta (pv). Kanervanpuiston ja Jokiniementien välinen, nk. Kanervan alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Jokiniementie on osoitettu ohjeelliseksi joukkoliikenteen runkoyhteydeksi (--), jonka reunoilla kulkee maakaasun runkoputki (K). Jokiniementien eteläosat on osoitettu pientaloalueeksi (A3). Santaradantien varteen on osoitettu 110 kV:n sähkölinja (Z1) Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Santaradalla ja sen itäpuoleisella rinnealueella (kartan valkoinen alue) on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä yleiskaava, jolla Santarata on osoitettu raideliikenteen alueeksi (LR) ja sen itäreunan rinnealue työpaikka-alueeksi (T).

- **Asemakaava:** Ruokakeskon alue on osoitettu asemakaavan muutoksella nro 002027 (Kv 11.5.2009) varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TVKKT), jolla on rakennusoikeutta 90 000 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää 30 % toimistotiloihin (kt). Korkeavaraston ylin korkeusasema on enintään +72 metriä merenpinnasta. Ruokakeskon ja Vanhan Porvoontien välissä on kunnallisteknisten rakennusten-/laitosten korttelialue (Y_T, Ruokakeskon palautustermiinali) ja teollisuus-/varastorakennusten tontti (T), joille on osoitettu yhteensä enintään kolme ajoneuvoliittymää. Malmarsin torpan alue on liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten tontti (KY). Torppa ja aitta ovat suojeltavia rakennuksia (sr). Santaradantien ja Kanervantien välissä on teollisuus- ja varastorakennusten tontteja (T-8), joiden rakennusoikeuden osoittava tonttitehokkuusluku e on 0,4...0,5. Rakennusoikeudesta saa käyttää toimistoihin (kt) 15 %. Kanervantien ja Jokiniementien liittymän länsipuolella on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten tontteja (T-8), joilla on rakennusoikeutta yhteensä 37 400 k-m² ja rakennusten ylin korkeusasema on +56,0 m. Maakaasun runkoputki

kulkee pääasiassa Jokiniementien pohjoispuolella. Maakaasuputken suojaetäisyydet aiheuttavat rajoituksia maankäytölle putken linjauksen varrella. Asemakaavoitettuja puistoja ovat merkinnöillä (**P**, **VP**, **P_{LE}**) Kanervanpuisto, Kanervannummi, Kanervankulma, Untipakka, Lindmaninkorpi, Kuusikkopuisto ja Heidehofinpuisto sekä merkinnällä (**VL**) Kievarinpuisto. Santaradantien ja Jokiniementien liittymän kaakkoisrinne on urheilu- ja virkistyspalvelualue (U, VU).



Ote ajantasa-asemakaavasta, punainen raja on 3 m suunnittelualan rajan ulkopuolella.

- **Vantaan Akseli, kaavarunko 1 (työ nro 062200):** Ruokakeskon asemakaavan muutos nro 002039 muodostaa osan kaavarungon suunnittelualueesta. Kaavarungon suunnitelmat sekä mm. pohjavesi-, hulevesi- ja liikenneselvitykset ohjaavat alueen asemakaavojen laadintaa. Kaavarunkotyö etenee Ruokakeskon kaavamuutoksen rinnalla.
- **Asemakaavan muutos nro 002084:** Kiinteistö Oy Vantaan Kalliolehto (Tikkurilantie 12) on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että heidän omistamia rautatiealueita (eristerakentein suljettu, entinen VR:n kaatopaikka) liitetään työpaikatontiksi asemakaavoitetun kiinteistönsä osaksi Kanervanpuiston pohjoisreunassa, joka on myös Ruokakeskon kaavamuutoksen nro 002094 suunnittelualuetta. Kaavamuutosalueiden rajat määritellään suunnittelun edetessä siten, että ne eivät jää Kanervanpuiston alueella päällekkäin.
- **Laaditut selvitykset:** VT 4 ja sen rinnakaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys (Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999). Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelemissuunnitelma (Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000). Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007). Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009).
- **Esisuunnitelma:** Arkkitehtitoimisto Sollamo Oy on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäyttösuunnitelman Ruokakeskon laajennuksesta Kanervannummen puistoon.



Alustava viistoilmakuvasovitus Ruokakeskon laajennuksesta (Arkkitehtitoimisto Sollamo Oy).

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, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, yrittäjäpalvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Ratahallintokeskus, Museovirasto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tikkurilan aluetoimikunta, HSY, HSL, Vantaan Energia, Gasum Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Kuusikon omakotiyhdistys r.y., 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/kaupunkisuunnittelu) 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.
- **Yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa. Ensimmäinen asukastilaisuus pidetään **22.4.2010 klo 18** alkaen Ruokakeskon tiloissa (Jokiniementie 31).
- **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. Tässä työssä korostuvat liikenteeseen, hulevesiin ja pohjavesiin liittyvien vaikutusten arviointi.

Sopimukset

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

Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

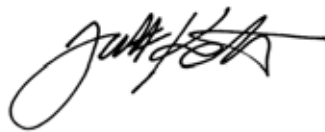
Asemakaavatyö on käynnistynyt 12.4.2010. OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta on 12.4. - 27.5.2010. Asemakaavaehdotuksen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa on arvioitu syksyksi 2010, nähtävilläoloaika on 30 vrk (MRA 27 § ja 32 §). Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ja saadut mielipiteet kirjataan asemakaavan selostukseen. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasunnittelija 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 12.4.2010

asemakaavasunnittelija

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

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, 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 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 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 uudelleen 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.