

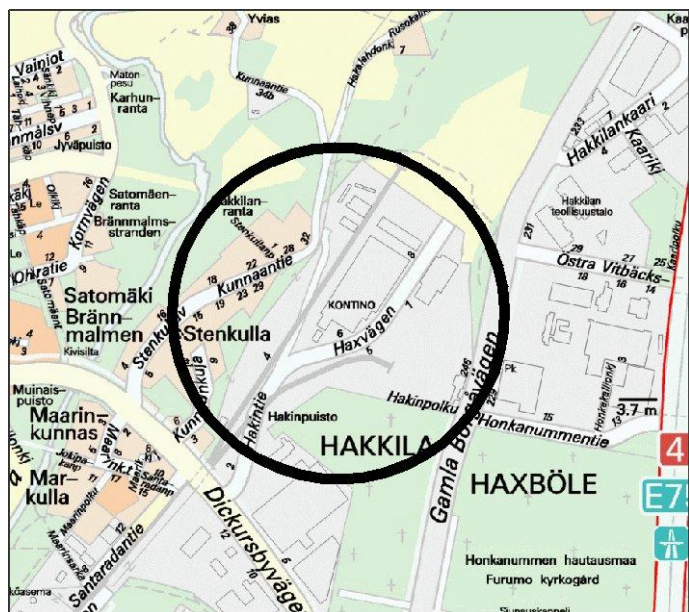


Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hakkilaan laadittavasta asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta nro 002118, joka sisältää osan korttelia 66019.

Suunnittelualue



Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Akselin yritysalueen keskellä Hakkilassa, Kontinon alueilla. Pohjoisessa suunnittelualueetta rajaa kiinteistö osoitteessa Hakintie 10, idässä ja etelässä Hakintie ja lännessä nk. Santaradan rautatiealue.

Mitä alueelle on tulossa?

Kontino uudistaa ja laajentaa terästuotteiden valmistukseen liittyviä varasto- ja tuotantotilojaan.

Kaavamuutoksen hakijat

Liikennevirasto ja Oy Kontino Ab ovat jättäneet asiaa koskevan ja 20.8.2010 päivätyn asemakaavan muutoshakemuksen.

Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

Kontinon toiminnoille tarvitaan lisätilaa. VR lopettaa rautatiekuljetukset Kontinolle v. 2013 mennessä, minkä jälkeen kuljetukset hoidetaan rekoilla. Se vaikuttaa toimintojen järjestelyihin kiinteistöllä ja aiheuttaa myös osaltaan lisätilatarpeita. Laajentaminen nykyisten rakennusten väliselle pihalle edellyttää rakentamista tontinrajan yli. Tontit on nykyisissä asemakaavoissa osoitettu käyttötarkoituksiltaan erilaisiksi, joten rakentaminen ei ole mahdollista ilman asemakaavan muuttamista. Tontit on yhdistettävä ja niille on osoitettava kaavalla sama käyttötarkoitus.

Asemakaavan muutoksella halutaan luoda edellytykset Kontinon toiminnan jatkumiselle Hakkilassa ja varmistaa tavaroiden sujuvat kuljetukset Hakintien kautta. Kontinon toimintaedellytysten turvaaminen tukee kaupungin tavoitetta kehittää Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puolivälissä sijaitsevaa Vantaan Akselin aluetta logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena.

Suunnittelussa noudatetaan mm. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman sekä ilmasto- ja ympäristöohjelman tavoitteita. Pohjaveden laatu ja määrä on turvattava.

Mitä suunnitellaan ja miten asemakaava muuttuisi?

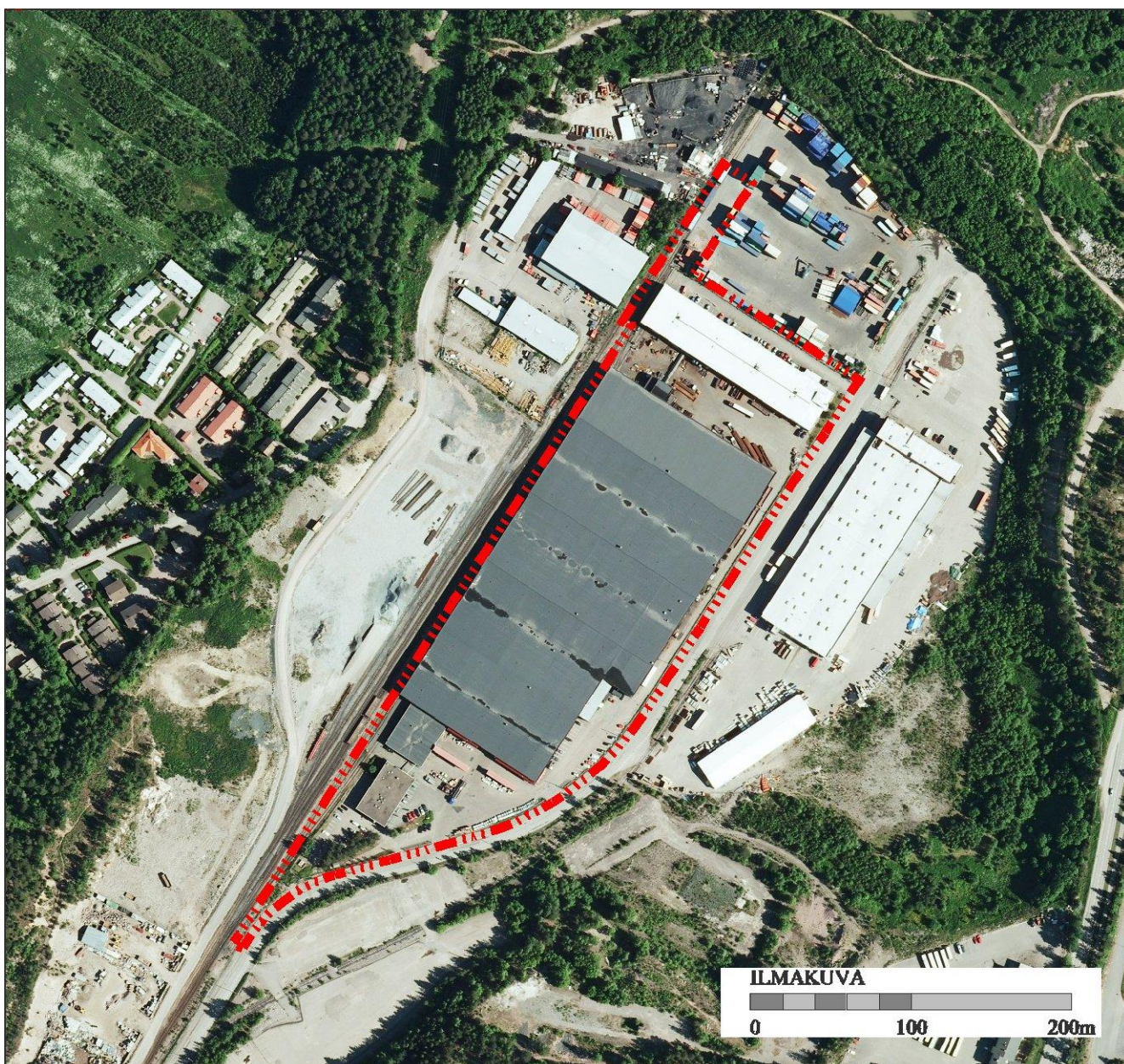
 Kontinon vuokraamat, käyttötarkoituksiltaan erilaisilla merkinnöillä (TTV5 ja T-3) osoitetut teollisuus- ja varstorakennusten korttelin 66019 tontit 2 ja 3 halutaan yhdistää käyttötarkoitukseltaan ja rakennusoikeudeltaan yhtenäiseksi tontiksi. Rakennusoikeutta tarvitaan lisää n. 5 500 kerros-m². Osa varastotiloista muuttuisi korkeavarastoiksi, jotka olisivat n. 5 m korkeampia kuin nykyiset rakennukset. Autopaikkojen vähimmäismäärää esitetään pienennettäväksi.

Muuttuvat liikenneointijärjestelyt edellyttävät tarkistuksia rakennusten ja Hakintien väliin osoitettuihin istutettaviin alueisiin ja rakennusalaan. Kontinon rekkaliikenteen määrä selvitetään.

Kontinon rakennusten suojeluarvot selvitetään ja tarvittavat suojelumääräykset sisällytetään kaavaan.

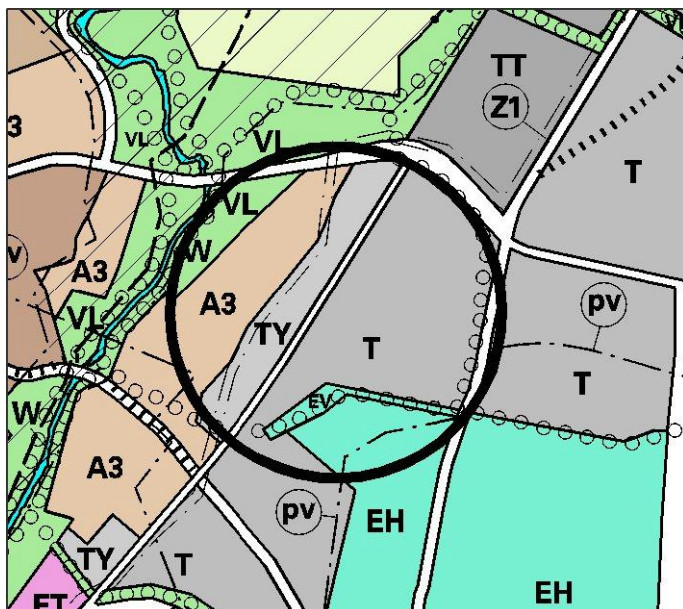
Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- Nykytilanne: Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan yritys- ja logistiikka-alueen keskellä, Valkoisenlähteen pohjavesialueella. Aluetta leimaavat soranoton muodostamat jyrkät, maisemoimattomat maastoleikkaukset ja sitä ympäröivät varastot, toimistot ja tuotantolaitokset. Kontinon eteläosassa kasvaa parikymmentä mäntyä, muuta mainittavaa kasvillisuutta ei ole. Lähin asutus sijaitsee n. 130 m suunnittelualueen länsipuolella Stenkullassa. Päiväkoti Helmivene (Vanha Porvoontie 229) on n. 400 m suunnittelualueesta itään. Etäisyys Valkoisenlähteen pohjavedenottamoon on n. 400 m. Vedenottamon sulkeminen v. 2008 on nostanut pohjaveden pintaa Kontinon eteläpuolella n. 1 - 2 m ja Stenkullan pohjoispuolella yli 3 m. Kontinon kiinteistöllä on pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Kiinteistöllä valmistetaan teräksestä tuotteita teollisuuden ja rakentamisen tarpeisiin. Rakennus on modernin rakennuskulttuurin A?-kohde (todennäköisesti merkittävä), jonka suojeluarvot on selvitettävä. Kiinteistö liittyy Hakintien, Tikkurilantien ja Vanhan Porvoontien sekä tulevan Valkoisenlähteen tien kautta Kehä III:lle ja Lahdenväylälle. Yleiskaavalla osoitettua Itäisen Valkoisenlähteen tien ylitystä ja suuntaisliittymää Lahdenväylälle ei ole rakennettu. Alueelle on rautatieyhteys mutta VR lopettaa liikennöinnin Kontinolle vuoteen 2013 mennessä. Tikkurilantiellä liikennöivät linja-autot Tikkurilaan/Mellunmäkeen (62, 69), Vuosaaren satamaan (562) ja Helsinkiin (734).



Suunnittelualue on rajattu ilmakehuvaan pistekatkoviiivalla.

- Maanomistajat: Korttelialueet omistaa Suomen valtio (Uudenmaan ELY-keskus / Liikenne- ja infrastruktuuri). Oy Kontino Ab on alueen vuokralainen mutta omistaa alueen rakennukset. Vuokra- aikaa on jäljellä n. 20 vuotta.
- Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on pohjavesialueella (pv). Suunnittelualueen länsipuolella on sähkön voimansiirtolinja (z). Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- Yleiskaava (Kv 2007), { Yleiskaava (Kv 1992) Santaradan LR-alueilla }

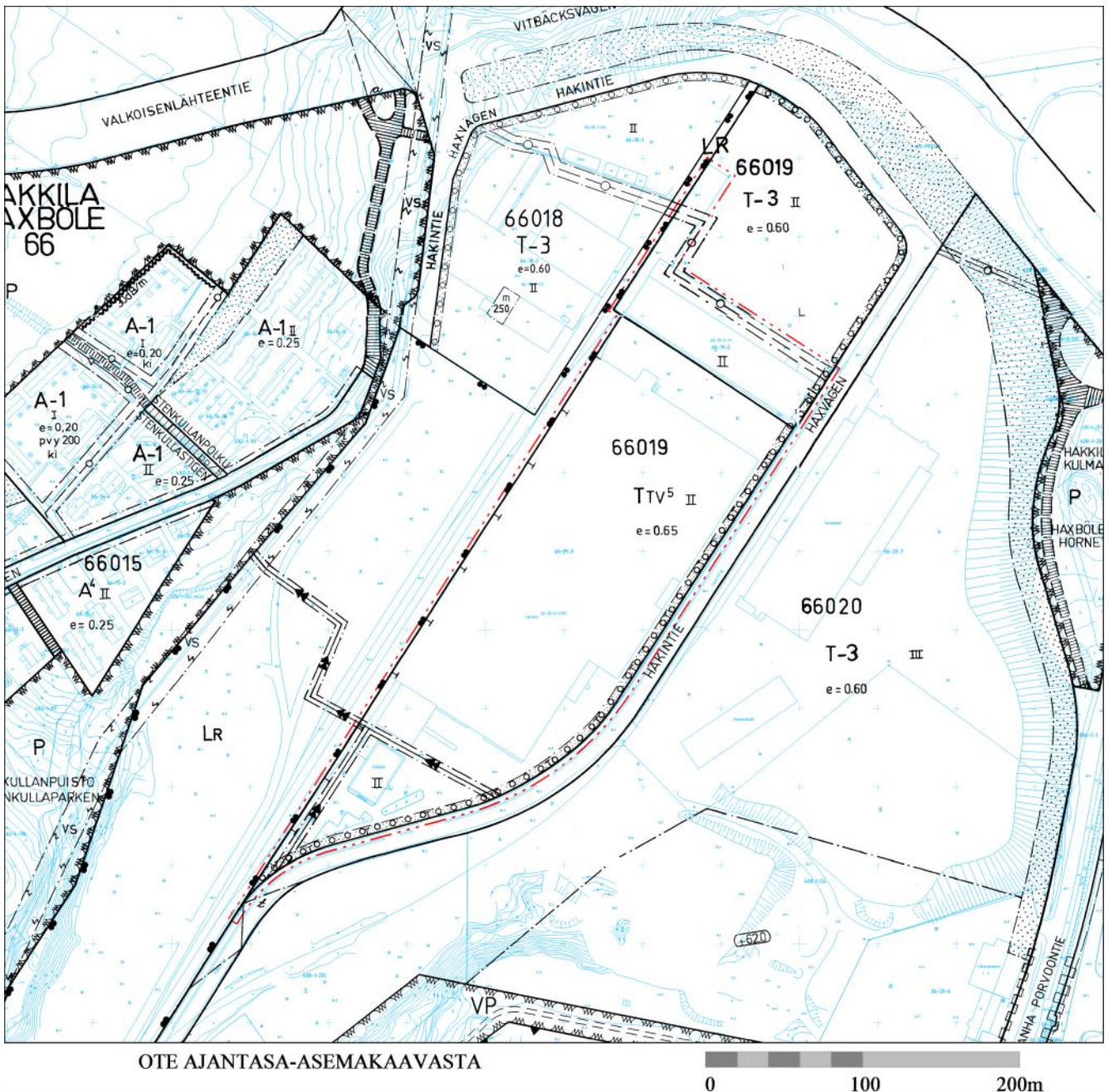


Suunnittelualue on merkitty tärkeällä pohjavesialueella (pv) sijaitsevaksi teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Lännessä suunnittelualueetta rajaavat rautatiealue (LR), sähkön voimansiirtolinja (Z1) sekä teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Valkoisenlähteentien ja Vanhan Porvoontien reunoille on osoitettu ulkoilureitit (ooo). Suunnittelualueen eteläpuolella ovat suoja-alue (EV) ja hautausmaa-alue (EH).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Santaradalla on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä yleiskaava.

- Vantaan Akselin kaavarunko 1 nro 062200: Suunnittelualue on kaavarungon pohjoisosassa. Suunnittelualueen länsipuolelle esitetään uutta katuyhteyttä Kehä III:n ja Valkoisenlähteentien välille Santaradantietä ja Santaradan ratalinjaa hyödyntäen. Hakintie esitetään muutettavaksi tonttikaduksi, joka olisi yhteydessä alueen pääkatuverkkoon uuden katuyhteyden välityksellä. Kaavarunko (ml. pohjavesi-, hulevesi- ja liikenneselvitykset) on ollut asemakaavoituksen valmisteluaineistona nähtävillä 24.8.-23.9.2011 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2011).
- Asemakaava: Korttelin 66019 tontti 2 on asemakaavan muutoksella nro 000437 (Kh 10.6.1985) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3), jonka rakennusoikeuden ilmoittava tonttitehokkuusluku (tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) on $e=0,60$. Korttelin 66019 tontti 3 on asemakaavalla nro 660200 (SM 21.7.1982) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV5), jonka tonttitehokkuusluku on $e=0,65$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku tonteilla on kaksi (II). Tonttien Hakintien vastaiselle reunalle on osoitettu alue istutuksille ja puuriville. Tontteja rajaa lännessä rautatiealue (LR). Tonttien pohjois- ja eteläosiin on osoitettu alueet maanalaista johtoa varten.



Pistekatkoviiva on 3 m suunnittelualan rajan ulkopuolella.

- Kaavamutosta ohjaavat asiakirjat ja laaditut selvitykset:

Vantaan tasapainotettu strategia/ Taloussuunnitelma 2011-2014 (Kv 15.11.2010); Vantaan kaupungin hulevesiohjelma (Kh 11.5.2009); Vantaan maankäytön ja ympäristön toimialan ilmasto- ja ympäristöohjelma 2010-2012 (KALA 1.3.2010); Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000); Valkoisenlähteentien tarveselvitys (Vantaan kaupunki, Suunnittelukeskus Oy, 2004); Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy, Vantaan Markkinointi Oy, 11.12.2009, KALA 8.2.2010); Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007); Vantaan Akselin kaavarunko 1 nro 062200 ja selvitykset (KALA 13.6.2011): Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Vantaan kaupunki, luonnos 2010); Hulevesiselvitys (Pöyry Finland Oy, Vantaan kaupunki, 14.2.2011); Vantaan Akselin alueen liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut (Ramboll Finland Oy, Vantaan kaupunki, 23.2.2011).

- Esisuunnitelma: Laitila Arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi oheisen suunnitelmaluonnoksen (18.6.2010).



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, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tikkurilan aluetoimikunta, HSY, HSL, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys ry.

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 neuvotteluihin.
- 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.

Asemakaavaprosessin eri vaiheet on esitelty tämän OAS-suunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavamuutoksen nykyinen vaihe on korostettu harmaalla taustalla.

Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan?

Kaavaa laadittaessa kaupunkisuunnittelu ja tarvittaessa muut asiantuntijat tunnistavat, selvittävät ja arvioivat tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat merkittävät vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin. Selvitykset tehdään siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRA 25 §:n mukaiset selvitykset ja kaavan vaikutukset esitetään asemakaavan selostuksessa. Tässä työssä korostuvat liikenteeseen, hulevesiin ja pohjavesiin liittyvien vaikutusten arviointi.

Sopimukset

Hakija maksaa kaavamuutoksesta korvauksen (MRL 59§). Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Mikäli kaavan toteuttamisesta aiheutuu em. kustannuksia, laaditaan niistä maanomistajan ja kaupungin välinen sopimus.

Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö on käynnistynyt 16.1.2012. Osallisten kuulemisajankohta kaavoituksen lähtökohtia sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevien mielipiteiden jättämiseksi on 16.1. - 24.2.2012. Asemakaavaehdotuksen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa on arvioitu syksyksi 2012, nähtävilläoloaika on 30 vrk (MRA 27 § ja 32 §). Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ja yhteenveto saaduista mielipiteistä esitetään asemakaavan selostuksessa. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä.

Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa, puh. 8392 2261, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@vantaa.fi [[jukka.koykka\(at\)vantaa.fi](mailto:jukka.koykka(at)vantaa.fi)]

Päiväys ja allekirjoitus



Vantaalla 16.1.2012

Jukka Köykkä, asemakaavasuunnittelija

Lakiviitteet (MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus)

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 - 32 §.

Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.

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, yhteis palvelupisteissä 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/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) 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

Olennessi 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.