

VANTAAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAEHDOTUS/
NRO 682200 ja 682300ma
Vantaan ratikka: Koivuhaka
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
Kala 14.5.2024**

Asemakaavoitus / AkH, TTA

Asemakaava ja asemakaavaehdotus nro 682200 ja 682300ma / Vantaan ratikka: Koivuhaka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **1.2.-2.3.2023**. Tänä aikana jätettiin 1 kpl muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1, 27.2.2023 Kiinteistö Oy Vantaan Avia	Vuonna 2012 rakennettu liikerakennus on rakennettu autoalan sekä rakennus- ja koneliiketoiminta-alojen toimintaa harjoittavien yritysten käyttöön. Yritysten toiminnalle on kriittistä, että kiinteistölle on sujuva ja turvallinen pääsy autoilla, mm. raskaalla kalustolla, ja että siellä on asianmukaiset parkki- sekä tavaroiden purku- ja lastausmahdollisuudet. Asemakaavaehdotus tulisi toteutuessaan estämään tai ainakin olennaisesti rajoittamaan kiinteistön kaavanmukaista käyttöä ja yritysten toimintaa mm. heikentämällä alueen palveluiden saatavuutta sekä kiinteistöön liittyvän liikenteen järjestämistä. Kiinteistön omistajalle aiheutuisi kohtuutonta haittaa mm. kiinteistön vuokrattavuuden heikentymisen johdosta. Asiakasliikenne tapahtuu nykyisellään Tikkurilantien puoleisen pääajoväylän kautta, sillä asiakassisäänkäynnit sijaitsevat samaiselle puolella. Tavara- ja huoltoliikenne pääsee kiinteistölle Tikkurilantien liittymästä ja pois Niittytien liittymän kautta. Pääajoväylän sulkemisen ruuhkauttaa Niittytien sekä kiinteistön paikoitus- ja tavarantoimitusalueet ja estää tavara- ja huoltoliikenteen kiinteistölle taikka pakottaa isot ajoneuvot peruuttamaan pihasta Niittytielle. Näin ollen liittymän sulkeminen aiheuttaa vaaratilanteita ja heikentää turvallisuutta Niittytiellä sekä kiinteistöllä. Asemakaavaehdotus johtaisi toteutuessaan Tikkurilantien puoleisten pysäköintipaikkojen poistamiseen, mikä	Suurissa kaupungin hankkeissa voi joillekin osapuolille koitua myös haittoja, jotka pyritään minimoimaan kaavatyön sekä mahdollisesti hankkeen jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä osapuolien kanssa, joille haitat kohdistuvat. Kaupunki on neuvotellut Kiinteistö Oy:n edustajien kanssa useaan otteeseen. Tikkurilantien katualuetta on kavennettu kaavaehdotuksessa niin, että osa kiinteistön nykyisistä Tikkurilantien puoleisista pysäköintipaikoista on mahdollista toteuttaa. Kiinteistöä on laajennettu kiinteistön eteläpuoliselle alueelle, jonne loput korvattavat pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa. Ajoneuvoliittymäkieltoja on tarkistettu ja kiinteistöä on laajennettu hieman Niittytien puolella niin, että kiinteistön ympäri pääsee edelleen ajamaan. Kiinteistöltä on mahdollista toteuttaa uusi raskaan ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä Niittytielle. Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu mm. maanomistajia kirjeitse. 23.11.2020 julkaistusta Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut

	heikentäisi, jopa estäisi yritysten toimintaedellytyksiä. Kiinteistöllä asioidaan autolla ja autoja jätetään parkkipaikoille esim. jonottamaan korjaus- ja katsastuspalveluita varten. Kaavan toteuttamiseen liittyy riski, että kaavan mukainen autopaikkavelvoite ei enää toteudu, se estäisi uusien autopaikkojen toteuttamisen sekä kiinteistölle kaavoitetun rakennusoikeuden myöhemmän käyttämisen, ja heikentäisi kiinteistön asemaa entisestään. Autopaikkojen poistaminen kiinteistöltä ja paikkojen järjestämisen edellyttäminen kiinteistön ulkopuolisilta alueilta johtaisi kiinteistön omistajan kannalta kestävämpään tilanteeseen. Asemakaavaehdotuksen osalta ei ole tehty riittäviä tutkimuksia ja selvityksiä, sillä yllä esitettyjä haitallisia seurauksia ei ole otettu siinä huomioon. Haitalliset vaikutukset kohdistuvat nimenomaan mainitulle kiinteistölle. Asemakaavaehdotuksessa maanomistajia kohdellaan eriarvoisesti, perustuslain yhdenvertaisuussäännöksen vastaisesti, ilman asianmukaisia perusteita. Emme hyväksy asemakaavaehdotusta ja vaadimme sen muuttamista siten, että toiminnalle elintärkeät kaksi ajoväylää sekä kiinteistön nykyiset pysäköintipaikat säilyvät.	mielipiteet eivät koskeneet Koivuhaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluetta. 9.9.2022 julkaistusta asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista on ollut mahdollista jättää mielipide 9.-30.9.2022 välisenä aikana. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Valmisteluvaiheen mielipiteet eivät koskeneet kyseistä kiinteistöä. Lisäksi Vantaan ratikan hankkeesta on järjestetty mm. useita verkkotilaisuuksia. Vantaan kaavoituksen tiedossa ei ole ollut saatujen mielipiteiden perusteella estettä kaavaehdotuksen toteutumiselle.
--	--	--

NRO 1

Kiinteistö Oy Vantaan Avia, 27.2.2023

Muistutus:**KIINTEISTÖ JA SILLÄ HARJOITETTAVA TOIMINTA****Kiinteistön omistaja**

Kiinteistö Oy Vantaan Avia omistaa Vantaan kaupungissa osoitteessa Tikkurilantie 98 sijaitsevan kiinteistön (kiinteistötunnus on 92-68-13-8) sekä kyseisellä kiinteistöllä sijaitsevan liikerakennuksen

Kiinteistön käyttötarkoitus

Vuonna 2012 rakennettu liikerakennuksemme on rakennettu nimenomaisesti autoalan sekä rakennus- ja koneliiketoiminta-alojen toimintaa harjoittavien yritysten käyttöön palvelemaan kyseisten alojen asiakkaita. Näin ollen kiinteistö ja sen piha-alue on nimenomaisesti suunniteltu tähän käyttöön.

Kyseisten autoihin liittyviä palveluita tarjoavien yritysten toiminnalle on kriittistä, että kiinteistölle on jatkuvasti sujuva ja turvallinen pääsy henkilö- ja muilla autoilla ja että kiinteistöllä on asianmukaiset parkki- sekä tavaroiden purku- ja lastausmahdollisuudet. Logistisen saatavuuden osalta on myös huomattava, että etenkin rakennus- ja koneliiketoimintaa harjoittavien yritysten toimintaan liittyy olennaisesti tarve vastaanottaa ja luovuttaa tavaroita suurissa yksiköissä. Käytännössä tällainen logistiikka toteutetaan raskaalla kalustolla, joten kiinteistön liikennejärjestelyiden sujuvuus ja turvallisuus ovat keskiössä kiinteistön käytön kannalta.

ASEMAKAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaehdotus tulisi toteutuessaan jäljempänä tarkemmin esitetyllä tavalla tosiasias-
estämään taikka ainakin olennaisesti rajoittamaan kiinteistön kaavanmukaista käyttöä ja täten
sillä liiketoimintaa harjoittavien yritysten toimintaa. Edelleen asemakaavaehdotus tulisi
toteutuessaan olennaisesti heikentämään alueen palveluiden saatavuutta sekä kiinteistöön
liittyvän liikenteen järjestämistä. Onkin ilmeistä, että asemakaavaehdotuksen toteutumisesta
aiheutuisi olennaisesti haittaa kiinteistöllä toimiville yrityksille näiden toiminnan tosiasiallisen
estymisen tai merkittävän rajoituksen muodossa ja vastaavasti kiinteistön omistajalle aiheutuisi
kohtuutonta haittaa mm. kiinteistön vuokrattavuuden heikentymisen johdosta.

Kiinteistön pääajoväylän sulkeminen

Asemakaavaehdotus johtaisi toteutuessaan liitteeseen 1 punaisella merkityn kiinteistön
pääajoväylän sulkemiseen ja näin ollen ainoa ajoväylä kiinteistölle olisi nykyinen Niittytien
sivuaajoväylä, joka johtaa liikerakennuksen takapihalle. Niittytien liittymä toimii tällä hetkellä
tavara- ja huoltoliikenteen ulosajoväylänä. Tavara- ja huoltoliikenne pääsee kiinteistölle
Tikkurilantien liittymästä ja kiinteistöltä pois Niittytien liittymän kautta. Kaikki asiakasliikenne
tapahtuu Tikkurilantien liittymän kautta, koska myös kiinteistön asiakassisäänkäynnit sijaitsevat
sillä puolella kiinteistöä. Tilanne, jossa kiinteistön käyttö olisi riippuvaista yhdestä takapihalle
johtavasta ajoväylästä on kiinteistön käytön kannalta mahdoton. On ilmeistä, että Tikkurilantien
liittymän sulkemisen seurauksena sekä Niittytie että kiinteistön paikoitus- ja
tavarantoimitusalueet ruuhkautuvat ja tämä on puolestaan omiaan aiheuttamaan vaaratilanteita
ja näin heikentämään yleistä turvallisuutta Niittytiellä sekä kiinteistön alueella. Vastaavasti on
odotettavissa, että Tikkurilantien liittymän sulkeminen estää tavara- ja huoltoliikenteen
kiinteistölle taikka pakottaa isot ajoneuvot peruuttamaan pihasta Niittytielle, mikä luo merkittäviä
uusia vaaratilanteita niin kevyelle liikenteelle kuin ajoneuvojen tieliikenteellekin.

Pysäköintipaikkojen vähentäminen

Asemakaavaehdotuksessa esitetty katualueen rajan siirtäminen johtaisi toteutuessaan
liitteeseen 1 keltaisella merkittyjen pysäköintipaikkojen poistamiseen. Pysäköintipaikkojen
poistamisella olisi useita olennaisia haitallisia vaikutuksia.

Ensinnäkin pysäköintipaikkojen poistaminen heikentäisi olennaisesti ja jopa estäisi kiinteistöllä
toimintaa harjoittavien yritysten toimintaedellytyksiä, sillä yritysten tarjoamat palvelut liittyvät
nimenomaan autoihin, ja kiinteistöllä sekä asioidaan autolla että autoja jätetään kiinteistön
parkkipaikoille esim. jonottamaan korjaus- ja katsastuspalveluiden toteuttamista taikka
korjaustarvearviointia varten.

Toisekseen kiinteistö täyttää tällä hetkellä siihen soveltuvan autopaikkavelvoitteen ja vaadittava
määrä ylittyy muutamalla autopaikalla. Asemakaavaehdotuksen toteuttamiseen liittyy kuitenkin

huomattava riski siitä, että yllä mainittujen autopaikkojen menetys johtaisi tilanteeseen, jossa autopaikkavelvoite ei enää täyttyisi. Kuten yllä selostetaan, kiinteistön käytölle on kriittistä toimivat ja turvalliset logistiset yhteydet sekä raskailla ajoneuvoilla toteutettavalle huoltoajolle että pienempien ajoneuvojen asiakasliikenteelle eikä kiinteistölle voida näin ollen toteuttaa lisää autopaikkoja. Edelleen on syytä huomata, että autopaikkojen poistaminen estäisi kiinteistölle kaavoitetun rakennusoikeuden myöhemmän käyttämisen ja näin heikentäisi kiinteistön asemaa entisestään.

Mitä tulee taas tarvittavien autopaikkojen järjestämiseen kiinteistön ulkopuolisilta alueilta, johtaisi tällainen menettely kiinteistön omistajan kannalta täysin kestävämpään tilanteeseen, kun viranomaisen toisaalta poistaisi paikat kiinteistöltä ja toisaalta edellyttäisi autopaikkojen järjestämistä muualta.

LOPUKSI

Yllä todetulla tavalla asemakaavaehdotuksen toteutuminen ehdotetulla tavalla estäisi taikka rajoittaisi olennaisesti kiinteistön kaavan ja lupien mukaista käyttöä sekä johtaisi asemakaavoituksen tarkoituksen vastaisesti sekä alueen turvallisuustilanteen heikkenemiseen että palveluiden vähenemiseen. Edelleen asemakaavaehdotuksen seurauksena olisi huomattavat menetykset sekä kiinteistöllä toimiville yrityksille että kiinteistön omistajalle.

On ilmeistä, että asemakaavaehdotuksen osalta ei ole tehty riittäviä tutkimuksia ja selvityksiä, sillä yllä esitettyjä ilmeisiä haitallisia seurauksia kiinteistön nykyiselle käytölle liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena ei ole otettu siinä millään tavoin huomioon. On myös merkillepantavaa, että kiinteistö on verrattain uusi, sillä liikerakennus on rakennettu vuonna 2012, eli sillä harjoitettavaa toimintaa ollaan olennaisesti vaikeuttamassa noin 10 vuoden käytön jälkeen. Lisäksi huomautetaan, että asemakaavaehdotus ei luo kiinteistön kannalta tarvittavia edellytyksiä liikenteen järjestämiselle ottaen huomioon alueen nykyinen käyttötarkoitus ja kiinteistön käyttäjien olosuhteet, joissa turvallisen liikenteen järjestäminen sekä riittävät pysäköintipaikat ovat kiinteistön käyttötarkoituksen elinehto. Asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävällä tavalla huomioitu alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, turvallisuutta ja liikennettä, eikä ole kiinnitetty huomioita palveluiden saatavuuteen.

Lisäksi asemakaavaehdotuksen laajempi tarkastelu osoittaa, että haitalliset vaikutukset kohdistuvat nimenomaan yllä mainitulle kiinteistölle. On ilmeistä, että asemakaavaehdotuksessa maanomistajia kohdellaan eriarvoisesti ja täten perustuslain (1999/731, muutoksin) 6 §:n yhdenvertaisuussäännöksen vastaisesti, kun maanomistajat asetetaan eriarvoiseen asiaan ilman asianmukaisia perusteita.

Emme hyväksy esitettyä asemakaavaehdotus edellä mainituista syistä ja vaadimme että asemakaavaehdotusta muutetaan siten, että kiinteistöllämme säilyvät sekä elintärkeät kaksi ajoväylää että kiinteistön nykyiset pysäköintipaikat.

Kunnioittavasti,

KIINTEISTÖ OY VANTAAN AVIA

Liitteet

Liite 1: Kuva kiinteistöstä

Liite 1: Kuva kiinteistöstä



Liite 2: Yhtiön kaupparekisteriote (josta käy ilmi nimenkirjoitusoikeus)

Vastine:

Etenkin suurissa kaupungin kehityksen ja kasvun mahdollistavissa hankkeissa voi joillekin osapuolille koitua myös haittoja, jotka pyritään minimoimaan kaavatyön sekä mahdollisesti hankkeen jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä osapuolien kanssa, joille haitat kohdistuvat. Kaupunki on neuvotellut Kiinteistö Oy Vantaan Avian edustajien kanssa useaan otteeseen vuosien 2023 ja 2024 aikana.

Tikkurilantien katualuetta on kavennettu kaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnoksessa kyseisen kiinteistön kohdalta niin, että osa kiinteistön nykyisistä Tikkurilantien puoleisista pysäköintipaikoista on mahdollista toteuttaa kiinteistön Tikkurilantien puoleiselle reunalle, pääosin Tikkurilantien suuntaisilla pysäköintipaikoilla.

Kiinteistöä on laajennettu kaavaehdotuksessa kiinteistön eteläpuoliselle rakentamattomalle, nykyisin kaupungin omistamalle alueelle (voimassa olevassa asemakaavassa nro 000440 yleisten rakennusten korttelialuetta Y), jonne loput Tikkurilantien varrelta korvattavat pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa.

Ajoneuvoliittymäkieltoja on tarkistettu ja kiinteistöä on laajennettu hieman Niittytien puolella niin, että kiinteistön ympäri pääsee edelleen ajamaan. Kiinteistöltä on mahdollista toteuttaa uusi raskaan ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä Niittytielle.

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Ratikan jatkosuunnittelun osallistumis- ja arviointisuunnitelma "Vantaan ratikka - osallistumis- ja

arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §). Saaduista mielipiteistä kaksi koski Koivuhaan kaupunginosaa. Annetut mielipiteet eivät kuitenkaan koskeneet Koivuhaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluetta.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 9.9.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 9.-30.9.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista saatiin kaksi mielipidettä, joista kumpikaan ei koskenut kiinteistöä nro 92-68-13-8.

Lisäksi Vantaan ratikan hankkeesta on järjestetty mm. useita verkkotilaisuuksia.

Vantaan kaavoituksen tiedossa ei ole ollut saatujen mielipiteiden perusteella estettä kaavaehdotuksen toteutumiselle.

Tarkistukset:

Tikkurilantien katualuetta on kavennettu kaavaehdotuksessa niin, että osa kiinteistön nykyisistä Tikkurilantien puoleisista pysäköintipaikoista on mahdollista toteuttaa kiinteistön Tikkurilantien puoleiselle reunalle. Kiinteistöä on laajennettu kaavaehdotuksessa kiinteistön eteläpuoliselle alueelle, jonne loput Tikkurilantien varrelta korvattavat pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa.

Ajoneuvoliittymäkielto on tarkistettu ja kiinteistöä on laajennettu hieman Niittytien puolella niin, että kiinteistön ympäri pääsee edelleen ajamaan. Kiinteistöltä on mahdollista toteuttaa uusi raskaan ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä Niittytielle.