



Asemakaavan muutos 002461 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan Ratikka: Osuustie / TLA

VD/7382/10.02.04.00/2020

TLA/JRA/ASA/VIK

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 19.9.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot. Kortteleissa 52105 ja 52106 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja nykyisiä ajoyhteyksiä muutetaan. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Osuustien katualueelle Kehä III eteläpuolelle. Kaavassa on annettu rakennusten sisäilman laatuun, tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan sekä hulevesien ja työmaa-aikaisten vesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 51207 ja 51503 sekä katualueita kaupunginosassa 51, Pakkala, sekä osaa kortteleista 52105 ja 52106 ja katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katualuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta (KM) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Tonttijaon muutos koskee osaa kortteleista 51207 ja 51503 kaupunginosassa 51, Pakkala sekä osaa kortteleista 52105 ja 52106 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alue sijaitsee kahdessa osassa Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosassa Kehä III:n molemmilla puolilla. Itse Kehä III ei kuulu kaava-alueeseen. Alueen pohjoispuolinen osa rajautuu pohjoisessa Virkatiehen ja etelässä Kehä III:een. Eteläpuolinen alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:een ja etelässä Silvastintiehen.

Maanomistus

Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Muut kiinteistöt omistajineen:

- 92-51-207-3: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-51-207-4: Kiinteistö Oy Vantaan Silvastintie 2
- 92-51-503-2: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-51-503-4: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-52-105-1: Kiinteistö Oy Virkatie 7
- 92-52-106-10: Kiinteistö Oy Vantaan Airportti
- 92-423-10-5: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-423-11-5: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne



Kaupungin maanomistus on 7 974 m² ja muu maanomistus on 11,5 ha.

Valmistelu

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

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, kaupallisten palveluiden aluetta KM, työpaikka-alueutta TP sekä kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen halki, Osuustien itäpuolta pitkin on merkitty kulkemaan pyöräliikenteen baana. Lisäksi alueen halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. 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.

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

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot. Kortteleissa 52105 ja 52106 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja nykyisiä ajoyhteyksiä muutetaan. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Osuustien katualueelle Kehä III eteläpuolelle. Kaavassa on annettu rakennusten sisäilman laatuun, tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan sekä hulevesien ja työmaa-aikaisten vesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiville 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 kestävää 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 kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Saaduista mielipiteistä yksikään ei koskenut Osuustien asemakaavamuutoksen aluetta.

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 koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022 sekä 15.11.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 3.11.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 3.11.-24.11.2022 välisenä aikana. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 3.11.2022 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 kaksi; 14.11. sekä 18.11.2022. Puheluita ei vastaanotettu. Vuorovaikutusaineistosta vastaanotettiin yksi mielipide.

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 ja asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.2.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002461 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liite

- Asemakaavamuutosehdotus 14.2.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.2.2023

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,

asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya, p. 050 302 9028

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi