

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

18.3.2021

AINONTIE 5 JA 10

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002484

Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen suuralueella Hämeenkylässä kaupunginosassa Kehä III:n ja Vihdintien liittymän lounaispuolella.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 12300 länsiosa (entinen Tukon keskusvarasto) osoitteessa Ainontie 5 sekä korttelin 12010 koillisosa osoitteessa Ainontie 10. Suunnittelualan itäpuolella on K-Supermarket.



Ilmakuva kaava-alueelta etelästä katsottuna.

Google maps 2019

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Ainontie 5:n maanomistaja on hakenut tontin asemakaavan muuttamista siten, että se mahdollistaisi nk. entisen Tukon keskusvarastorakennuksen muuntamisen tuotantotiloiksi, liiketiloiksi (mm. rautakauppa) sekä varasto- ja toimistotiloiksi nykyistä rakennusta säästäten. Tontin kokonaisrakennusoikeuden määrä 59 000 k-m² säilyisi ennallaan. Siitä rautakaupan, joka on paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, osuus olisi noin 11 000 k-m². Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Ainontie 10:n asemakaava ajantasaisesti Vantaan kaupungin aloitteesta vastaamaan poikkeamispäätöksen 12–0062–14–POP mukaisesti toteutunutta tilannetta. Tontille on erillispientalojen sijaan v. 2015 rakennettu kaksikerroksinen luhtitalo ja asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on ylittynyt 42 k-m². Leikkialue on muutettu pysäköintialueeksi.

Ainontie 5:n nykyisen rakennuksen muuntaminen uusiin käyttötarkoituksiin toteuttaa Vantaan Resurssiviisauden tiekarttaa sekä tukee Vantaan tavoitetta vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita toteutetaan mm. huomioimalla vihertehokkuus sekä Vantaan kaupungin hulevesiohjelma (Kh 11.5.2009).

Uudenmaan ELY-keskus vastaa Kehä III:n (E18) parannushankkeesta, johon liittyvä rakennussuunnittelu on valmistunut Askiston ja Vihdintien liittymän välisestä osuudesta ja tiealueen tilavaraukset ovat tarkentuneet. Kaavamuutoksessa tutkitaan, onko Kehä III:n maantien alueesta mahdollista liittää osa Ainontie 5:n tonttiin sen koilliskulmassa. Mikäli tontin rajaa voidaan muuttaa, sisältyy kaavamuutokseen tonttijako ja tonttijaon muutos.

Asemakaavamuutos on vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa.

Ainontie 5:n maanomistajan ja kaupungin kesken laaditaan maankäytösopimus yms. tarvittavat sopimukset.

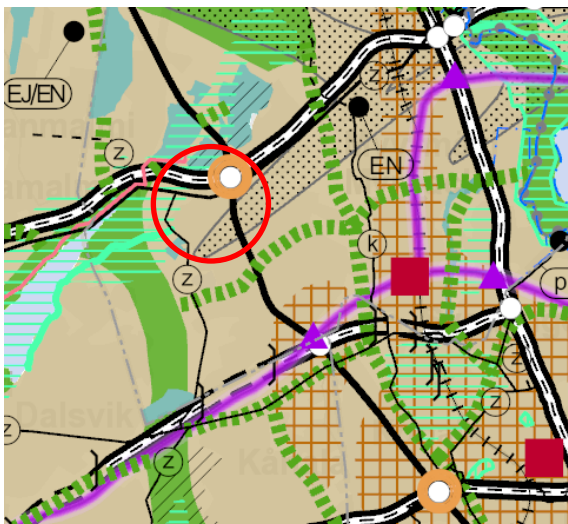
LÄHTÖTIEDOT



Ainontie 5:n tontin sekä osan Kehä III:n asemakaavoitetusta maantien alueesta omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5. Tontille eri vaiheissa vuosina 1974–1995 rakennettu nk. entinen Tukon keskusvarasto on kooltaan 55 360 k-m².










Ainontie 10:n tontin ja sille v. 2015 asuinrakennukseksi rakennetun 1 082 k-m² kokoisen luhtitalon omistaa As Oy Vantaan Ainontie 10.

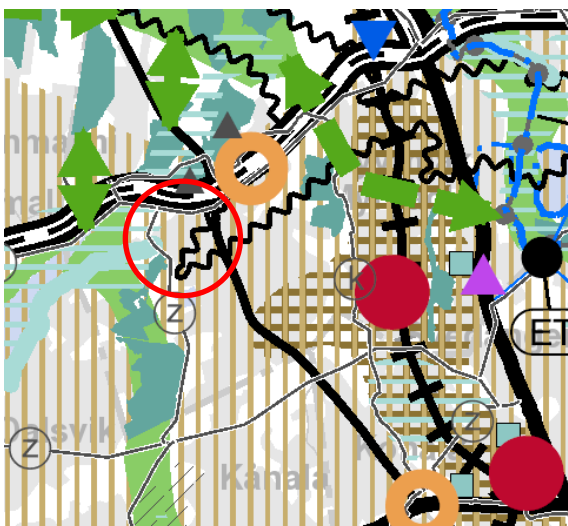
Kaavamuutosalue liittyy Kehä III:en Ainontien, Tavastkullantien sekä Vihdintien välityksellä. Uudenmaan ELY-keskus on käynnistänyt Kehä III:n ja sen liittymien parannushankkeen, jota toteutetaan vaiheittain.



Maakuntakaava






Alue on taajamatoimintojen aluetta. Petikko – Varistoon on merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kehä III:n reunassa kulkee 400 kV sähkön voimajohto.

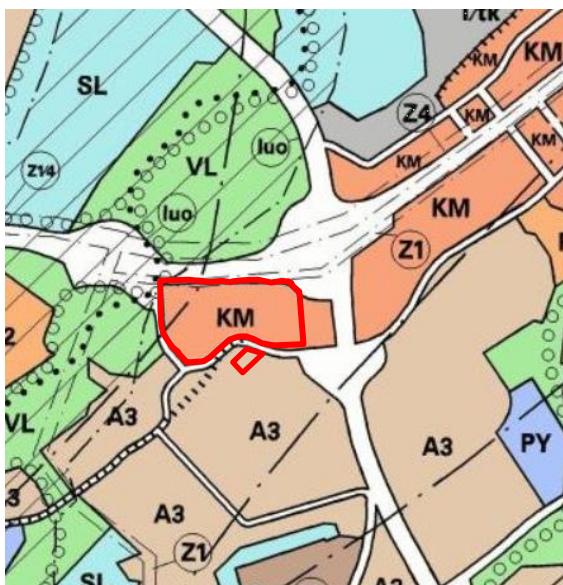
	Keskustatoimintojen alue.
	Taajamatoimintojen alue.
	Tiivistettävä alue.
	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
	Virkistysalue.
	Viheryhteystarve.
	Lentomelualue (L den 55–60 dBA).
	400 kv ja 110 kv voimalinjat.
	Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050 (ei vielä voimassa)

Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kuuluu Petikko-Variston kaupan alueeseen.

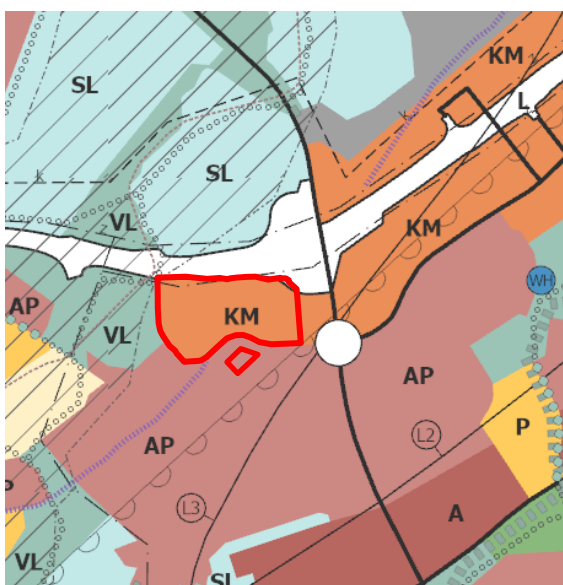
	Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
	Lentomelualue (L den 55–60 dBA).
	Kauppa-alue (seudullisesti merkittävä vähittäiskauppa).
	400 kv ja 110 kv voimalinjat.
	Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti.



Vantaan yleiskaava

Kaavamuutosalue on kaupallisten palveluiden aluetta KM sekä pientaloaluetta A3. Kehä III:n reunoilla on sähkön voimansiirtolinjoja Z1 ja Z4. Hämeen kyläntien ja Kehä III:n sekä Ainontien ja Vihdintien liittymät on osoitettu eritasoliittyminä.

- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- m3 Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50–55 dB).
- A3 Pientaloalue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Ohjeellinen ulkoilureitti, ohj. ratsastusreitti
- Maisemallisesti arvokas alue.
- Historiallinen tie.
- Voimansiirtolinjoja (Z1 = 110 kV, Z4 = 400 kV)
- Kaavamuutosalueen raja.

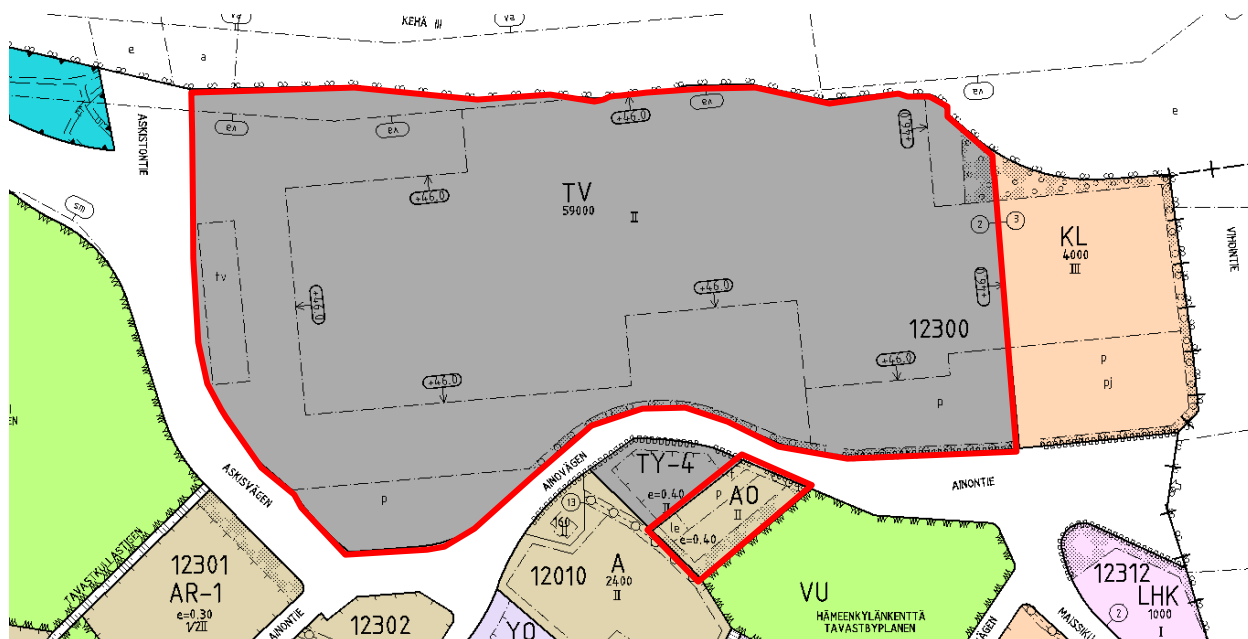


Vantaan yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021, ei voimassa)

Ainontie 5 on kaupallisten palveluiden aluetta KM, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä. Ainontie 10 on pientalovaltaista asuinalueita.

- KM Kaupallisten palveluiden alue.
- AP Pientalovaltainen asuinalue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Arvokas kulttuuriympäristö.
- Suuri Rantatie.
- Eritasoliittymävaraus.
- Laskeutumisyöhyke.
- Voimajohto (110 kV ja 400 kV).
- Kaavamuutosalueen raja.

Asemakaava



Ainontie 5:ssä on voimassa asemakaava 002077 (Kv 31.1.2011), jossa tontti on varastorakennusten korttelialuetta TV. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 59 000 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on 46,0. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi (II).

Ainontie 10:ssä on voimassa 002029 (Kv 8.3.2010, jossa tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO. Tontin kokonaisrakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$ (1040 k-m²). Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi (II). Tontille on poikkeamisluvan 12–0062–14–POP perusteella vuonna 2015 rakennettu erillispientalojen sijaan kaksikerroksinen luhtitalo, jonka rakennusoikeus on 1082 k-m².

Kaavamuutosalueen ja korttelin 12300 asemakaavamerkinnot

	Varastorakennusten korttelialue.		Varastorakennuksen rakennusala.
	Sitovan tonttijaon tontin raja ja numero.		Talusrakennuksen rakennusala.
12300	Korttelin numero.		Leikki- ja oleskelualue.
59000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Istutettava alueen osa.
$e=0,40$	Tehokkuusluku (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan)		Säilytettävä / istutettava puurivi.
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomal. nro)		Pysäköimispaikka.
	Rakennuksen julkisivun ylin korkeusasema.		Kohta, jolta ei saa ajoneuvoliittymää kadulle.
	Rakennusala.		Vaara-alue.
	Erillispientalojen korttelialue.		Maantien alue.
	Liikerakennusten korttelialue.		Polttoaineen jakeluaseman rakennusala.

Tiesuunnitelmat (Uudenmaan ELY-keskus)



Kehä III:n (E18) parannustoimenpiteisiin sisältyy suunnitelmia mm. uusista eritasoliittymistä. Uusi **Askiston eritasoliittymä** muodostuisi jatkamalla Askistontietä Kehä III:n pohjoispuolella idän suuntaan (nk. Yhdyskatu) ja sillalla Kehä III:n yli Tavastkullantien kautta Ainontielle asti. Alueelta länteen suuntautuva liikenne voisi kulkea Askiston eritasoliittymän kautta, mikä keventäisi Vihdintien/Ainontien liittymän kuormitusta.

Variston liittymän aluevarassuunnitelma esittää Vihdintien/Ainontien/Martinkyläntien liittymän parantamisen eritasoliittymäksi. Tällöin Ainontie ja Martinkyläntie alittaisivat Vihdintien. **Vihdintien kehittämisselvitys** esittää Vihdintien bulevardisoimista Pitäjänmäen kiertoliittymästä Kehä III:lle asti. Liikenteen toimivuuden ja sujuvuuden vuoksi Rajatorpantien ja Ainontien/Martinkyläntien liittymien Vihdintielle tulisi olla eritasoliittymiä.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä tunnistetaan suunnitelmien, selvitysten, mielipiteiden, lausuntojen yms. perusteella kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset ja arvioidaan niitä sekä kaupungin että asemakaavamuutoksen hakijan asiantuntijoiden yhteistyönä. Vaikutusten arviointi vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Vaikutusten arviointi esitetään asemakaavamuutoksen selostuksessa. Kaavamuutosalue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- lentomeluun, tieliikennemeluun
- erityisselvityksiin

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaavan vireilletulosta tiedotetaan kirjeitse seuraaville osallisille:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Alueen asukas- ym. yhdistykset: Hämeenkylässä omakotiyhdistys ry

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan vireilletulosta tiedotetaan ja lausunnot kaavaehdotuksesta pyydetään seuraavilta viranomaisilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupungin museo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvottelussa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2021. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne kirjeessä mainitulla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultti sekä sopimusvalmistelijat.

Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä on tavoitettavissa puhelimitse varmimmin 12.4.2021 klo 9–11 tai erikseen sovittavana aikana sekä sähköpostitse.

Asukastilaisuuksia ei järjestetä koronavirustilanteen vuoksi.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta (ja kaupunginhallitus/mikäli kaavaan liittyy sopimus) käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa (ja kaupunginhallituksessa) syksyn 2021 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).


Asiaa hoitaa

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus
puhelin 050 302 9283
sähköposti [jukka.koykka\(at\)vantaa.fi](mailto:jukka.koykka(at)vantaa.fi)

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Timo Kallaluoto
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin 050 312 2132
sähköposti timo.kallaluoto(at)vantaa.fi

Sähköpostiosoitteet muodostetaan periaatteella etunimi.sukunimi@vantaa.fi (Huom! ö → o, ä → a)

<p>Hankkeen vaiheet ja aineisto</p> 	<p>Kaupungin verkkosivusto www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus ja maankäyttö > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat</p> <p>Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat kartta.vantaa.fi</p> <p>Maankäytön asiakaspalvelu Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs puhelin 09 8392 2133 avoinna ma-to 8.15-15.00</p> <p>Vantaa-infot Tikkurila, Korso, Myyrmäki</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------