



## Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet / TLA

VD/3181/10.02.04.00/2017

TLA/VKA/JKÖ/MHO/SRU/ET/HY-L

**Osa Ojangan lähivirkistysalueesta muutetaan noin 200 bussille mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi.**

**Asemakaava** koskee osaa korttelia 92203 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 92, Ojanko.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa korttelia 92203 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta. Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta kaupunginosassa 92, Ojanko.

**Tonttijako** koskee korttelia 92203 kaupunginosassa 92, Ojanko.

**Alue sijaitsee** Ojangan kaupunginosassa, Länsimäentien ja Kehä III:n liittymän pohjois- ja itäpuolella.

### Kaavan hakija

Vantaan kaupunki

### Maanomistus

Kaava-alueen lähivirkistysalueet, Pitkäsuonmetsikön suojaviheralueen, Ojangan lumenvastaanottopaikan, asemakaavoittamattomat Kehä III:n pohjois- ja itäreunat sekä osan Pitkäsuontien katualueesta omistaa Vantaan kaupunki.

Eteläosassa sijaitsevan pienen maakaistaleen Kehä III:n reunassa Pitkäsuontien katualueesta omistaa Helsingin kaupunki. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt Vantaan ja Helsingin kaupunkien välistä maa-alueiden vaihtoa koskevan päätöksen 19.4.2017, jonka mukaan maakaistale on päätymässä Vantaan kaupungin omistukseen.

### Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet HSL, Ojangan koiraurheilukeskus Oy, Promethor Oy, Sito Oy, T:mi Kari Sulonen, Trafex Oy, ja Uudenmaan ELY-keskus. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

### Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

### Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymään rajautuvan Ojangan lähivirkistysalueen osan (n. 4,9 ha) muuttaminen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten ja sen pysäköintialueen suojaviheralueeksi (EV). Varikon eteläpuolelle on muodostettu Pitkäsuonkuja-niminen katu sekä Ojangan lumenvastaanottopaikkaa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohtoalueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangan koirienkoulutusalueen aluerajausta on tarkistettu ja maneesin rakennusoikeutta on lisätty 1 000 k-m<sup>2</sup>.



Ojangan kaupunginosarajaa on siirretty hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistönrajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangan lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet on samalla osoitettu suojaviheralueiksi (EV).

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 000 k-m<sup>2</sup>, josta osoitetaan 5 000 k-m<sup>2</sup> korttelin 92203 tontin 1 yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) sekä 6 000 k-m<sup>2</sup> lähivirkistysalueen (VL) koirien koulutusalueen maneesille.

ET-korttelialueen varikkokenttä on mitoitettu noin 200 linja-autolle ja maantason pysäköintialueet noin 250 henkilöautolle, joista 25 paikkaa on kuljettajanvaihtojen ajoneuvoille. Varikolle on toteutettava vähintään 50 polkupyöräpaikkaa.

Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on  $e=0,05$ . Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET)  $e=0,11$ .

Asemakaavan- ja asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 23,3 ha.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Itä-Vantaan linja-autovarikon asemaavoittaminen on aloitettu asemakaavatyön 930400 (Vaaran teollisuusalue 2) osana. Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 29.10.2016 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 28.10.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu asemakaavatyön nro 930400 ja sen oas:n vireilletulon yhteydessä 28.10. - 28.11.2016. Mielipiteiden kuulemisen yhteydessä saatiin 23 mielipidettä, joista 12 on yksityishenkilöiltä. Valtaosa mielipiteistä koskee Vaaralaan asemakaavoitettavaa (kaavatyö nro 930400) rekkaparkkia.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä korostuu, että rekkaparkki ja linja-autovarikko voidaan toteuttaa, mikäli varmistetaan raskaan liikenteen käyttävän sille suunniteltuja liikenneväyliä Vaaran alueen katuverkon kautta tapahtuvan läpiajon sijaan. Hakunilan kuntoladun todetaan olevan maisemallisesti hienoimpia pääkaupunkiseudun hiihto- ja ulkoilureittejä ja niitä ympäröivien viheralueiden olevan yksi Vantaan keskeisistä vetovoimatekijöistä. Bussivarikkoa suunniteltaessa olisi tärkeää pitää virkistysreittien (kuntolatu ja koiralatu) pelto- ja metsämaisema ennallaan. Mikäli varikko tulisi näkymään virkistysreitille, se tulisi sijoittaa muualle.

## **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

## **Sopimus**

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 14**

## **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 67

### Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

### Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6. - 17.8.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

### Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin 8 kpl.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:n kantana on, että uusi asemakaava sivuuttaa yleiskaavan ja on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen ja että luontoselvityksiä tulisi tehdä laajemmalla alueella. Uudenmaan liiton lausunnon mukaan uusi asemakaava on hyvä pohja alueen yhdyskuntarakennetta palvelevien toimintojen toteuttamiselle ja asemakaavassa on otettu riittävästi huomioon yleiskaavassa osoitetut virkistysalueet ja viheryhteystarpeet. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että alue sopii linja-autovarikon sijoituspaikaksi ja asemakaavassa tulee turvata riittävän puustoinen ekologinen yhteys Kehä III:lta kohti Sipoonkorpea.

### Tehdyt tarkistukset

VL-, EL- sekä EV -alueiden kaavamääräyksiin on saatujen lausuntojen johdosta lisätty voimajohtoalueella rakentamista koskeva määräys risteämälausuntovaatimuksesta. VL-alueelle on lisätty alueen luontoarvoja, ekologista verkostoa sekä virkistysyhteyksiä koskeva kaavamääräys. Kaavakarttaan on oikoluvun johdosta tehty teknisiä tarkistuksia sekä lisätty ET -korttelialueen pysäköintialuetta reunustavan EV -suojaviheralueen nimi (Ojangan ulkoilualue).

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 10

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistukset.



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet.

**Käsittely:**

Kaupunkisuunnittelujohtaja tarkensi esitystään siten, että kaavaselostuksen tavoiteosaan lisätään tavoite puiden säilyttämisestä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys kaavaselostukseen tehdyllä lisäyksellä.

**Liite:**

- Asemakaavaselostus 2.10.2017 / 920300 II
- Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 920300

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

**Lisätiedot:**

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi