



Asemakaavan muutos nro 002021 ja tonttijaon muutos samassa yhteydessä ratkaistaan myös kaavamuuos nro 002022

VALIMOTIEN VARTEEN LISÄÄ LIIKETILOJA

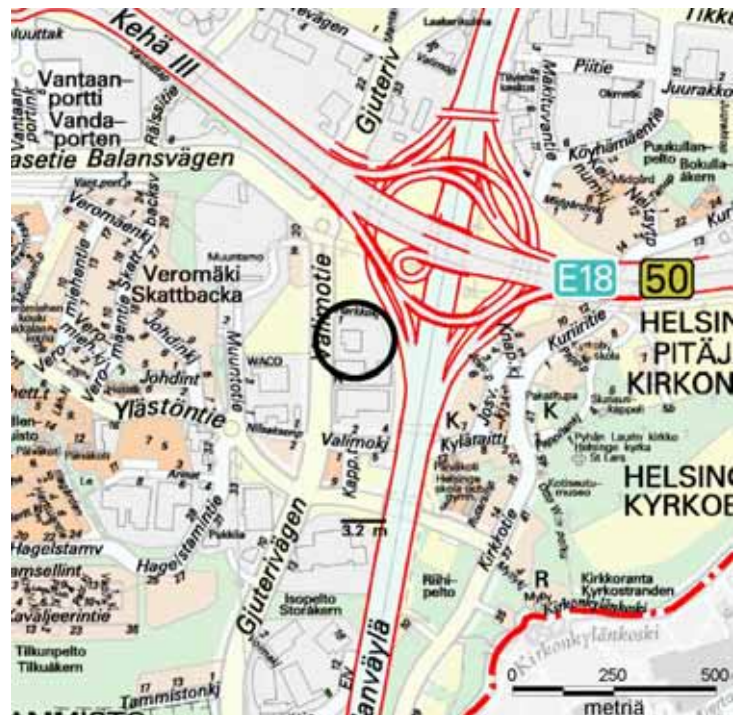
Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
26.5.2008

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa, Pakkalan kaupunginosassa. Asemakaavaa muutetaan Harkkokujan eteläpuolisessa korttelissa 51102 tonteilla 4 ja 5. Suunnittelualuetta rajaa lännestä Valimotie, pohjoisessa Harkkokuja ja idässä Tuusulanväylä.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Maanomistaja on hakenut kaavamutosta I-II-kerroksisen liikerakennuksen rakentamiseksi tontille 4. Asiakasliikennettä varten on suunniteltu kaksi ajoliittymää, toinen Valimotieltä ja toinen Harkkokujalta. Sama maanomistaja on hakenut muutosta (kaavamuuos 002022) myös tontille 5, jonne on tarkoitus sijoittaa osa hankkeen autopaikoista.



Miten asemakaava muuttuu?

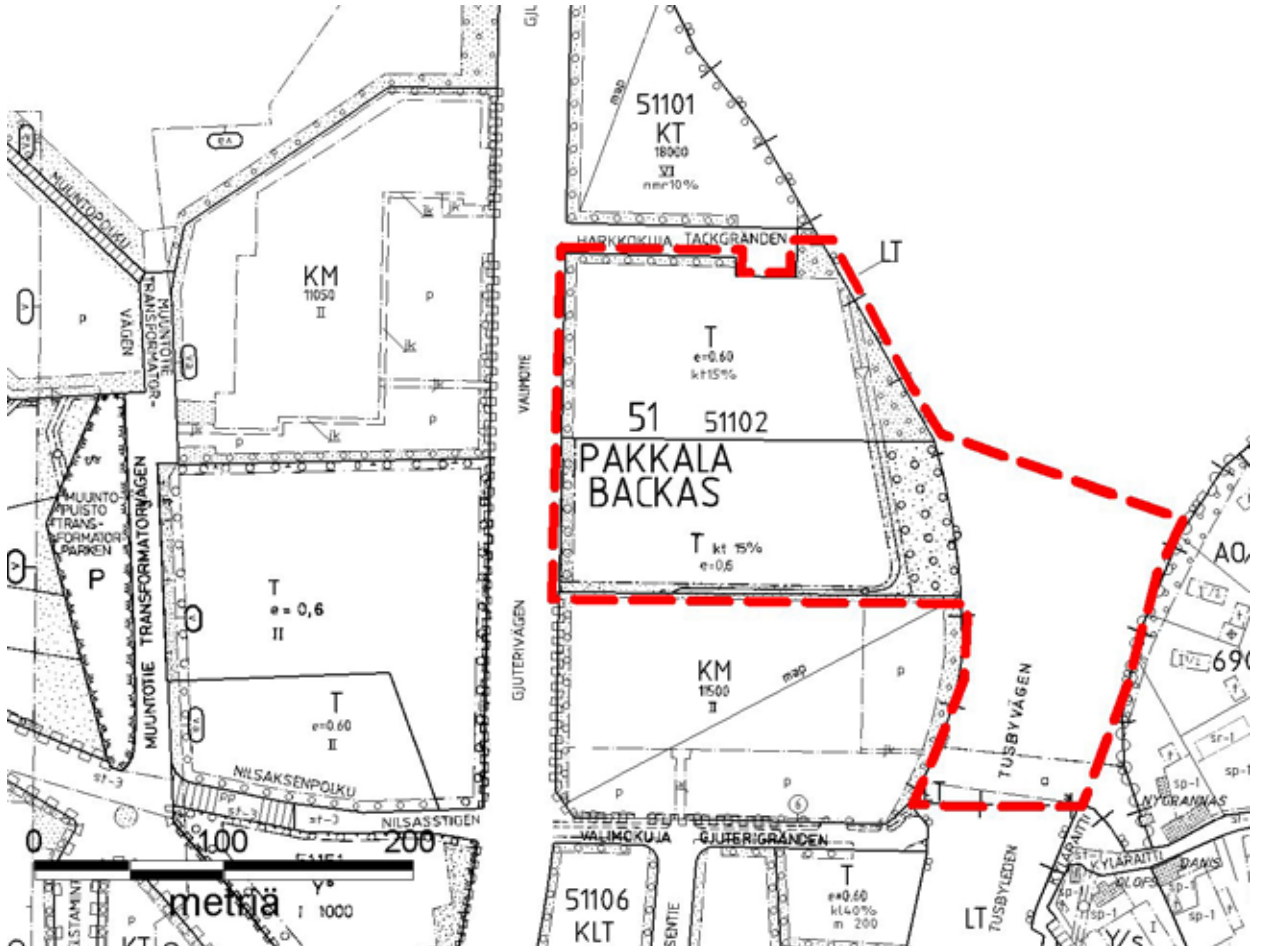
Korttelin käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, T liikerakennusten korttelialueeksi **KM**, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeudeksi kaavaillaan noin 9000 kerrosneliometriä, joka on vähemmän kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama reilu 10 000 kerrosneliometriä.

Tuusulanväylän liikennealueella päivitetään vanha Tusbyvägen -merkintä muotoon Tusbyleden.

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Tontilla 4 on kuljetusliike SE Mäkisen toimitiloja ja tontilla 5 mm. urheiluliike ja makeistehtaan konttori ja tehtaan myymälä.
- **Maanomistajat:** Kiinteistö Oy Harkkokuja 1 ja Kiinteistö Oy Valimotie 27.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Jumbon kauppakeskus on keskustatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

- **Yleiskaavassa (Kv 1992)** alue on merkitty työpaikka-alueeksi, T.
- **Yleiskaavassa (Kv 2007)** alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, KM. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Valimokuja ja Nilsaksenpolku ovat osa historiallista tietä. Kaavamuutosalue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.



Ote ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa

- **Asemakaava:** Korttelissa on voimassa asemakaavan muutokset nro 001499 (Kv 28.2.2000) ja 000614 (YM 25.2.1988). Kortteli on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, T, jonne on saanut rakentaa tehokkuudella $e=0,6$. Toimistotiloja on saanut toteuttaa 15 % rakennusoikeudesta.

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, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* YTV, Tiehallinto, seurakunnat, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj, Gasum Oy, Helsingin seudun kauppakamari.
- Asukas- ym. yhdistykset

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön vireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.
- Mahdollisista **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 suhteessa Valimotien ja Tuusulanväylän ympäristöön
- liikennemelun ja pienhiukkasten haittojen torjuntaa
- hankkeen vaikutusta Valimotien liikenteen sujuvuuteen
- pysäköinnin sijoittumista
- 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 käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 26.5.2008. Asemakaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta syksyllä 2008, nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

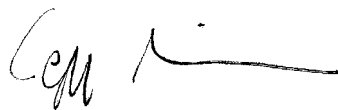
Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva.

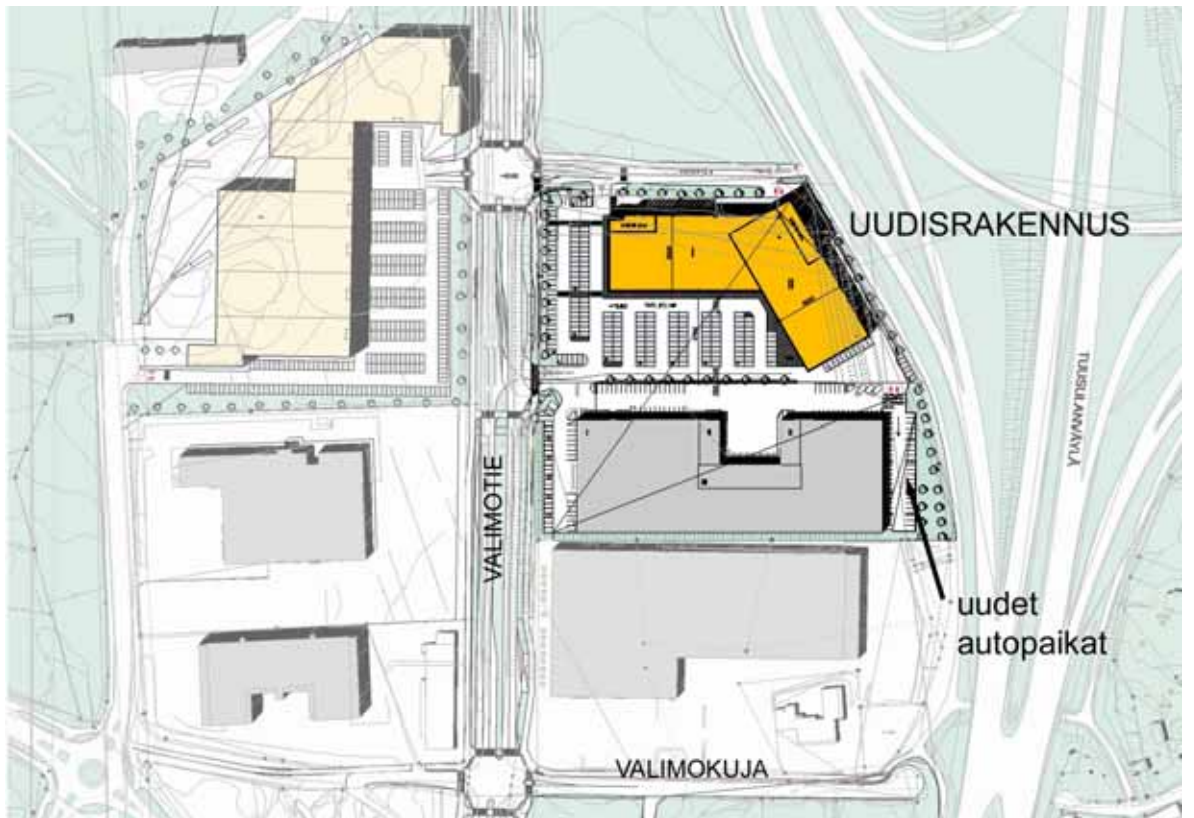
Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 8392 8044, fax 8392 3458, sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 26.5.2008



asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Asemapiirros: Arkkitehti Innovarch Oy

Lakiviitteet

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