



Asemakaavan muutos 002503 ja maanalainen asemakaava 920400ma sekä tonttijako, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13

VD/10978/10.02.04.00/2021

TeA/SP/MJA/JKÖ/VIK/MT

Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikan länsiosa muuttuu huoltoasema- ja liikerakennusten (1 000 k-m²) korttelialueeksi. **Pitkäsuontie 13** suojaviheralue ja osia Pitkäsuontien katualueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten (7 500 k-m²) korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Porvoonväylän pohjoisreuna muuttuu katualueeksi (*Pitkäsuonpolku – Långmossestigen*).

Kaavamuutosalueella sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan tunneliosuutta (ma-LR) varten laaditaan maanalainen asemakaava 920400ma.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 92204 ja 92205 sekä katualueita, kaupunginosassa 92 Ojanko. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa EV-aluetta sekä osia EL- ja katualueesta.

Maanalainen asemakaava koskee osaa Vuosaaren satamarataa, kaupunginosassa 92 Ojanko.

Tonttijako koskee kortteleita 92204 ja 92205, kaupunginosassa 92 Ojanko.

Alue sijaitsee Hakunilan suuralueella Ojangan kaupunginosassa Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän pohjoispuolella Vantaan Energian jätevoimalan naapurustossa.

Hakija

Vantaan Energia Oy, Vantaan kaupunki

Maanomistus

Pitkäsuontie 2 Ojangan lumenvastaanottopaikan (kiinteistö 92-410-2-10 STENKULLA) sekä Pitkäsuonkalliot EV-alueen koillisosan ja Pitkäsuontien katualueen itäisen osan (kiinteistö 92-410-4-39 STENKULLA) omistaa Vantaan kaupunki.

Valtaosan Pitkäsuontie 13 Pitkäsuonkalliot EV-alueesta sekä sen ja Vantaan Energia Oy:n jätevoimalan välisestä Pitkäsuontien katualueen osuudesta (määräala 92-410-4-39-M501) omistaa Vantaan Energia Oy.

Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet Vantaan Energia Oy, ST1 sekä konsultit AFRY Finland Oy ja Arkkitehdit Q4 Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Pitkäsuontie 2:n eteläosassa on 110 kV ja 400 kV voimajohdot (Z). Pitkäsuontie 13:n länsiosan ali kulkee Vuosaaren radan tunneliosuus. Pitkäsuontie on osoitettu jatkumaan Porvoonväylän pohjoisreunassa Helsingin Norrbergetiin. Lähivirkistysalue-, ulkoilureitti- ja ekologinen runkoyhteys on osoitettu Remeo Oy:n kierrätyslaitoksen itäpuolelle Sotungintien tuntumaan.

Asemakaavamuutos



Vantaan Energia Oy ja Vantaan kaupunki ovat jättäneet 1.11.2021 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottoaikaan länsiosan käyttötarkoitus muutettaisiin polttoaineiden jakeluasemaa ja Pitkäsuontie 13 suojaviheralueen käyttötarkoitus hiilineutraalia synteettistä kaasua tuottavaa sähköpolttoainelaitosta (Power-to-gas) varten.

Vantaan Energia Oy:n tavoitteessa on luopua fossiilisista polttoaineista vuonna 2026 ja edetä kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030. Synteettisellä kaasulla korvattaisiin Vantaan Energia Oy:n lämmöntuotannossa tarvittava maakaasu. Vantaan kaupunginvaltuusto (Kv 31.1.2022) on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030, mikä tarkoittaa päästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja jäljelle jäävien päästöjen kompensoimista. Päästövähennystavoitteen saavuttaminen edellyttää myös kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävää leikkaamista. Kaavamuutos toteuttaa myös Resurssiviisauden tiekarttaa (Kv 18.6.2018), joka ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käytävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta.

Ojangon lumenvastaanottoaikaan läntinen osa (EL) Pitkäsuontie 2:ssa muutetaan enintään kaksikerroksisten huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Korttelialueen pinta-ala on n. 1,78 ha. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m².

Pitkäsuontie 13 suojaviheralue (EV) ja osia Pitkäsuontien katualueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueen pinta-ala on n. 1,72 ha. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 7 500 k-m². Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi määrätään +75,0, mikä on sama kuin viereisellä Vantaan Energian jätevoimalatontilla.

Pitkäsuontie on Vantaan yleiskaavassa osoitettu Porvoonväylän pohjoisreunaan ja jatkumaan Helsingin Norrbergetiin. Korttelialueen eteläpuolelle Porvoonväylän pohjoisreunaan jäävä osuus suojaviheralueesta muutetaan tulevaa katuyhteyttä varten katualueeksi (*Pitkäsuonpolku – Långmossesstigen*).

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,89 ha. Kumoutuva asemakaava ei sisällä rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä korttelitehokkuudella $e=0,17$ on 8 500 k-m².

Asemakaavamuutoksen 002503 yhteydessä laaditaan myös kaavamuutosalueella sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan n. 0,23 ha tunneliosuutta (ma-LR) varten maanalainen asemakaava 920400ma sekä uusille korttelialueille tonttijako ja tonttijaon muutos. Pitkäsuontie 2:sta muodostetaan korttelin 92204 tontti nro 1 ja Pitkäsuontie 13:sta korttelin 92205 tontti nro 1.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.5.2022 ja päivitetty 23.3.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, 4.6.2022 Vantaan Sanomissa, kirjeitse (MRL 62§, 63§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin kuusi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Vantaan Energia Oy:n synteettisen metaanin tuotantolaitoshankkeeseen Power-to-gas -menetelmällä (Pitkäsuontie 13) liittyy YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely. Arviointiohjelmasta



on järjestetty kaikille avoin yleisötilaisuus verkossa 15.3.2022. Yleisötilaisuudessa esiin nousseita asioita olivat ekologiset yhteydet ja virkistysalueet, louhinta, pohjavesialueiden sijainti, hankkeeseen liittyvät riskit, laitoksen automaatio ja kyberhyökkäysten riski, jätevoimalan nykytoiminta ja ympäristöluvan lupamääräykset, sähköpolttoainelaitoksen hinta-arvio, hulevedet, prosessin sivutuotteena syntyvä happi, melumallinnus, ratatunneli, sähköön hiilineutraalius ja todelliset elinkaaripäästöt, ilmanlaatumittaukset, työpaikkojen lisäys ja hankkeen muut myönteiset vaikutukset.

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 ja tuottaa uusia työpaikkatontteja (2 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Vantaan Energia Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Mika Niikko poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.5.-26.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin kahdeksan ja saatiin yksi kappale (Finavia Oyj).

Finavia edellyttää, että lentoaseman läheisyyteen sijoittuva toiminta ei millään tavalla vaaranna lentoturvallisuutta ja hankkeen jatkosuunnittelussa otetaan asia huomioon.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Kaavamuutosalueen itäosan rajalla Pitkäsuontien katualueen reunassa (Pitkäsuontie 16) korttelin 92202 ET-korttelialueelle osoitettu liittymäkielto on palautettu kaavamuutosehdotukseen voimassa olevassa ajantasa-asetuksessa esitetyllä tavalla. Kaavaselistusta on täydennetty lausuntovaiheen ja tehtyjen tarkistusten osalta ja tilastolomaketta on vähäisesti tarkistettu.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 12**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty, 5.9.2023 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 7.9.2023.

Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty, 5.9.2023 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 5.9.2023

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi