



Vaiheasemakaava 002459va ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Heidehof / MSI

VD/7369/10.02.04.00/2020

SP/MYL/ASA/TTA/VIK

Vaiheasemakaavalla levennetään katualuetta Heidehofintiellä ja Jokiniemenkadulla muuttamalla osia korttelialueesta ja puistoalueista katualueeksi. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 ja 30.3.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Vaiheasemakaavalla tehdään vain katualueen leventämisen kannalta tarpeelliset muutokset voimassa oleviin asemakaavoihin.

Vaiheasemakaavalla muutetaan teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Kortteliin liittyvät voimassa olevan asemakaavan nro 000686 mukaiset kaavamääräykset täydentyvät maaperän pilaantuneisuutta ja pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevalla määräyksellä. Tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta teollisuuskorttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistön pinta-alamuutoksen myötä. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000686 teollisuuskorttelin alueella Heidehofintien varrella sijaitseva maanalaisen putken varaus poistetaan. Teollisuuskorttelin läpi nykytilanteessa kulkeva kaasuputki merkitään kaavaan maanalaisen kaasuputken merkintänä. Uusia ajoliittymäkieltomerkintöjä lisätään teollisuuskorttelin Jokiniemenkadun ja Heidehofintien puoleisille rajoille. Muilta osiltaan alueella voimassa olevat asemakaavat nro 000686, 640200, 640600 ja 640900 jäävät vaiheasemakaavan alueella voimaan.

Vaiheasemakaava koskee osaa korttelista 64104 sekä katualueita, kaupunginosassa 64 Kuninkaala. Muutos koskee muutettavassa asemakaavassa teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta (T-2), puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 64104 kaupunginosassa 64 Kuninkaala.

Alue sijaitsee Kuninkaalan kaupunginosassa Tikkurilan suuralueella, Värитеhtaan alueella ja lähellä Tikkurilan keskustaa. Vaiheasemakaavan alue sijoittuu Keravanjoen eteläpuolelle ja käsittää Tikkurila Oyj:n kiinteistön sekä osan Heidehofintiestä ja sen viereisistä puistoalueista.

Maanomistus

Kaupunki omistaa vaiheasemakaava-alueelle sijoittuvat katualueet ja puistoalueet. Kiinteistö 92-64-104-5 on Tikkurila Oyj:n omistuksessa.

Valmistelu

Vaiheasemakaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi koko alue on merkitty kestävä kasvun vyöhykkeeksi. Asumisen- ja työpaikkojen alueen läpi on osoitettu virkistysalueyhteys. Kyytitien ja Heidehofintien yhteyteen on osoitettu pyöräliikenteen baana. Lisäksi vaiheasemakaava-alueen itäpuolella kulkee pikaraitiotien reitti. Vaiheasemakaavalla mahdollistetaan yleiskaavan mukaisen pyöräliikenteen baanauksen sekä pikaraitiotien toteuttaminen.



Vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevien asemakaavojen osa teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueesta sekä puistoalueista katualueeksi mahdollistaen katualueen levennyksen uudistettavien katusuunnitelmien toteuttamiseksi. Tavoite toteutetaan vaiheasemakaavalla muuttamalla asemakaavan sallimaa käyttötarkoitusta katualueeksi (MRL 50 § mom. 2). Muilta osin alueella jäävät voimaan asemakaavat nro 000686, 640200, 640600 ja 640900.

Vaiheasemakaavalla levennetään katualuetta Heidehofintiellä ja Jokiniemenkadulla muuttamalla osia korttelialueesta ja puistoalueista katualueeksi. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Vaiheasemakaavalla tehdään vain katualueen leventämisen kannalta tarpeelliset muutokset voimassa oleviin asemakaavoihin.

Katualueen muutokset perustuvat 7.10.2021 ja 30.3.2022 valmistuneisiin Jokiniemenkadun, Kyytitien ja Heidehofintien katusuunnitelmaluonnosten 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.

Vaiheasemakaavalla muutetaan teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Kortteliin liittyvät voimassa olevan asemakaavan nro 000686 mukaiset kaavamääräykset täydentyvät maaperän pilaantuneisuutta ja pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevalla määräyksellä. Tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta teollisuuskorttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistön pinta-alamuutoksen myötä. Kiinteistön tonttinumero muutetaan, uusi tonttinumero on 8. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000686 teollisuuskorttelin alueella Heidehofintien varrella sijaitseva maanalaisen putken varaus poistetaan, sillä putket ja maanalaiset kaapelit tulevat muutoksen jälkeen sijaitsemaan katualueella. Teollisuuskorttelin läpi nykytilanteessa kulkeva kaasuputki merkitään kaavaan maanalaisen kaasuputken merkintänä. Uusia ajoliittymäkieltomerkintöjä lisätään teollisuuskorttelin Jokiniemenkadun ja Heidehofintien puoleisille rajoille. Katualueelle lisätään tärinä- ja runkomeluun sekä mahdolliseen ratikan pysäkin kasvillisuuskattoon liittyvät määräykset. Muilta osiltaan alueella voimassa olevat asemakaavat nro 000686, 640200, 640600 ja 640900 jäävät vaiheasemakaavan alueella voimaan.

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. Heidehofin vaiheasemakaavan alueelta saatiin yksi mielipide.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Tikkurilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 16.12.2020. 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.

Vaiheasemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 8.3.2023 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 8.3.-28.3.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 8.3.2023 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; 20.3. ja 23.3.2023. Tänä aikana ei vastaanotettu puheluita. Tikkurila Oyj:n kanssa järjestettiin palaveri vaiheasemakaavaratkaisuun liittyen 28.3.2023. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista saatiin 1.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Vaiheasemakaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Vaiheasemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.4.2023 päivätty vaiheasemakaavaehdotus 002459va sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Heidehof,
- 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

Vaiheasemakaavaehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.5.-26.6.2023. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Tikkurila Oyj:n jättämässä muistutuksessa todettiin, että yhtiö pitää molempia pysäkkejä Heidehofintien/Jokiniementien risteyksessä ja STUK:n kohdalla Jokiniementiellä tärkeänä. Värитеhtaan alueen kaavarungon tavoitteet ja rajaukset tulee ottaa huomioon sekä rakennuskortteleiden että liikenteen osalta. Ratikan katusuunnitelman viheralue on tarpeettoman leveä. Maa-alueiden luovutus katualueiksi ei saa vaarantaa Värитеhtaan alueen kilpailun ja kaavarunkotyön maankäytöllisten tavoitteiden toteutumista, eikä myöskään PPG Tikkurilan alueella jatkuvaa toimintaa. Liitteessä esitetty korttelin reuna-alue tarvitaan suunnitteilla olevan PPG Tikkurilan toimitilarakennuksen toteuttamiseksi. Tehtaan toiminnot ja liikenneyhteydet tulee ottaa huomioon ja on turvattava. Tehdasalueen kehittymisen mukanaan tuomiin muutoksiin tulee varautua riittävällä tasolla. Maankäytön kannalta on varauduttava toisen liittymän rakentamiseksi Heidehofintielle nykyisen liittymän ja Heidehofintien/Jokiniemenkadun risteuksen väliselle osuudelle. Tehdasalueelle tulevan vesijohdon reitti ja sen varusteet tulee huomioida riittävällä tasolla. Vaihease-makaavaehdotuksessa rakennusalueen raja poikkeaa voimassa olevan kaavan rajauksesta ja jättää nykyistä rakennuskantaa rakennusalueen ulkopuolelle.

Muistutus ei aiheuttanut muutoksia vaiheasemakaavaehdotukseen.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 8 kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että museo on lausunut Vantaan ratikan kaavarungosta, että reitin varrella tulisi nostaa esiin alueen historiaa. 2018 jälkeen on tehty päivitettyjä rakennushistoriaselvityksiä sekä Värитеhtaan alueen kulttuuriympäristöselvitys. Vaiheasemakaavan alueelle sijoittuu kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta teollisuuden rakennusperintökohdetta, Kaava-alue ulottuu osin myös muinaismuistolailla suojatun Fastbölen (Kuninkaala) historiallisen ajan kylätontin alueelle. Koska vaiheasemakaava koskee katualueita, ei muutoksia esitetä kulttuuriympäristökohteiden alueille.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit.

Uudenmaan liitto totesi, että asemakaavaselostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää.



Uudenmaan ELY-keskus lausui, että kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että kaavassa määrätään liikerakentamisen osuus kulloinkin toteutettavasta kerrosalasta. Liikerakentamisen on liityttävä pääkäyttötarkoitukseen eikä se saa laadultaan vaarantaa keskusta-alueiden ensisijaista asemaa kaupan paikkana. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m².

Tukes lausui, että kaavamuutosalueella sijaitsee laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen (Tikkurila Oyj) kiinteistö. Kaavoituksessa on huomioitava, että yhteiskunnan kannalta merkittävän infrastruktuurin tullessa lähemmäksi tehdasalueita, voi yritysten toiminnan laajenemismahdollisuudet heikentyä vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin osalta. Tukes suosittelee pyytämään alueelle maakaasua toimittavan kaasuyhtiön (Auris Kaasunjakelu Oy) lausunnon. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä.

HSY totesi, että uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä. Heidehofintien reunassa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri NS 400. On tarkistettava, sijaitseeko viemäri niin lähellä tontin rajaa, että tontille 64104/8 tarvitaan johtokujamerkintä viemäriä varten. Lisäksi tontilla 64104/8 sijaitsee pääviemäri NS 1200, jota varten asemakaavaan tulee merkitä johtokuja.

HSL lausui, että alueen joukkoliikenteen pysäkeille johtavien reittien turvallisuus, sujuvuus sekä esteettömyys tulee varmistaa, ja otti lausunnossaan kantaa pyöräpysäköinnin laatuun, tilavarauksiin ja määrään. HSL totesi, että myös kestävä liikumisen tulevaisuuteen, kuten sähköpyörien lataamiseen ja kuormapyörienkin liityntäpysäköintiin, olisi hyvä varautua riittävin tilavarauksin. Alueeseen liittyvä Heidehofintien liittyminen Kyytitiehen -katusuunnitelma 59030 vaikutti melko toimivalta, toki pyöräpaikkojen tarpeen mahdolliseen kasvuun tulevaisuudessa olisi hyvä varautua. Lisäksi tulee ajourin tarkastella, ettei bussin peränylitys osu katokseen tai matkustajiin.

Auris Kaasunjakelu Oy totesi, että kaavamuutos on Aurikselle OK.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen perusteella vaiheasemakaavaehdotukseen on lisätty korttelille nro 64104 liiketilojen käyttötarkoitusta koskeva ja vähittäiskaupan suuryksikön kieltävä määräys. Olemassa olevalle jätevesiviemäriin lisättiin maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Lisäksi on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Korttelia nro 64104 liiketiloja koskevasta uudesta kaavamääräyksestä on tiedotettu maanomistajaa.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavaselostuksen tekstiä on päivitetty ja täydennetty. Saatujen lausuntojen perusteella kulttuuriympäristöä (luku 2.1.3) ja maakuntakaavaa (luku 2.2.1) koskevia tekstejä on tarkennettu. Lisäksi taloudellisia vaikutuksia (luku 4.4.1) koskevaa tekstiä sekä kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistusten takia, selostuksen tekstiä on tarkennettu.

Kaavan hyväksyjä

MRL:n 52 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 9. luvun 2 §:n 6 kohdan nojalla tämän vaiheasemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) hyväksytään 12.12.2023 päivätty, vaiheasemakaavaehdotus 002459va sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Heidehof.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vaiheasemakaavaehdotus 12.12.2023
- Vaiheasemakaavan selostus 12.12.2023
- Lausunnot ja vastineet 12.12.2023
- Muistutukset ja vastineet 12.12.2023

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi