



Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus

VD/9541/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/JOR/MHÄ/VIK/JT

Backaksen kartanohistoriaan tuodaan uusi, virkistystä ja elämyksiä tarjoava vaihe unohtamatta historian kerrostumia. Vantaalle luodaan kansainvälisesti ja kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Elämyskeskus rakennetaan kartanokukkulan laidoille ja sen viereen tulee persoonallinen asuinkortteli. Uutta rakennusoikeutta tulee kaikkiaan 19 510 k-m². Luonto on vahvasti läsnä mm. Krakanojan luonnonsuojelualueena, laajoina virkistysalueina, korkeina vihertehokkuuksina ja kasvikkatoina.

Asemakaava koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen, autopaikkojen ja palvelurakennusten korttelialueita korttelissa 51164, luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta, puistoa ja katualuetta, kaupunginosassa 51 Pakkala, sekä luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta ja katualuetta kaupunginosassa 40 Ylästö.

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 51157 liikerakennusten korttelialuetta, rakennussuojelualueita, puistoa ja rakentamatonta katualuevarausta kaupunginosassa 51 Pakkala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen, autopaikkojen, palvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialueita kortteleissa 51164 ja 51157.

Alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue.

Hakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto. Ylästöntie on Suomen valtion /ELY-keskuksen omistuksessa. Ringinpuisto on Vantaan kaupungin omistuksessa. Ylästön puolella sekä osin Ylästöntien pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet HOK-Elannon konsultteina Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot ja A-Insinöörit. Toimijana hankkeessa on Livson Group Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kartanomäki lähiympäristöineen on palvelujen aluetta, joka varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella



voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Mäen länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Ylästöntie on historiallinen tie.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava 2020 ei ole vielä astunut voimaan. Siinä alue on palveluiden ja hallinnon aluetta, lähivirkistysaluetta ja arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueella kulkee Suuri Rantatie (Ylästöntie), raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus sekä pyöräliikenteen baana. Suunnittelualue sivuaa mm. kestävän kasvun vyöhykettä, kaupunkikeskustan aluetta ja asuinalueita. Krakanojan ja Illenpuron varteen on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Krakanojan alue on luonnonsuojelualue. Aluetta leikkaa lentomeluvyöhyke L3 (Lden 50-55 dB).

Asemakaavallinen ratkaisu on sekä vuoden 2007 että 2020 yleiskaavan mukainen. Ratkaisu tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja yleiskaavojen keskustamerkintöihin. Virkistykseen käytettävän alueen määrä ei juuri muutu yleiskaavan aluevaraukseen nähden.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Tavoitteena on rakentaa Backaksen tapahtuma- ja elämyspuisto sekä Ylästöntien varteen uusi asuinalue. Elämyspuisto on merkittävä hanke Vantaan kaupungille. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista. Hanke sisältää mm. Muumi-sisäpuiston, tapahtumakeskuksen erilaisille esityksille ja tilaisuuksille, ulkotilaa esim. rekikoira-ajeluja varten sekä toisen sisäpuiston, jonka tematiikka perustuu suomalaiseen luontoon.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen (AH), autopaikkojen (LPA) ja palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteliin 51164, osoitetaan luonnonsuojelualueita (SL), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella korttelin 51157 liikerakennusten korttelialue (KL) pienenee hieman, rakennussuojelualueen (SR) uudisrakennuksen kerrosalamäärä kasvaa ja sijainti tarkentuu, rakentamaton katualuevaraus poistuu ja baanalle osoitetaan katualuetta sekä reitti puiston halki. KL-korttelialueen myymälärakennus on saamaisillaan rakennusluvan voimassa olevan asemakaavan mukaan.

Kartanoalueen suojelu ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kartanon ympärillä uudisrakentaminen sijoittuu paikkoihin, joissa on aiemmin ollut tai niihin on Backaksen tilan kulta-aikoina suunniteltu rakennuksia. Uudisrakennusten muotokieleen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Kaava-alueen koko on 31,81 ha. Siitä virkistysalueita on (VL, VP) 41,1 %, suojelualueita (SR, SL) 32,7 %, palvelurakennusten aluetta (P) 14,3 %, pysäköinti- (LPA) ja katualueita 6,1 %, asumisen alueita (AK, AR, AH) 3,9 % sekä kaupan korttelia (KL) 2 %. Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8 810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7 400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3 600 k-m². Rakennussuojelualueella toteutumaton 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu. Muu, voimassa olevan asemakaavan mukainen uudisrakentamisen määrä säilyy. Kaava lisää uudisrakentamista 19 510 k-m².



Asuinkorttelin rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti OAS:ssa esitetystä 15 000 k-m²:sta. Harjakattoiset asuinrakennukset ympäröivät yhteistä piha-aluetta. Rakennusten kattolyhydyt antavat korttelille omanlaisensa ilmeen. Kerrostaloissa neljännen kerroksen yläpuolella on ullakolla asuintiloja, mikä tekee ylimmistä asunnoista persoonallisia. Kortteli rajautuu pehmeästi maisemaan rivitaloin ja matalin pensasaidoin. Käytettävä kasvillisuus on perinteistä puutarhakasvillisuutta. Asuinkorttelin lähes sataan asuntoon muuttanee lähes 250 asukasta. Alustava asuntotajakauma on Vantaan maapoliittisten linjausten mukainen.

Palvelurakennusten korttelialueelle ja rakennussuojelualueelle saa sijoittaa hyvin monenlaista toimintaa, jolla kartanokokonaisuus saadaan palvelemaan kaikenikäisiä ihmisiä. Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monipuoliset toimintamahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaisuuksiin” sekä se, että elämyspuistorakennukset ovat näyttäviä ja paikoilleen sopivia. Mäen länsilaidalla kumpuilevat kasvikatot jatkavat kartanomäen muotoa. Kukkulan pohjoispuolella rakennukset muodostavat uuden ”miespihan” ja vertautuvat ulkomuodoiltaan perinteiseen rakentamistapaan, mutta kuvastavat selvästi aikaamme. Pysäköintialue viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Tilausbusseille varataan tilaa Ylästöntien varteen.

Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Koko kaava-alue pysyy erittäin vehreänä mm. laajojen viheralueiden ja kasvikkotien sekä tavallista suurempien vihertehokkuusvaatimusten ansiosta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu Backaksen elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle tulisi hanke, jota ei voisi toteuttaa tällä asemakaavalla, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinalueen toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen. Asuinkorttelin ja elämyspuiston pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää Backaksenojan siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.5.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 93 kpl.

Viranomaismielipiteitä saatiin viisi. Caruna ja Fingrid ilmoittivat, ettei alueella ole heidän verkkojaan. HSL muistutti hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Vantaan kaupungin museo ilmoitti mm., että muinaisjäännösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnällä ja aluemarkintoihin liittää määräys. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon.

Asukkailta saatiin 88 mielipidettä. Mielipiteet koskivat mm. maisemaa, historiaa ja kulttuurimaisemaa, luontoa ja ulkoilua, liikennettä ja pysäköintiä, uudisrakentamista, alueelle tulevia toimintoja ja ympäristöhäiriöitä. Mielipiteissä kannatettiin Backaksen alueen kehittämistä, puutarhamaista pysäköintialuetta, asuinrakentamista OAS:ssa esitettyä vähemmän, erilaisten toimintojen lisäämistä ja hankkeen Vantaalle tuomia verotuloja. Huolissaan oltiin mm. peltonäkymistä, kartanoidyllin katoamisesta, luonnosta ja eläimistä sekä liikenteen lisääntymisestä. Mielipiteissä toivottiin mm. jalankulku- ja pyöräiteitä, perheasuntoja pientaloihin, pikku putiikkeja, ulkoharrastetiloja ja toimintaa kaikille. Osa mielipiteistä oli keskenään ristiriitaisia: muumeista, ehdotetuista toiminnoista ja asuntorakentamisesta sekä tykättiin että ei tykätty. Lisäksi hankkeen epäiltiin sekä nostavan että laskevan ympäröivän alueen arvoa ja haluttavuutta.

26.11.2020 Vantaan kaupunki ja maanomistaja konsultteineen järjestivät virtuaalisen yleisötilaisuuden. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä.



Mielipiteitä ja kommentteja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. On huolehdittu mm. tärkeiden näkymien säilymisestä, maiseman avoimuudesta, kartanoalueen säilymisestä yleisön käytössä ja asfalttikenttien maisemoinnista. Eläinten elinoloja turvataan kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät). Jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisätään, mm. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti sekä baana. Asuinkorttelin uudisrakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti yleisölle esitetystä määrästä ja luotu ns. ihmisen mittakaavaa piharakennuksiin ja rivitaloihin. Kartanonkosken muotokielestä asuinrakennuksiin lainataan tiiliset tai peltiset harjakatot ja perinteisestä rakentamisesta julkisivujen puu tai puhtaaksimuurattu tiili. Asemakaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaiseen toimintaan”. Pysäköinti sijoittuu maantasoon maanpinnan muotoja seuraillen. Suuren pysäköintilaitoksen sijoittaminen kulttuurimaisemaan olisi haastavaa. Elämyskeskuksen pysäköintialue maisemoidaan hedelmätarhamaiseksi. Liikenteen vaikutuksia on tutkittu varsinaista kaava-aluetta selkeästi laajemmalla alueella mukaan lukien uuden yleiskaavan mahdollistamaa kaupunkikeskustan aluetta. Elämyskeskuksen pysäköintialue on tarkoitettu pelkästään lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin. Pitkäaikaista pysäköintiä tullaan rajoittamaan yhdessä maanomistajan kanssa sovittavin keinoin.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 19.10.2020.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen elämyskeskus,
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostustannukset (20 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Merelä esitti asian palauttamista valmisteluun seuraavilla perusteilla:

”Kaupunginhallituksen näkemystä ei ole otettu huomioon, viitataan kaupunginhallituksen pöytäkirjalausemaan tammikuussa, ”2. Lisääntyvän asukaspysäköintitarpeen ja Backaksen alueen henkilöpysäköinnin suojelemiseksi kartanoalueen keskitetyn pysäköinnin rakentamisedellytykset esimerkiksi Leijan yritysalueen tai Jumbon kauppakeskuksen yhteyteen.”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen kannatti palautusesitystä.

**Päätös:**

Palautettiin asia yksimielisesti valmisteluun.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asiaan seuraavan ponnen:

"Hanke käsiteltävä nopeasti, jotta alueelle elinvoimainen hanke saadaan käyntiin."

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Vihreä ryhmä esittää, että viheralueelle yleiskaavan vastaisesti suunniteltu asuntorakentaminen poistetaan."

Tehdyt tarkistukset:

Elämyskeskuksen autopaikkatarpeeksi on arvioitu 354 ap. Pysäköintiin haettiin suunnittelun aikana vaihtoehtoja, joita palautuksen jälkeen tarkasteltiin uudelleen.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa pysäköintialue oli laaja, suorakaiteen muotoinen pysäköintipuutarha, joka asettui laskuojan päälle. Todettiin, että puutarhamainen ratkaisu hedelmäpuineen olisi tähän paikkaan sopiva pysäköintialueen malli, mutta valiomuotoisena ja esitetyn suuruisena se vaikutti vieraalta.

Toisena vaihtoehtona oli pysäköinnin sijoittaminen entisten kasvihuoneiden pysäköintialueelle. Todettiin, että ajoliikenne elämyskeskusalueen halki pysäköintialueelle ja pois sieltä vaarantaisi erityisesti lapsivieraiden turvallisuuden. Sen takia pysäköinti on syytä sijoittaa lähelle Ylästöntietä.

Kolmantena vaihtoehtona keskusteltiin pysäköintitalosta. Todettiin, että se olisi kulttuurihistoriallisessa maisemassa vieras elementti. Se olisi myös koko ajan ja pysyvänä näkemästeenä Ylästöntieltä avoimeen maisemaan. Jos pysäköintitalo tai -alue sijoitettaisiin muualle kuin kaavaehdotuksen alueelle, edellyttäisi se asemakaavan laatimista selvityksineen myös sille toiselle alueelle.

Elämyskeskuksen pysäköinti ratkaistiin maantasopysäköintinä, koska siten autot olisivat maisemassa vain ajoittain. Maantasopysäköintiä kehitettiin maisemaan soveltuvammaksi siten, että se jaettiin kolmeen osaan ja se noudattelee paremmin kukkulan muotoa. Pysäköintikampojen välissä on hulevesiä imeyttävä vihervyöhyke. Esitetty pysäköintialue sijoittuu lähelle Ylästöntietä ja viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Pintamateriaali ei ole asfalttia. Tilausbusseille varataan tilaa Ylästöntien varteen.

Asuinkorttelin autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 105 ap. Autopaikkoja sovitettiin aluksi myös kerrostalojen väliin, mutta todettiin, että pysäköintiliikenne häiritsee rauhallisen pihan toimintoja ja rakennusten välistä "valuu" liikenteen melua pihalle. Näin ne sijoitettiin ainoastaan Ylästöntien ja asuinrakennusten väliin. Kumpikin asuinkorttelin pysäköintialueen vaihtoehto edellyttää istutuksia Ylästöntien varteen, mutta niin, että näkymät Ylästöntieltä kohti peltomaisemaa säilyvät.

Selostusta on täydennetty kuvaamalla liikenneselvitystä ja pysäköintiratkaisua laajemmin, sekä maaperätietoja on tarkistettu Krakanojan vaikutusalueella.

Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä on täydennetty mm. palvelurakennusten korttelialueella pysäköintialueen pintamateriaalien osalta sekä maaperätietoja on tarkistettu kaavamerkinnällä ja määräyksellä.



Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 52 Pakkala / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Anniina Kostilainen esitti asemakaavaehdotuksen palauttamista valmisteluun. Jäsen Tuomas Mutanen kannatti palautusesitystä.

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Mikko Merelä kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 15 jaa-ääntä (Linnakangas, Atzmon, Erkkilä, Hartikainen, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Karhu, Merelä, Rahkala, Suni, Tamminen, Virkamäki, Åstrand, Aura) ja 2 ei-ääntä (Kostilainen, Mutanen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Soili Haverinen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon porvareiden, perussuomalaisten, vasemmistoliiton, Liike Nytin ja vihreiden ryhmät yhtyivät:

”Backas on historiallisesti merkittävä alue, jonka erityisluonnetta tulee suojella huolellisesti elämyspuistojen toteuttamisessa. Alueen kasvava pysäköinnin tarve ja lisääntyneet liikennemäärät tulee huomioida Ylästöntien pohjoispuolen aluetta kaavoitettaessa, jotta turvataan läheisten asuinalueiden rauhallisuus ja sujuva liikenne.

Lisäksi Baanan suunnittelussa tulee huomioida erityisesti lasten turvallisuus paikoissa, joissa jalankulkuliikenne risteää Baanan kanssa.”

Merkittiin, että SDP:n ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Backaksen alueen teemapuiston pysäköintialue on tarkoitettu Backaksen alueen ja teemapuiston asiakkaiden käyttöön. Alueella ei tule sallia ympärivuorokautista asiakaspysäköintiä. Pysäköinti tulee



rajoittaa teemapuiston ja muiden kartanoalueen palveluiden käyttöaikaan. Yöpysäköinti tulee kaavassa kieltää.”

Merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Alueen kehittämiseksi on selkeä tarve. Backaksen elämyskeskuksen asemakaava on kuitenkin aivan liian massiivinen sekä rakennusten mittakaavan, että alueelle sijoitettujen toimintojen suhteen eikä ota huomioon Backaksen kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanomiljöötä. Erityisen ongelmallisena kaavoituksen osalta voidaan pitää asemakaavan ristiriitaa vuoden 2020 yleiskaavan kanssa. Kartanon länsipuoliselle virkistysalueelle suunnitellaan merkittävää rakentamista. Tämän lisäksi oikeusvaikutteinen yleiskaavaliite 1 määrittelee alueen arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi kylämaisemaksi. Asemakaava ei kunnioita näitä erityispiirteitä. Backaksen elämyskeskuksen liikennetkaisu- ja puutteelliset ja perustuvat alueella voimakkaasti kasvavaan yksityisautoiluun. Tämä ei tue Vantaan kunnianhimoisia resurssiviisauden suunnitelmia.”

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 52 Pakkala / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostkustannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 1.11.2021 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 52 Pakkala / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostkustannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtaja lisäsi esittelytekstin viimeiseen kappaleeseen seuraavat virkkeet:



Elämyskeskuksen pysäköintialue on tarkoitettu pelkästään lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin. Pitkäaikaista pysäköintiä tullaan rajoittamaan yhdessä maanomistajan kanssa sovittavin keinoin.

Lisäksi merkittiin, että kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Lauri Kaira poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

"Elämyskeskuksen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä tulee varmistaa. Jatkotyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn ohjaamiseen luonnollisille, sujuville ja turvallisille reiteille. Korkeatasoiset väylät tulee toteuttaa mahdollisimman suorina ja sujuvina niin suunnittelualueen sisällä kuin sen välittömässä läheisyydessä.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää hankkeen toteuttajalle vahvan toiveen, että kaava-alueella toteutetaan mahdollisimman paljon perheasuntoja, jotka suunnataan ensisijaisesti suurempien perheiden asunnoiksi. Tarvetta voitaisiin selvittää markkinatutkimuksella tai varhaisella ennakkomarkkinoinnilla."

Vihreiden ryhmän pöytäkirjalausuma:

"Alueen kehittämiseksi on selkeä tarve. Backaksen elämyskeskuksen asemakaava on kuitenkin liian massiivinen sekä rakennusten mittakaavan että alueelle sijoitettujen toimintojen suhteen, eikä ota riittävästi huomioon Backaksen yleiskaava 2020:ssä suojattua kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanomiljöötä."

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtajan Sade Tahvanaisen pöytäkirjalausuma:

"Elämyspuiston pysäköinnin sijoittaminen kartanoalueelle on kestävä ratkaisu. Kaavan jatkovalmistelussa pysäköinti tulisi toteuttaa keskitettynä pysäköintinä kartanoalueen ulkopuolelle."

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 10.11. – 9.12.2021. Tänä aikana jätettiin 11 muistutusta sekä yksi myöhästynyt. Nähtävilläolon aikana pidettiin 17.11.2021 Teamsissa yleisötilaisuus, jossa oli 54 osallistujaa.

Muistutuksissa haluttiin tutkittavaksi liikenneselvitys, joka ei sisällä ratikkaa ja joka selvittää myös muita liikennemuotoja kuin autoilua, ja sitoa kaavan hyväksyminen ratikan hyväksymispäätökseen. Haluttiin myös mm. siirtää elämyspuisto juna-aseman lähelle, poistaa kaikki esitetyt pysäköintipaikat ja käyttää pysäköintiin nykyistä asfalttikenttää tai tutkia pysäköinnin järjestämistä tämän kaava-alueen ulkopuolelle, madaltaa asuintaloja sekä korjata vanhat rakennukset ilman lisärakentamista.

Muistutuksissa oltiin huolissaan mm. Ylästöntien ruuhkaisuuden lisääntymisestä, jalankulun turvallisista reiteistä, mahdollisten ulkona järjestettävien konserttien melusta, kulttuurisesti ja luonnoltaan arvokkaan alueen pilaamisesta, eläinten hyvinvoinnista, baanan linjauksesta, Sandbackan maisemien menetyksestä ja uudisrakentamisen suuresta määrästä. Epäiltiin myös, että asuntorakentaminen ei olisi yleiskaavan mukaista; että kaavaehdotuksen sallimasta toiminnasta ei ole hyötyä asukkaille; että uudisrakentaminen pilaa alueen ja estää vanhojen rakennusten näkymisen; että alueen viihtyisyys ja



virkestyskäyttö heikentyvät; että rakentaminen ja Backaksenajan siirto uhkaavat eläimiä ja että asukkaiden näkemyksiä ei ole otettu huomioon.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 25.10.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 7 kpl.

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus kannatti alueen kehittämistä monipuolisena elämyskeskuksena ja ehdotti uuden siltayhteyden tutkimista Vantaanjoen yli kuntayhteistyönä.

HSL kiinnitti huomiota tilausbussien pysäköinnin suunnitteluun Ylästöntien varressa, jotta tilausbussien pysäköinti ei haittaa HSL:n joukkoliikenteen toimintaa.

HSY totesi, ettei kaavamuutos edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Vantaan Energia lausui, että mikäli maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alue voi liittyä kaukolämpöön Ylästöntien ja Oolannintien kautta.

Ylästön kotiseutuyhdistys oli huolissaan liikenteen ruuhkautumisesta Ylästöntiellä, etenkin viikonloppuisin, ja Pakkalan yhteyksistä pääväyliin, Krakanojan luontoarvojen ja eläimistön suojelemisesta sekä kartanon erityisluonteen ja historiallisen identiteetin säilymisestä.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että muinaisjäännekohteet on merkitty asianmukaisesti ja voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset ja kulttuurihistorialliset selvitykset on otettu huomioon. Alueen ominaisluonne ja erityispiirteet on huomioitu. Valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuuriympäristön arvot on mahdollista turvata esitetyillä ratkaisulla. Uudisrakentaminen sijoittuu siten, että sen avulla voidaan tukea vanhojen rakennusten korjausta ja uudiskäyttöä.

Uudenmaan ELY-keskus pyysi täydentämään selostusta, miten asemakaava toteuttaa kaavoitusta ohjaavaa yleiskaavaa ja sen tavoitteita, huomioimaan hulevesien hallinnan kokonaisuutena, arvioimaan Vantaanjoen Natura-alueelle kohdistuvasta vesistökuormituksesta ja sen vaikutuksesta vuolejokisimpukkaan. Myös asuinkorttelin melutilannetta tulee täydentää ja mm. varmistaa, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot täyttyvät. ELY pyysi lisäksi täydentämään määräyksiä hulevesien käsittelyrakenteiden ajoituksen osalta ja pysäköintialueiden hulevesien käsittelystä sekä lisäämään toimistotiloja koskevan melumääräyksen ja poistamaan yhden lauseen työmaavesien käsittelyä koskevasta määräyksestä.

Elisa Oyj, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos, Omakotiyhdistys Tammisto, Pakkalan asukas-yhdistys ja Vantaan ympäristöyhdistys eivät jättäneet lausuntoa.

Tehdyt tarkistukset

Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavamääräyksiin.

P- ja SR-alueiden määräyksiin lisätään: ”Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.”



Lausuntojen johdosta selostusta on täydennetty ja määräyksiä on täydennetty ja tarkennettu.

Selostuksen kohtaa "1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista" täydennetään kahdella julkaisulla.

Selostuksen kohtaa 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualueen oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö täydennetään vesieläinten osalta.

Selostukseen lisätään kohtaan 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut /Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan /Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan /Uudisrakentaminen /Asuinkortteli /Kaavaratkaisun perustelut, miten asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon yleiskaavan, sekä täydennetään melun näkökulmaa. Selostuksen kohtaa 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön täydennetään kaavan vaikutuksia alueen vesistöihin ja niiden eläimistöön.

Lausuntojen johdosta määräyksiä on täydennetty:

- AK-, AR-, AH-, P- ja LPA-alueiden kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden osalta: Hulevedet: *"Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista."*
- LPA-, P- ja SR-alueille määräys pysäköintialueiden hulevesien tarkemmasta käsittelystä: Pihat: *"Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista."*
- P-korttelialueella määräystä täsmennetään: Pihat: *"Pysäköintialueen ajoteiden tulee olla kivituhkaa tai vastaavaa puoliläpäisevää pinnoitetta ja pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia."*
- C- ja SR-alueille määräys ulkokonserttien äänitason huomioimisesta sekä liike- ja toimistohuoneiden melutason maksimista: *"Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille."* ja *"Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)-päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A)."*
- Kaavamerkintää wh, hulevesialue, täydennetään lisämääräyksellä *"Hulevesialue tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena"*.
- Kaavamerkintää wr, ohjeellinen hulevesialue, täydennetään lisämääräyksellä *"Ohjeellinen hulevesireitti tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena"*.
- Hulevesimääräyksistä on poistettu ELY:n ehdottama lause.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Asemakaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ainoastaan Ringhinpuiston, osittain Ylästöntien ja osittain Krakanpuiston osalta.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 6

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzman.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti, että päätösesitykseen lisätään kohta c: "Päätetään lisäksi, että kaupunkiympäristölautakunnalle tuodaan selvitys kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyiden toimivuudesta viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kaavan mahdollistama elämyskeskus on valmistunut ja avattu käyttöön."

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin muuttetun esityksen mukaisesti esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus.
- c) Lisäksi päätettiin, että kaupunkiympäristölautakunnalle tuodaan selvitys kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyiden toimivuudesta viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kaavan mahdollistama elämyskeskus on valmistunut ja avattu käyttöön.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Asukkaiden huoli Backaksen alueen suunnitelman riskeistä on perusteltua. Asiasta on jätetty useita lausuntoja ja niissä on selkeästi eritelty, mitkä asiat asukkaita huolestuttavat. Kaupunki on kuitenkin vastineessaan suhtautunut asukkaiden huoleen välinpitämättömästi. Asukkailla ei ole ollut todellista vaikuttamisen mahdollisuutta tilanteessa, jossa hankkeen toteuttaja on selkeästi sanellut hankkeen toteuttamisen ehdot. Tämä ei ole kestävä tapa toteuttaa asukasvuorovaikutusta."

Sopimus

Asemakaavaan liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 1.4.2022.

Kaupunginhallitus 11.4.2022 § 28**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

"Kartanokosken -Tammiston -Pakkalan alueella on pula suurista vähintään 4–5 h ja keittiö kokoisista perheasunnoista. Asukkaat toivovat voivansa asua alueella myös perhekoon kasvaessa. Nykytilanteessa he joutuvat muuttamaan usein pois alueelta. Suuria perheasuntoja tarvitaan lisää. Siksi Backaksen alueen asuntojen kaavoituksessa ja maankäyttösopimuksissa on edellytettävä rakennettavaksi riittävä määrä suuria perheasuntoja."

Vihreiden ryhmän pöytäkirjalausuma:

"Backaksen elämyspuiston suunnitelma nojaa huomattavassa määrin ulkomaiseen turismiin. Muuttuneessa maailmantilanteessa alkuperäinen arvioitu ulkomaisten kävijöiden määrä vaikuttaa vaikealta saavuttaa ja näin myös elämyspuiston toteutuminen suunnitellusti on kyseenalaista. Kaava ja maankäyttösopimukset eivät sido rakennusten lopullista käyttötarkoitusta elämyspuistoksi.

Vantaa kärsii huomattavasta muuttotappiosta ja on todennäköistä, että yksi syy on sopivien perheasuntojen puute. Backaksen alueelle olisi Vantaan edun mukaista saada perheasuntoja. Maankäyttösopimuksen mukainen asuntojen kokonaismäärästä (kappalemäärä) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden ei varmista, että asunnoista tulisi riittävän kokoisia.

Asukkaiden huoli Backaksen alueen suunnitelman riskeistä on perusteltua. Asiasta on jätetty useita lausuntoja ja niissä on selkeästi eritelty, mitkä asiat asukkaita huolestuttavat. Kaupunki on kuitenkin vastineessaan suhtautunut asukkaiden huoleen välinpitämättömästi. Asukkailla ei ole ollut todellista vaikuttamisen mahdollisuutta tilanteessa, jossa hankkeen toteuttaja on selkeästi sanellut hankkeen toteuttamisen ehdot. Tämä ei ole kestävä tapa toteuttaa asukasvuorovaikutusta."

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 22.3.2022
- Muistutukset ja vastineet 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa Vantaan kaupungin internetsivuilta

<https://beta.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/backaksen-kartanon-alueelle-elamyspuisto>

- 512000 Backas viitesuunnitelma, 19.5.2021,
- 512000 ymparistosuunnitelma Backas, 7.5.2021,
- 512000 Backaksen hiilineutraaliusselvitys, 9.6.2021,
- 512000 Backaksen liikenneselvitys, 16.11.2020,



- 512000 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 26.5.2020,

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 3028975,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi