

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

11.10.2024

JOUKONTIE 42

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002562

Kaavamuutosalue sijaitsee Rekolan kaupunginosassa Joukontien, Joukontie 38 kiinteistön, Pirjontien, Pirjonpuiston ja toistaiseksi rakentamattoman Pihkalantien katualueen rajaamalla alueella.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Joukontie 42:n kiinteistö. Kiinteistö koostuu toimistorakennuksena toimivasta Pihkalan talosta sekä tuotanto- ja varastotilarakennuksesta.



Viistokuva lännestä (2019). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta katkoviivalla merkattuna.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

VTK Kiinteistöt Oy on 18.9.2023 saapuneella hakemuksellaan hakenut asemakaavan muuttamista omistamalleen kiinteistölle osoitteessa Joukontie 42.

Kaavatyössä kaupungin tavoitteena on kaavamuutosalueen käyttötarkoituksen muutos teollisuusalueesta pientaloasumiseen. Samalla tavoitteena on parantaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä.

Lisäksi kaavatyön yhteydessä tutkitaan kaupunginmuseon aloitteesta paikallishistoriallisesti merkittävän Pihkalan talon suojelemista asemakaavalla. Rakennus on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön ja palauttaa sen julkisivut alkuperäiseen asuunsa. Kaavamuutos on kaupunkisuunnittelun vuoden 2024 työohjelmassa. Työohjelma on kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä. Yksityisten hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen omistamallaan maalla.

Tonttijako laaditaan tarvittaessa kaavan yhteydessä. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

LÄHTÖTIEDOT



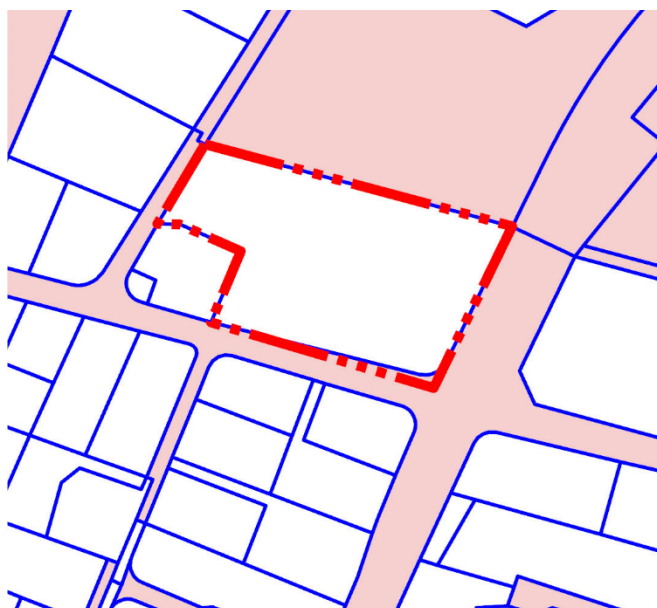
Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa nro 73, Rekola. Se käsittää yhden kiinteistön laajuisen alueen 092-073-0273-0001 korttelissa 73273. Kiinteistö on pinta-alaltaan 8231 m², noin 0,8 ha.

Kiinteistö käsittää nykyisellään lähiympäristönsä ainoan teollisuusrakennuksen. Kiinteistö on aidattu ja sen pihapiiri on osittain asfaltoitua pintaa ja osin nurmialuetta.

Rekolan asema sijaitsee noin 1,3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta

Maasto, maisema ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on tasaista savimaata. Maanpinnan korot vaihtelevat +40 metristä +42 metriin merenpinnan yläpuolella. Ympäröivä alue on pientaloaluetta. Lähialueen rakennuskanta muodostuu eri vuosikymmenillä rakennetuista, pääosin harjakattoisista omakoti-, pari- ja rivitaloista.



 Asemakaava-alue
 Kaupungin maanomistus

Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa.

Maanomistus ja olemassaolevat rakennukset

Vivamus Kiinteistöt Oy omistaa Joukontie 42 kiinteistön. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

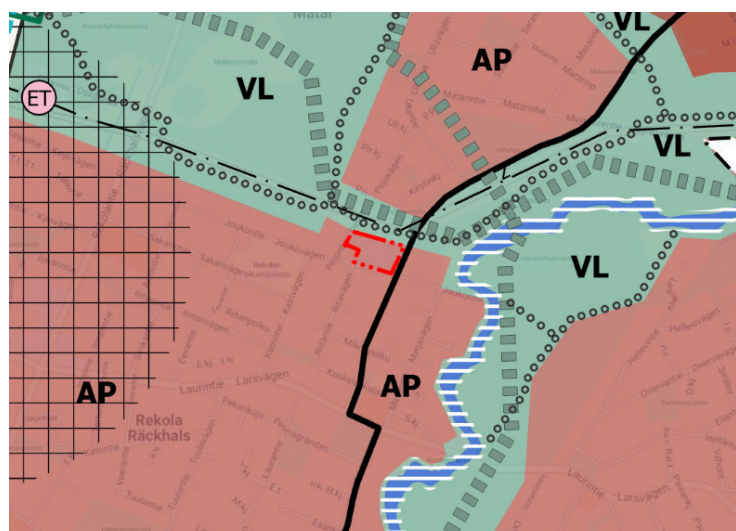
Historiallinen Pihkalan kartanorakennus on rakennettu vuonna 1928 ja se on muutettu sittemmin toimistokäyttöön. Rakennuksessa on useita toimistohuoneita kahdessa kerroksessa. Tontille on myöhemmin rakennettu tuotanto- ja varastotilaa, jossa toimii mm. kahvipaahtimo. Lisäksi tontin länsireunassa sijaitsee Telecom Finland Oy:n telemasto.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja viheralueet omistaa Vantaan kaupunki.

Yleiskaava 2020

Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 25.1.2021) suunnittelualaue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualaueen itäpuolella on yleiskaavan mukainen liikenneyhteys, toistaiseksi toteutumaton Pihkalantie. Pohjoispuolella kulkee ekologinen runkoyhteys sekä ulkoilureitti.

Pientaloalueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyypppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää



 Asemakaava-alue

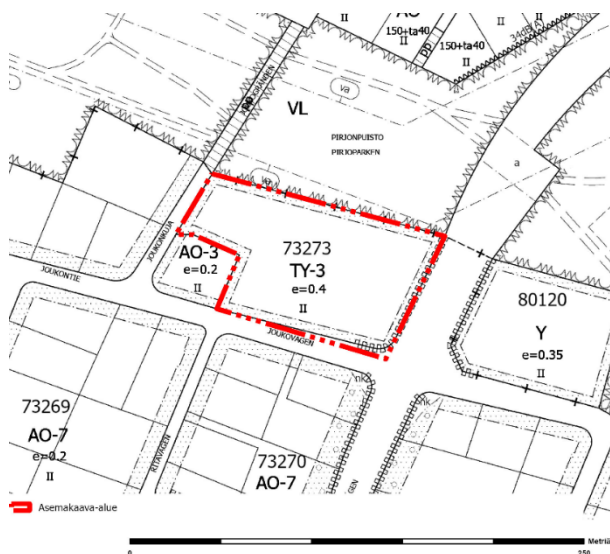
Ote Vantaan yleiskaavasta.

riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023.

Asemakaava

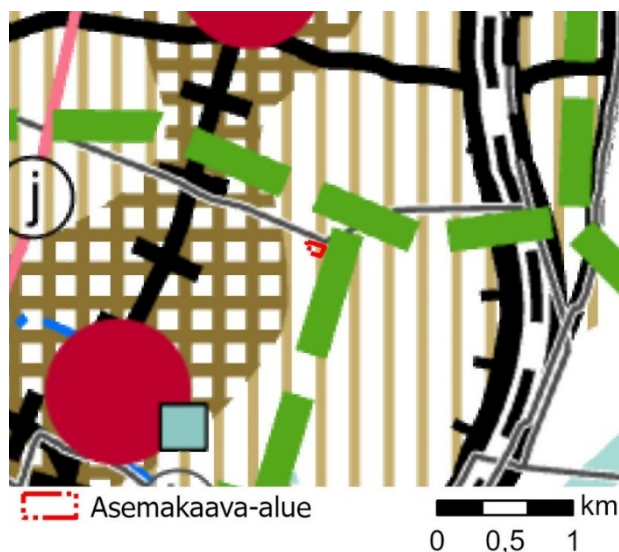
Alueella on voimassa asemakaava nimeltään Rekola 730800 (vahvistettu ympäristöministeriössä 30.3.1988).



Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten aluetta (TY-3). Kaavassa on liittymäkielto Pihkalantien katualueelta.

Tehokkuusluku on asemakaavassa $e=0,4$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin laitoja kiertää istutettava korttelin osa.

Ote ajantasa-asetuksesta.



- Keskustatoimintojen alue, keskus
- ▨ Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- ▨ Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
- Pohjavesialue
- Viheryhteystarve
- + Päärata
- Suunnittelualue

Ote maakuntakaavasta

Uusimaa-kaava 2050

Suunnittelualue on Uusimaa-kaava 2050:ssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehittämisperiaatemerkeinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaan lähellä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee voimajohto.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Suunnittelualueetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset.

Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan ja liikenteeseen.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa yleisötilaisuuksissa, suunnittelukokouksissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2024. 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 11.11.2024 mennessä Kirjaamoon** (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). **Mainitkaa viestissänne kaavan numero 002562.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

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

Asemakaavasuunnittelija Jukka-Veli Heikka on tavoitettavissa puhelimitse varmimmin **5.11.2024 klo 13-16.**
(puh. +358408252578)

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa kevään 2025 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus 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/kaavoitus**. 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-ke 8.45-16.30, to 12.00-17.00, pe 7.45-15.30) ja muissa Vantaa-infoissa (**<https://www.vantaa.fi/vantaainfo>**, Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitaa

asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin +358408252578
sähköposti jukka-veli.heikka@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti vs Milja Halmkrona
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin +358405369606
sähköposti milja.halmkrona(at)vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö >
kaupunkisuunnittelu > kaavoitus > asemakaavoitus >
Koivukylän kaavoitushankkeet

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-ke 8.45-16.30, to 12.00-17.00, pe 7.45-15.30

Vantaa-infot (<https://www.vantaa.fi/vantaainfo>)

Tikkurila, Korso, Myyrmäki