

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

26.5.2020

BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 512000

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Pakkalassa, Backaksen kartanon alueella Ylästöntien eteläpuolella. Alueen läntisenä rajana on Krakanojan suisto. Idässä alue rajautuu koulutonttiin ja Kartanonkosken asuinalueeseen.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kartanon suojeltua ympäristöä sekä asemakaavoittamatonta peltoa kartanokukkulan länsi- ja lounaispuolelta.



Ilmakuva alueesta. Suunnittelualan ohjeellinen raja on esitetty valkoisella katkoviivalla.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Hakijan tavoitteena on 1) suojella historiallinen kartanomiljö, 2) mahdollistaa alueelle tapahtuma- ja elämyspuiston rakentaminen, 3) mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan myymälän rakentaminen sekä 4) mahdollistaa Ylästöntien varteen uuden asuinalueen rakentaminen.

Kartanomäki säilyisi jokseenkin nykyisellään. Rakennusten kunnostus jatkuu. Uudisrakentaminen on tarkoitus sovittaa kansalliseen kulttuurimaisemaan ja kartanoympäristöön sopivaksi.

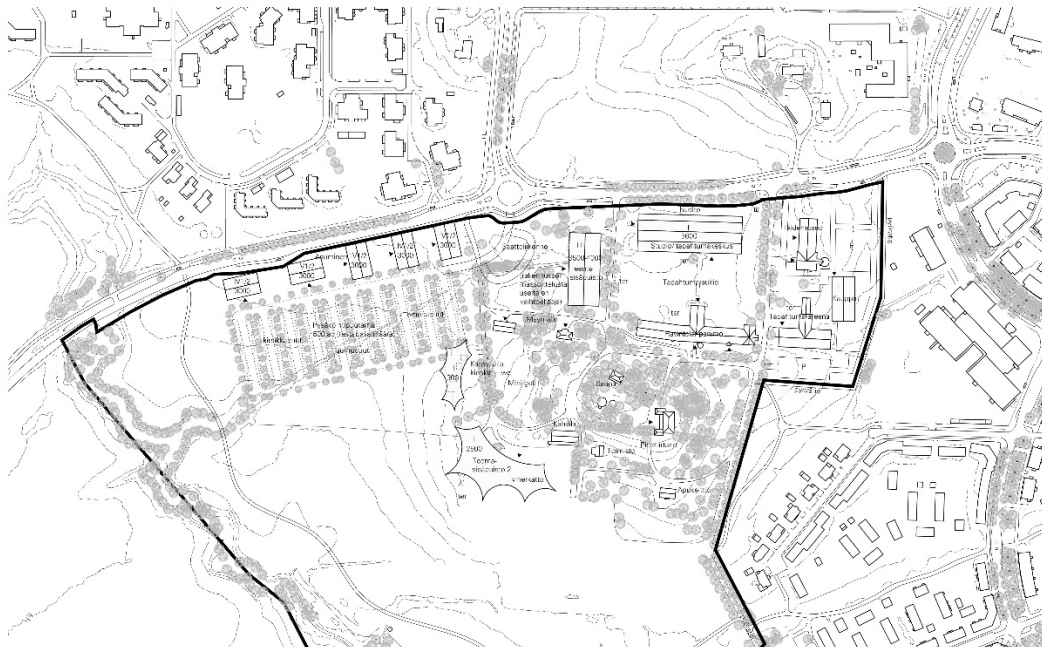
Elämyspuisto käsittää niin kansallista kuin kansainvälistäkin kiinnostusta herättävän, koko perheen tapahtumakeskuksen ja lasten sisäpuiston. Vuosittaiseksi vierailijamääräksi odotetaan 0,5 miljoonaa kävijää. Tapahtuma- ja elämyspuiston rakentaminen perustuisi osittain suojeltaviin, historiallisiin rakennuksiin, mutta lisäksi sille olisi tarve osoittaa 10 000 – 15 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Ylästöntien varteen, Sandbackaa vastapäätä on tarkoitus sijoittaa asuinrakennuksia, joiden rakennusoikeudeksi tavoitellaan n. 15 000 k-m².

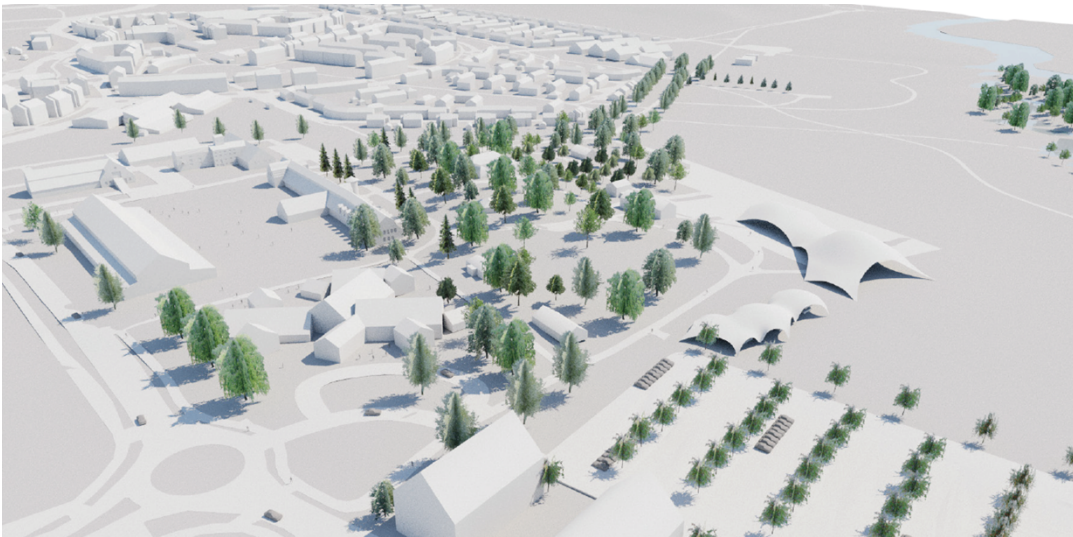
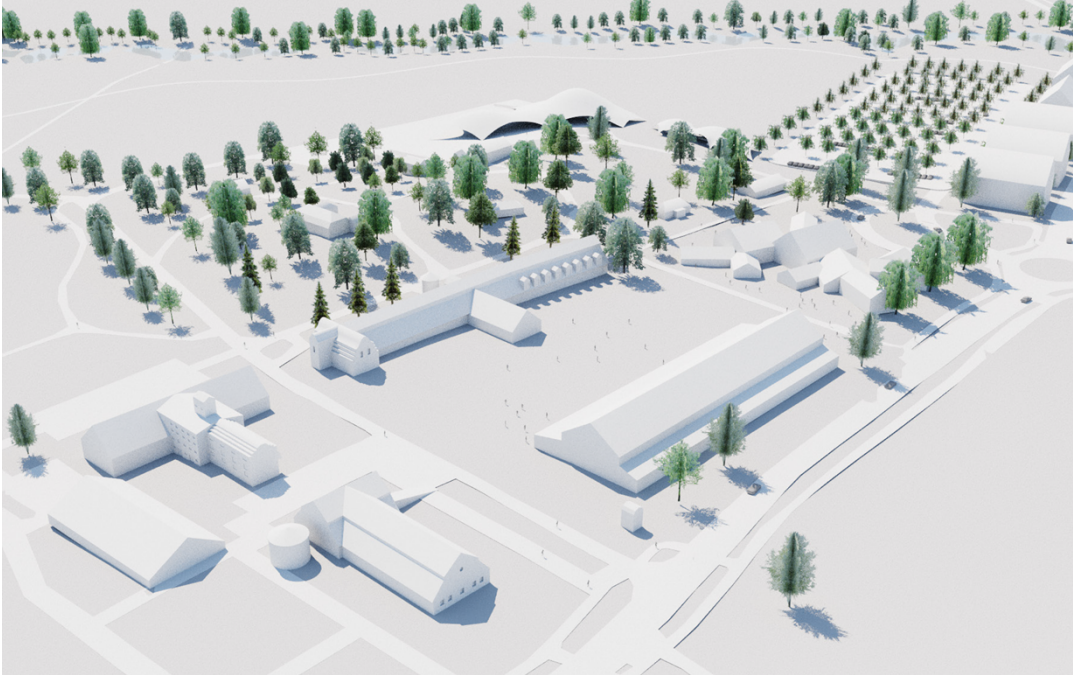
Päivittäistavarakauppaa varten tavoitellaan uudeksi rakennusoikeudeksi 1 000 k-m², joka sisältäisi samalla n. 200-300 k-m² huoltotiloja, jotka palvelisivat tapahtuma- ja elämyspuistoa.

Uudisrakentamisen määrä olisi yhteensä noin 26 000 – 31 000 k-m².

Pysäköintipaikkojen tarpeeksi on arvioitu noin 500 autopaikkaa, jotka on ajateltu järjestettävän hedelmäpuiden lomaan ”pysäköintipuutarhaksi”. Entinen kasvihuoneiden alue pysäköintikenttineen maisemoitaisiin. Kartanopuiston lähelle sijoittuisi palveluita kaikille puiston käyttäjille. Pyöräilyn laatuikäytävän sijaintia tarkistetaan.



avanto arkkitiedust.
kalevank.31 a 3
00100 helsinki
www.avanto.to



Havainnekuvat kahdesta alustavasta, erilaisesta vaihtoehdosta ja kahdesta eri kuvakulmasta. / Avanto Arkkitehdit Oy / 25.2.2020

Alustavaan suunnittelualueeseen sisältyy myös Ringhinpuisto.

Kaupungin tavoitteet noudattavat pääosin ennalta sovittuja linjauksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa (KV 11.5.2015) linjataan kaupungin kehittämiselle:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.

- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Varmistamme pyöräilyn laatuikäytävien toteutumisen.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.

Resurssiviisauden tiekartta (KV 18.6.2018) esittää toimenpiteitä hiilineutraalin Vantaan saavuttamiseksi vuonna 2030. Toimenpiteitä kaudella 2018 – 2021 ovat mm.:

- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Kaavoitetaan yhteisöllistä asumista: yhteisiä tiloja kerrostaloihin.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

Kaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa tonttijako. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

LÄHTÖTIEDOT

Krakanojan purolaakso ja Vantaajoen laakso yhdistyvät muodostaen laajan, vuosisatoja vanhan peltomaiseman pitkin näkymineen. Helsingin puolella Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema on suhteellisen hyvin säilynyt, mutta Vantaan puolella uudisrakentaminen on voimakkaasti kaventanut viljelysmaisemaa. Maisemaa ovat muuttaneet myös aluetta halkovat voimalinjat.

Lustikullan edustan rinne ja Backaksen sikalan edusta muodostavat nykyisellään erillisenä hahmottuvan, avoimen tilan. Laajempi, avoin tila jatkuu Backaksen kartanon länsi- ja eteläpuolella peltojen viljelymaisemana. Avoin maisematila kiertyy myös Backaksen kartanon itäpuolelle, minkä vuoksi kartanonmäki kohoaa avoimesta maisemasta omana saarekkeenaan.

Kartanon komeat talousrakennukset ja jalopuuvaltainen puusto muodostavat vaikuttavan puistomaisen kokonaisuuden. Poikkeuksen muodostaa kartanonmäen eteläpuolinen rinne, missä puretusta taimitarhasta ja kasvihuoneista on jäänteenä sorakenttä, laajat pysäköintialueet ja ylikasvaneet kuusiaidat.

Kartanon lähiympäristössä sijaitsee useita luonto- ja kulttuuriarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten Tammiston luonnonsuojelualue, joka on ainoa pääkaupunkiseudulla säilynyt alkuperäinen tammimetsikkö ja Ruutinkoski, jonka joenrinteiden lehtometsät kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan sekä viljelymaisemaa hallitsevat Petaksen ja Grotensin vanhat kantatilat. Helsingin puolella Vantaajoen viljelysmaisemaan kuuluvat Haltialan tila sekä Niskalan arboretum, vaikkakin joenrantojen, puronvarsien ja kuusiaidanteiden umpeenkasvu ovat heikentäneet näiden alueiden ja Backaksen välistä maisemallista yhteyttä.

Maanomistus

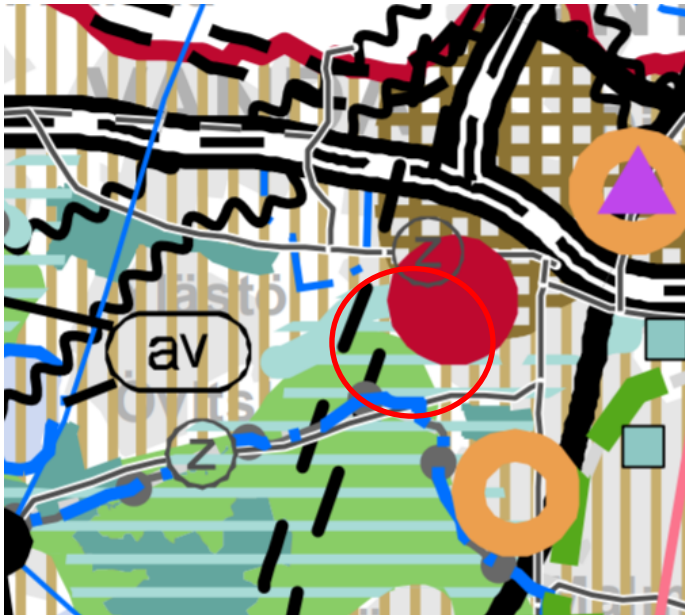
Kartanoalueen omistaa HOK-Elanto, Ringhinpuiston Vantaan kaupunki.



Uudenmaan maakuntakaava

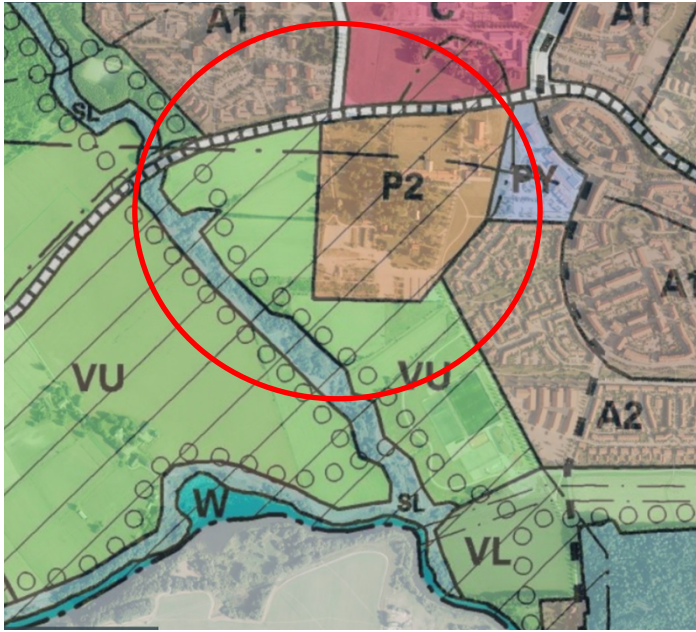
Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue ja tie. Alue hipoo kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä keskustatoimintojen alueen läheisyydessä.

(Maakuntakaavan lähtökohdat ovat keskenään varsin äärimmäisiä.)



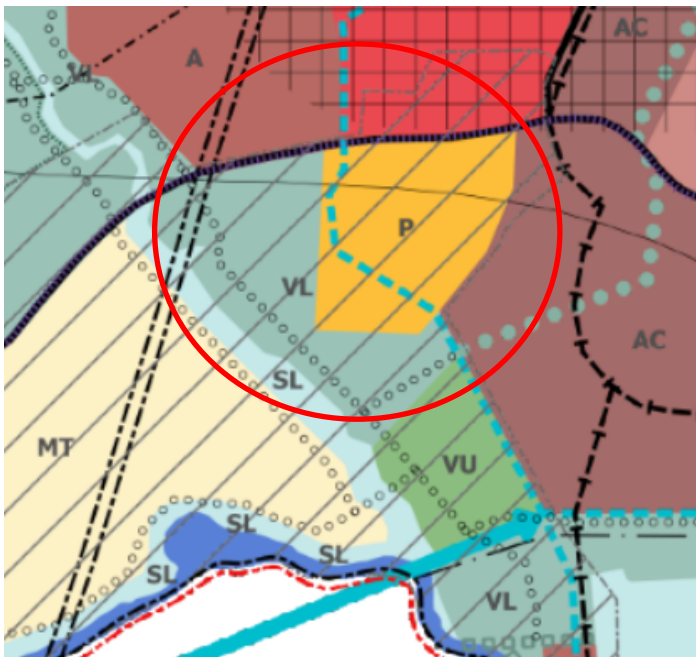
Uudenmaan maakuntakaava 2050 -ehdotus

Uudenmaan maakuntakaava 2050 -ehdotuksessa (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja virkistysaluetta sekä valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (valtakunnallisesti arvokas maaseudun maisema-alue sekä maisemanähtävyys (VN 1995), valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue ja tie (RKY 2009) sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (2016). Alue hipoo pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läheisyyteen on osoitettu liikennetunneli.



Yleiskaava 2007

Yleiskaavassa alue on palvelujen aluetta (P) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Krakanojan varsi on luonnonsuojelu- aluetta (SL). Sen laidoille on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Ylästöntie on histori- allinen tie. Alueen pohjoisosa on lentomelu- vyöhykettä m3 (LDEN 50-55 dB). Alue rajau- tuu sekä tehokkaaseen (A1) että tiiviiseen ja matalaan asuinalueeseen (A2), keskusta- toimintojen alueeseen (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY).

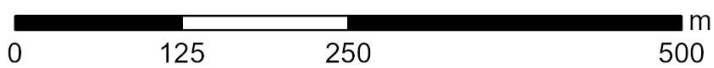
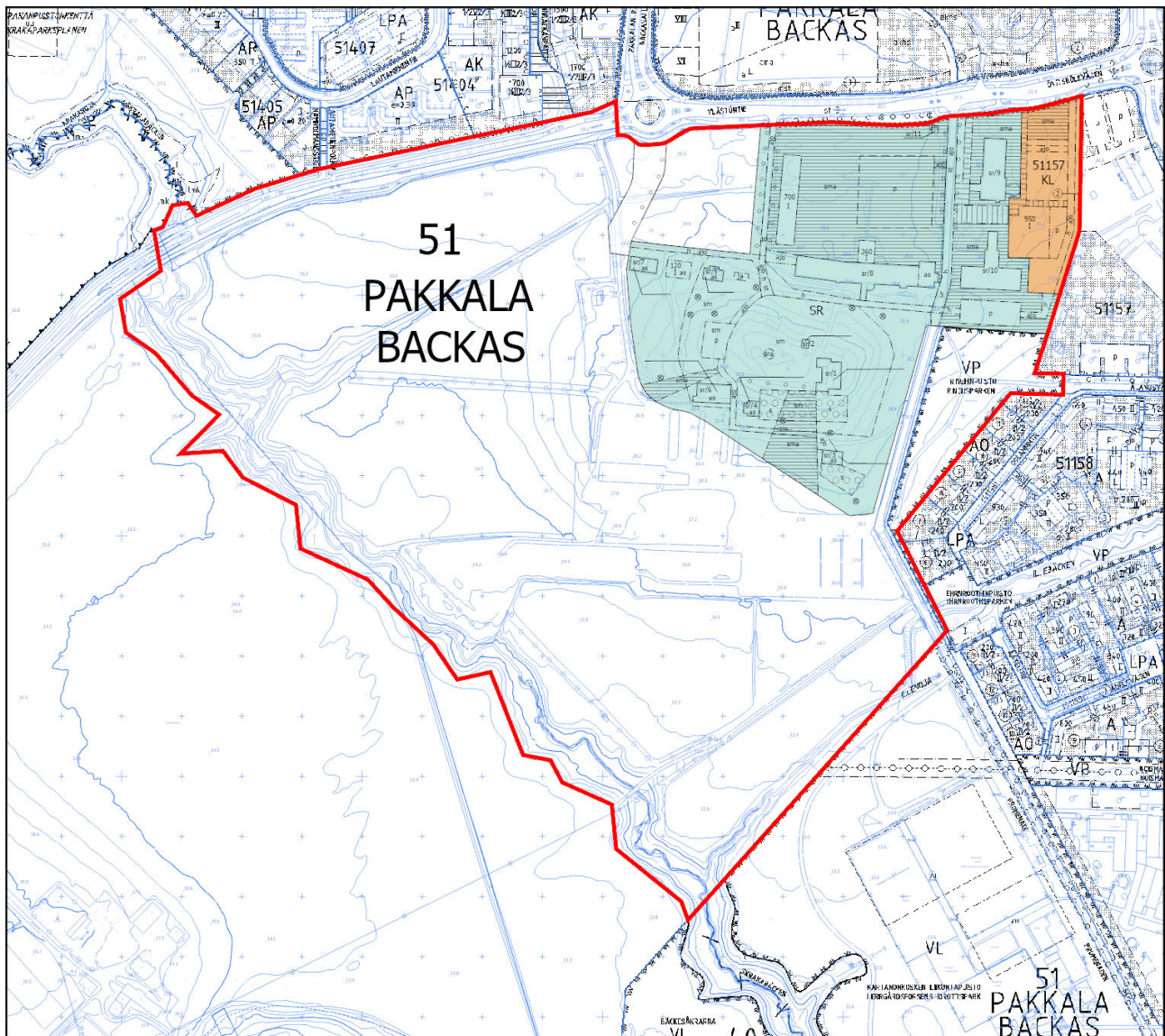


Yleiskaavaluonnos 2020

Yleiskaavaluonnoksessa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P), lähivirkistysaluetta (VL) ja luonnonsuojelualuetta (SL), jotka ovat arvokasta kulttuuriympäristöä. Krakanojan varressa sekä kohti Kartanon- koskea kulkee ohjeelliset ulkoilureitit. Kartanoalueen halki kulkee pyöräilyn baana. Ylästöntie on Suuri rantatie (valtakunnalli- sesti arvokasta, rakennettua kulttuuri- ympäristöä). Raskaan raideliikenteen tunneliosuus leikkaa alueen luoteiskulmaa. Kaupunkikeskustan alue (C) ja kestävän kasvun vyöhyke sivuavat suunnittelu- aluetta. Muutoin suunnittelualue rajautuu asuntovaltaiseen keskusta-alueeseen (AC), tiiviiseen asuinalueeseen (A) ja maatalous- valtaiseen alueeseen (MT).

Asemakaava

Osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu (kv 18.5.2020). Alue on pääosin rakennussuojelualuetta (SR). Itäosassa on liikerakennusten korttelialuetta (KL), jonka rakennusoikeus on 950 k-m². Ylästöntie on Pakkalan puistotiestä itään suojeltu tie (st-3). Ylästöntieltä johtaa SR-alueelle rakentamaton katu Pitokartanontie. Ringhinpuisto on puistoaluetta (VP). Muilta osilta suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta Backaksen kartanoalueen asemakaavan kera. Punaisella viivalla on esitetty alustava, uuden asemakaava-alueen rajaus.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Suunnittelualueetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten esimerkiksi:

- liikenneselvitys laajemmalta alueelta,
- baanalinjaus Backaksen alueella,
- meluselvitys,
- arkeologisia koekaivauksia ulkoilureitin kohdalla,
- geotekninen selvitys.

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Alueen lisärakentaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti maisema- ja kaupunkikuvaan sekä liikenteeseen.

Arviota tehdään esim. suhteesta

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön,
- maaperään, veteen ja ilmastoon,
- luonnon monimuotoisuuteen,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan ja maisemaan,
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- tieliikennemeluun,

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
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

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

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2020. 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 18.6.2020 mennessä kirjeessä mainitulla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

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

Asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen on tavoitettavissa sähköpostitse sekä puhelimitse ma 8.6.2020 klo 10-11.30 ja ti 9.6.2020 klo 9.30 – 11.00 tai erikseen sovittavana aikana. Aluearkkitehti Johanna Rajala on tavoitettavissa puhelimitse ma 8.6.2020 klo 11.30-13.00 sekä ti 9.6.2020 klo 9.30-11.00.

Perustuen tähänhetkisiin valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi, kaavatoihin liittyvät yleisötilaisuudet ja -tapaamiset perutaan toukokuun loppuun (31.5.2020) saakka. Syksyllä 2020 järjestetään mahdollisuuksien mukaan yleisötilaisuus joko ”live”-tilaisuutena tai virtuaalisesti.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa maaliskuussa 2021.

Muistutukset ja lausunnot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot pyydetään 1 kuukauden kuluessa. 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

asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen
Aviapoliksen asemakaavayksikkö
puhelin 050 3028958
sähköposti etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Johanna Rajala
Aviapoliksen asemakaavayksikkö
puhelin 050 3028975

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankäyttö > asemakaavoitus > Aviapoliksen kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki