



Asemakaavan muutos 002464 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Pakkala / SP

VD/7385/10.02.04.00/2020

SP/JOR/ASA/TTA/VIK

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Rälssitiellä, Tasetiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla ja Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueesta ja puistoalueesta katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3., 19.9. sekä 2.11.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialueita (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Uusia liittymäkieltoja lisätään ja ajoyhteyksiä muutetaan. Teollisuus- ja liiketilarakennusten korttelialueilta poistetaan huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys. Lisäksi annetaan sisäilman ilmanlaatuun sekä pilaantuneen maan selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 51200, 51205, 51206, 51318 ja osat kortteleista 51303, 51314, 51320 sekä katu- ja liikennealueita kaupunginosasta 51 Pakkala ja osat kortteleista 52128 ja 52300 sekä katualueita kaupunginosasta 62 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialuetta (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP)

Tonttijaon muutos koskee kortteleita 51200, 51205, 51206, 51318 ja osat kortteleista 51303, 51314, 51320, 52128 ja 52300.

Alue sijaitsee Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosissa, Aviapoliksen suuralueella. Alueeseen kuuluu Osuustien katualuetta Silvastintien risteyksestä etelään, Väinö Tannerin tien katualuetta Osuustien risteyksestä itään, Tasetien katualuetta Rälssitien risteykseen sekä Rälssitien katualuetta Äyritielle saakka.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvat katualueet sekä kiinteistön 92-423-36-0. Muut korttelit ovat yksityisessä omistuksessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt:



- 92-51-200-3: Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 20-23
- 92-51-200-10: Kiinteistö Oy Silvastintie 1
- 92-51-200-12, 92-51-200-13, 92-51-200-14: Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1
- 92-51-200-7, 92-51-200-9: Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 6
- 92-51-205-1, 92-51-206-1: Yrityspuiston Autopaikat Oy
- 92-51-303-6: Kiinteistö Oy Vantaanportin Seisake
- 92-51-303-9, 92-51-303-10, 92-51-318-1: Kiinteistö Oy Vantaanportin Liikekeskus
- 92-51-314-50: Fingrid Oy
- 92-51-320-3: Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8
- 92-52-300-8: Kiinteistö Oy Vantaan Äyri
- 92-52-128-8: Kiinteistö Oy Plaza Rondo
- 92-52-128-7: Kiinteistö Oy Plaza Largo

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualan länsiosa sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C. Kaava-alueen itäosassa Tasetien eteläpuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) ja Kehä III:n pohjoispuolella on monipuolinen työpaikka-alue (TP). Osuustien, Väinö Tannerin tien ja Rälssitien suuntaisesti kulkee raitiotie. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan kestävän kasvun vyöhykkeelle. Rälssitien suuntaisesti etelästä pohjoiseen kulkee virkistysalueyhteys. Osuustien suuntaisesti kulkee pyöräliikenteen baana. Väinö Tannerintien ja Lentoasematien risteykseen on osoitettu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ).

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla, Tasetiellä sekä Rälssitiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022, 19.9.2022 ja 2.11.2022 valmistuneisiin katusuunnitelmien tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialueita (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

Ajoneuvoliittymäkieltoja muutetaan kortteleissa 51200, 51205, 51206 ja 51303. Teollisuus- sekä liiketilakortteleista on poistettu kiinteistön huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys. Osalle



kortteleita 51200 ja 51303 on annettu pilaantuneen maaperän selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyvä määräys. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla on annettu sisäilman ilmanlaatuun liittyvä määräys. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävä ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Pakkalan asemakaavamuutoksen alueelta 002464 saatiin 3 mielipidettä.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Aviapoliksen alueen yleisötilaisuus järjestettiin 17.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskevat verkkotilaisuudet on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022 sekä 15.11.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 2.3.2023 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 2.3.-24.3.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 2.3.2023 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 2; 9.3. ja 20.3.2023. Tänä aikana ei vastaanotettu puheluita. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista saatiin 2.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 17



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002464 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Pakkala,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Suvi Karhu kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta on syytä äänestää, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Hakala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 2 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että jäsenet Janne Hartikainen ja Suvi Karhu jättivät asiaan seuraavan eriävän mielipiteen: "MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä."

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 9 kappaletta.

Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut sekä Vantaan energia toivat lausunnoissaan esille, että kaava-alueella sijaitsee maanalaisia johtoja ja putkia, jotka on huomioitava kaavamuutoksessa. Lisäksi HSY huomautti, että korttelin 51303 koilliskulmassa sijaitsee yleinen vesijohto, jonka maanalaista putkea varten varatun alueen sijainti ja leveys tulee kaavassa tarkistaa.



Helsingin seudun liikenne lausui, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että pysäkeille on varattu riittävästi tilaa ja että kevyenliikenteen kulkuyhteydet niille ovat sujuvat, turvalliset ja viihtyisät, myös esteettömien reittien tulee olla mahdollisimman lyhyet. Lisäksi sujuvat yhteydet Jumbo-Flamingon kauppakeskukseen tulee turvata ja tehdä kulkuväylistä kauppakeskukseen selkeämmät. Lisäksi HSL esitti, että rakentamisen aikaiset häiriöt liikenteelle ja liikkumiselle tulee minimoida.

Uudenmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta, mutta toi esille, että selostuksessa on vanhentunutta tietoa maakuntakaavasta. Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, ettei kaava-alueella ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Kaupunginmuseo lausui, että Jumbon ja Flamingon sekä HKScan Finland Oy:n rakennukset on inventoitu ja todettu rakennusperintöarvioiltaan vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo toi esille, että osoitteessa Muuntotie 7 sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu muuntamorakennus, joka tulee ottaa huomioon asemakaavamuutoksessa ja suojellun rakennuksen tiedot on lisättävä kaavaselostukseen.

Fingrid lausui, että kaavamuutosalueella sijaitsee Fingridin 400kV voimajohto ja Tammiston sähköasema. Voimajohto on otettava huomioon ratikan suunnittelussa ja Fingridin kanssa tulee tehdä yhteistyötä jatkosuunnittelussa.

Uudenmaan ELY-keskus toi esille, että korttelissa 51303 sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö, Jumbon kauppakeskus, jonka asemakaavamerkintä tulisi olla KM. Uudenmaan ELY-keskus lausui, että korttelin 52300 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräystä tulisi myös tarkentaa siten, että kaavamääräyksissä määriteltäisiin liike- ja toimistokerroksien keskinäiset suhteet. Lisäksi esitettiin, että kaavassa annettaisiin yleismääräys ilmanlaadun hallinnasta. Uudenmaan ELY-keskus muistutti, että kaavasta on pyydettävä Tukesin lausunto. Lisäksi ELY-keskus toi esille kaavoituksen ja liikenteen ilmastovaikutukset. ELY-keskus totesi, että kaavaratkaisussa tulisi tuoda esille keinoja, jolla rakentamisen ja liikenteen päästöjä voisi vähentää.

Tukes toi esille lausunnossaan, että HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteissa voi syntyä sellaisia ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat laitosalueen ulkopuolelle ja jotka voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan. Korttelin 51303 tontin 13 kaavamerkinnäksi on muutettu KM. Lisäksi samaisella tontilla sijaitsevan maanalaisen putken aluevarausta on siirretty ja laajennettu.

Kaavakarttaan on lisätty puuttuneet ajoneuvoliittymäkiellot.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen korjausten vuoksi. Lisäksi selostuksessa on päivitetty maakuntakaavaa koskeva kappale, lisätty tiedot Fingridin ja Carunan sähköverkoista sekä esitetty lähtötiedoissa osoitteessa Muuntotie 7 sijaitsevan rakennusperintökohteen tiedot ja vaikutusten arvioinnissa esitetty kaavan vaikutukset siihen.



Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.9.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002464 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies/ Vantaan ratikka: Pakkala.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Pekka Virkamäki kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta on syytä äänestää, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Norrena, Merelä, Mutanen, Hakala, Suni, Tamminen, Åstrand, Karhunen, Eklund) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että jäsenet Janne Hartikainen, Pekka Virkamäki ja Suvi Karhu jättivät asiaan seuraavan eriävän mielipiteen:

”MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.9.2023
- Lausunnot ja vastineet 5.9.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



Vantaa

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, p. 050 302 8958

asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi