

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16.11.2018

PIITIE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002355

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella osoitteessa Piitie 2, jossa toimii Okmetic.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kortteli 68026.



Viistoilmakuva v. 2016 idästä katsottuna. Kaavamuutoksen alustava likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

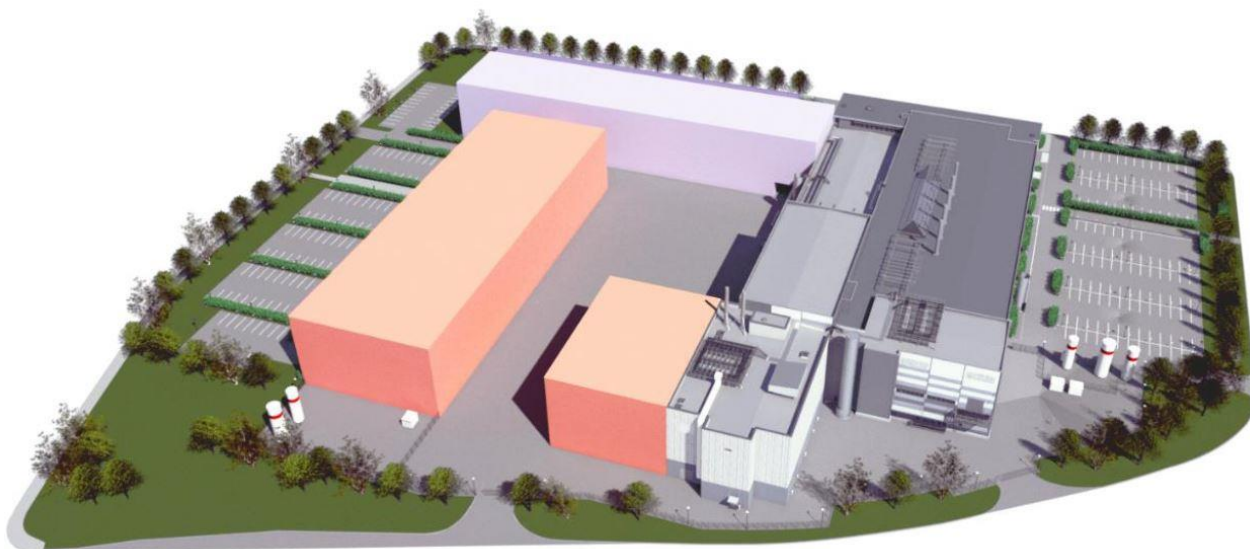
MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Okmetic on maailman seitsemänneksi suurin puolijohdeteollisuudelle piikiekoja valmistava yhtiö. Okmetic hakee asemakaavan muutosta siten, että kiinteistön rakennusoikeuden määrää lisättäisiin 20 000 k-m², jolloin se kaksikertaistuisi nykytilanteesta. Muutoksen tavoitteena on turvata Okmetic:n toimintaedellytykset ja tuotannon laajennustarpeet tulevaisuudessa. Kaavamuutoksen mukainen lisärakennusoikeus mahdollistaisi noin 450 uuden työpaikan sijoittumisen Piitien kiinteistölle.

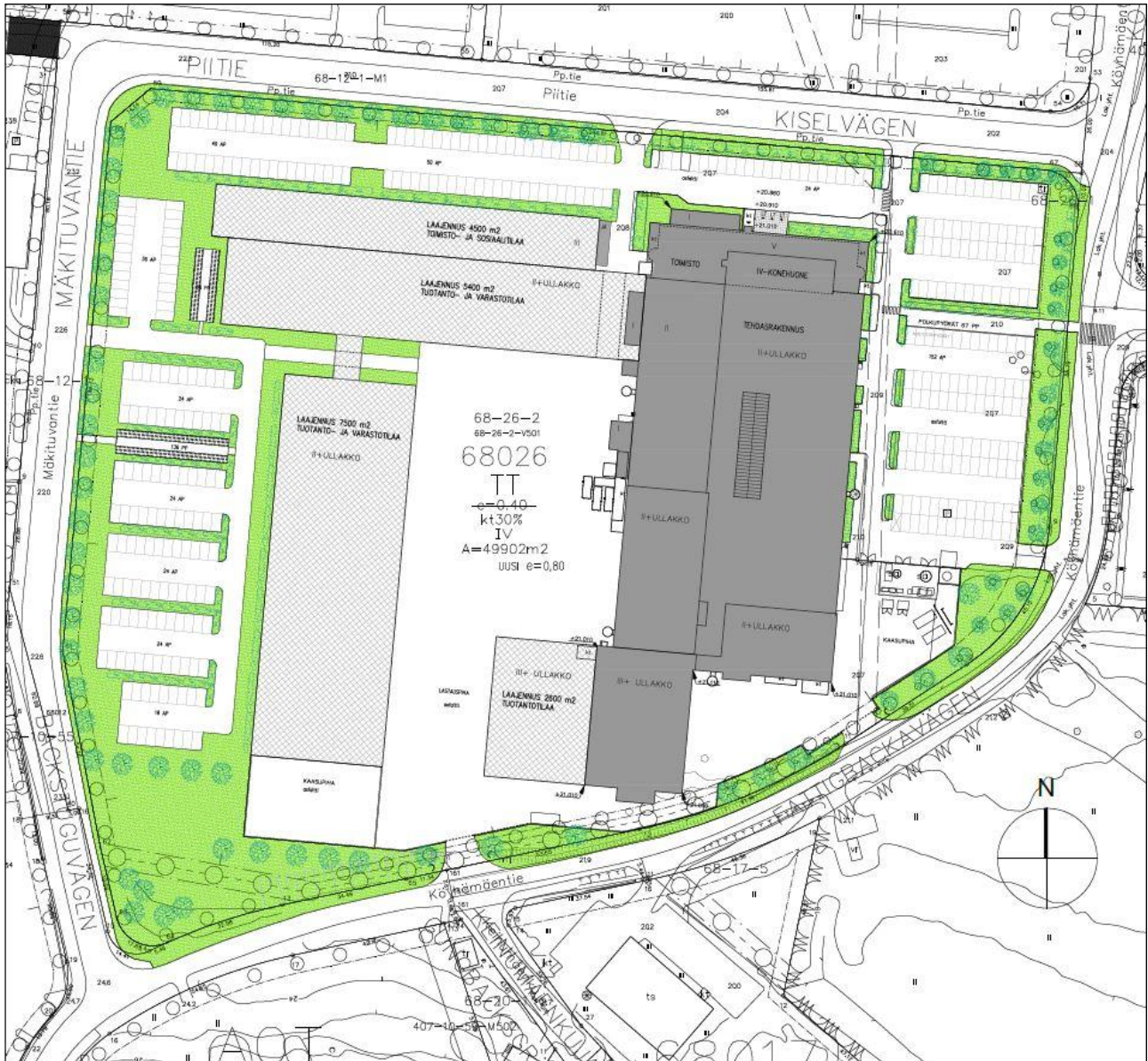
Uudet rakennukset sekä pysäköintialueet sijoittuisivat lastauspihan ympärille Piitien ja Mäkituvantien varsille tontin länsi-, pohjois- ja itäosiin. Nykyisten 225 autopaikan lisäksi tarvittaisiin noin 180 uutta autopaikkaa. Tontin eteläosaan tulisi uusi kaasuasema nykyisen lisäksi.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän ja omistamansa Piitie 2 kiinteistön kehittämistä. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009). Asemakaavoituksessa on mm. noudatettava Vantaan kaupunginvaltuuston 11.5.2015 hyväksymää Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa, jonka yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Sen avulla osaltaan toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

On mahdollista, että asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus tai esimerkiksi tontin vuokrasopimuksen uusiminen.



Alustava havainnekuva (HMT Arkkitehdit Oy) tontin maankäytöstä etelästä katsottuna, Okmeticin nykyinen rakennus on oikealla.



Alustava luonnos tontin maankäytöstä (HMT Arkkitehdit Oy)

LÄHTÖTIEDOT

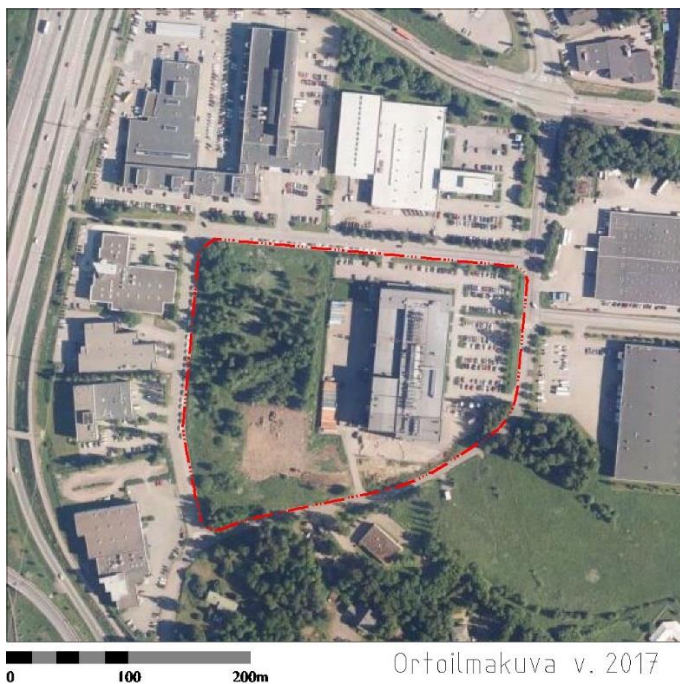


Alueen yleiskuvaus

Piite 2:n kiinteistön (92-68-26-2) omistaa omistaa Vantaan kaupunki. Kiinteistö on vuodesta 1996 alkaen vuokrattu Okmetic Oyj:lle.

Kaavamuutosalue liittyy Kehä III:en ja Tuusulanväylään Tikkurilantien sekä Niittytien välityksellä. Okmeticin eteläpuolella Midgårdinmäen ympärillä on pieni pientaloalue. Okmeticista noin 230 m kaakkoon (Kuriiritie 24) sijaitsevat vammaisille henkilöille tarkoitettut ympärivuorokautisen asumisen yksiköt Koivukoti 1 ja 2.

Vuodesta 1997 Piitiellä toiminut Okmetic Oy työllistää nyt noin 500 henkilöä. Tontilla on toimisto-, tutkimus-, tuotanto- ja varastotiloja.



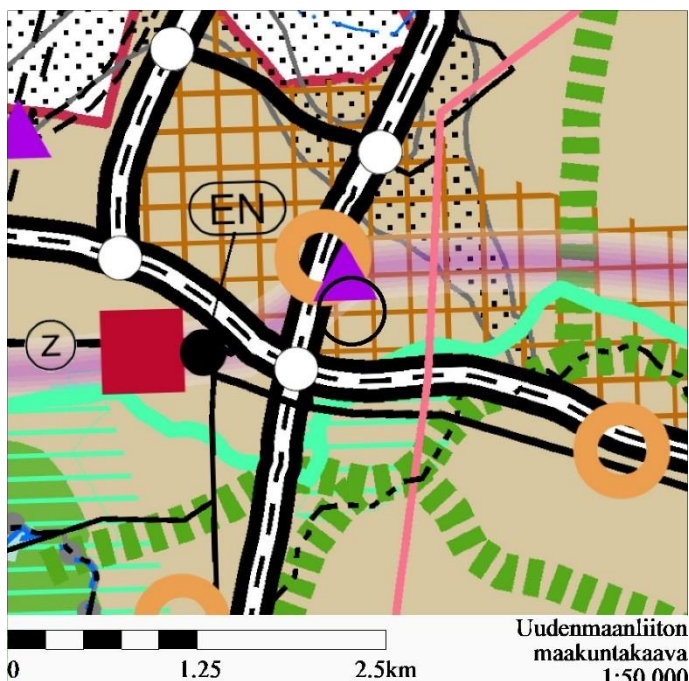
Tontista on käytössä tällä hetkellä noin puolet. Okmetic:n nykyiset tuotanto- ja toimitilat sekä pysäköintialueet (225 henkilöautopaikkaa) sijaitsevat tontin itäpuoliskolla. Tontin länsiosaa on sorakenttää sekä pensaita ja puita kasvavaa joutomaata. Tontille on ajo pohjoisesta Piitieltä sekä idästä ja etelästä Köyhänmäentieltä.

Nykyiset liikennemäärät / viikko ilman
henkilökunnan henkilöautoliikennettä ovat:
Piitien tonttiliittymän kautta 25 pakettiautoa,
40 kuorma-autoa sekä 5 puoli- ja
täysperävaunurekkaa. Köyhämäentien eteläisen
tonttiliittymän kautta 30 pakettiautoa, 40
kuorma-autoa, 2 puoli- ja täysperävaunurekkaa.

Okmetic valmistaa asiakaskohtaisesti räätälöityjä korkean lisäarvon piikiekoja antureiden sekä erillispuolijohteiden ja analogiapiirien valmistukseen. Okmeticin asiakkaiden valmistamat tuotteet päätyvät mm. älypuheliin, kannettaviin laitteisiin, autoelektronikkaan, teollisuuden prosessikontrolliin ja lääketieteen sovelluksiin, Internet of Things (IoT) -tuotteisiin jne.

Piikiekkojen valmistuksessa käytetään kemikaaleja, joita myös varastoidaan kiinteistöllä. Okmetic on Seveso III -direktiivin mukainen toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivähyhyke on 0,5 km. Mahdollisia onnettomuustilanteita ja niiden johdosta ympäristöön vapautuvien kemikaalien aiheuttamia vaaroja on selvitetty mm. vuonna 2012. Mallinnuksessa pahimmiksi vaaraa-aiheuttaviksi skenaarioiksi

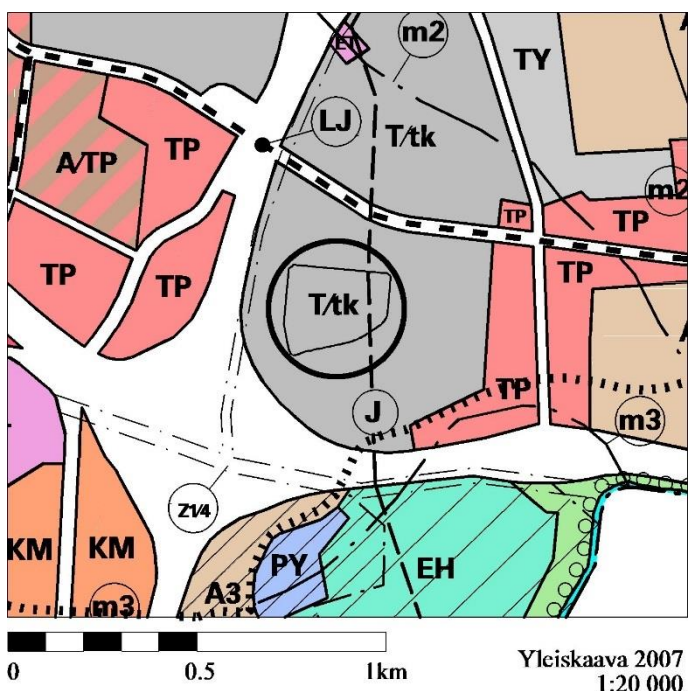
tunnistettiin fluorivetyhapon leviäminen piha-alueella ja tulipalo. Okmeticin aidatulla ja vartioidulla piha-alueella on valtuutetun kaasuntoimittajan omistama kaasuasema. Kaasuasemalla on varastoituna nestemäistä happea (O₂), typpeä (N₂), vetyä (H₂) ja argonia (Ar). Näistä happi ja vety ovat tulipalon kannalta riskialtteimmat kaasut.



Maakuntakaava

Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuoli on taajamatoimintojen aluetta (■). Alue on osoitettu (■) tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Kiinteistön itäpuolella on jätevesitunneli (—J—).

Kaavamuuotosalueen ulkopuolella on kehittämisperiaatemerkinnät Pääkaupunkiseudun poikittaiselle joukkoliikenteen yhteysvälille (■), joukkoliikenteen vaihtopaikalle (▲) sekä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (○).



Yleiskaava

Piitie 2:n kiinteistö on teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen (T/tk). Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee L_{DEN} 50 – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3).

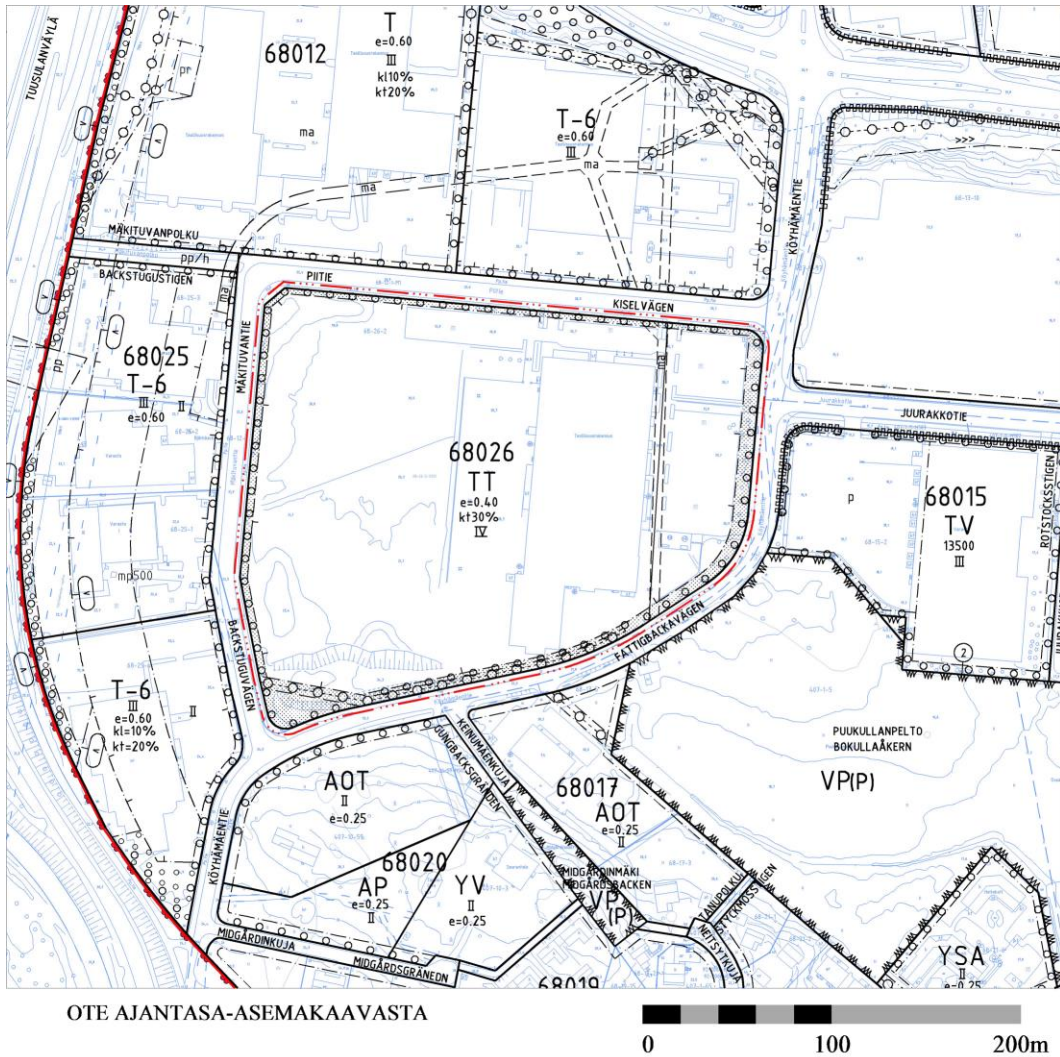
Kiinteistön itäosan läpi kulkee jätevesitunneli

—J—

Tikkurilantie on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, jolle on osoitettu Tuusulanväylän risteämäkohtaan joukkoliikenteen terminaali

●—LJ—

Asemakaava



Piitie 2:n kiinteistöllä on voimassa kaupunginvaltuuston 15.4.1996 hyväksymä asemakaavamuutos nro 001230. Kiinteistö on osoitettu enintään nelikerroksisten (IV) teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0.40$ on 19 962 k-m^2 . Rakennusoikeudesta saa käyttää (kt30%) noin 5 989 k-m^2 toimistotiloja varten. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa varastotiloille 1 ap / 150 k-m^2 , teollisuustiloille 1 ap / 100 k-m^2 ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m^2 . Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Kiinteistön reunoille on katualueita vasten osoitettu istutettavat alueen osat sekä puurivi. Kiinteistön itäosan halkaisee pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen maanalainen tila (ma), jossa kulkee olemassa oleva jätevesitunneli, ja eteläreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (—○—○—).

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. Kaavamuutosalue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttavat vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan ja liikenteeseen.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- 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.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

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

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2018, joka on julkaistu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaetussa kaavoituskatsauksessa. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotetaan Vantaan Sanomissa 21.11.2018 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, hakijan konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä on tavoitettavissa puhelimitse varmimmin 5.12.2018 klo 9–11. Mahdollisista yleisötilaisuuksista tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa loppukevään 2019 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot pyydetään 1 kuukauden kuluessa. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEEN 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 maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 13, puh. 8392 2242, ma - to 8.15 - 16.00 ja pe 8.15 - 15.00) ja Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä
Kiinteistöt ja asuminen
puhelin 050 302 9283

aluearkkitehti Ritva Kotilainen
Tikkurilan asemakaavayksikkö
puhelin 050 310 4267

Tiedustelut yms. ohjataan ensisijaisesti kaavasuunnittelijalle. Sähköpostit noudattavat periaatetta etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankaytto > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

www.kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Kielotie 13, Tikkurila
puhelin 09 839 22242
avoinna ma-to 8.15-16, pe klo 8.15-15.

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki