

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS  
NRO 931400Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja  
pohjoinen LänsimäkiMUISTUTUKSET JA VASTINEET  
14.4.2026

Asemakaavoitus / MHA, TTA

Asemakaavaehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **19.6.–19.8.2024**. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
<p><b>NRO 1</b>, 4.8.2024 Asukas 1</p>	<p>Muistutus 1: Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos.</p> <p>Muistutus 2: Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153, kuten se nykyisinkin on jo ko kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin.</p> <p>Muistutus 3: Kaventamalla Rivieranraitien linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153). Alueen auto- ja kevytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Kaventamalla Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko poistaa, tai tehdä kapeampi ”suojaalue” ja kaide kevyenliikenteen ja ratikan väliin.</p>	<p>Muistutus 1: Kiinteistöllä nro 92-410-13-51 on voimassa Hopeatien asemakaava nro 931500 (kv 27.3.2023), jossa kiinteistö on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelia nro 93153. Kiinteistö ei ole osa asemakaavan muutosehdotusta nro 931400, eikä kiinteistön asemakaava siten muutu kaavamuutoksen 931400 myötä.</p> <p>Muistutus 2: Asemakaavatyön tavoitteena on turvata maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Rivieranraitio on sovitettu alueelle niin, että Slättmossenin ekologiselle yhteydelle jäisi edelleen mahdollisimman paljon tilaa. Ratalinjauksen siirto heikentäisi ekologista yhteyttä kaventamalla entisestään yhteyden Fazerintien viereistä aluetta. Rivieranraitilla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitettyssä kaavaehdotuksessa.</p> <p>Muistutus 3: Kevyenliikenteen tilatarpeiden mitoitus perustuu mm. kunnossapitoluonnon mitoitukseen ja lumitiloihin. Asemakaavaehdotus perustuu katusuunnitelmaluonnokseen, jossa</p>

	<p>Muistutus 4: Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri (5-10) etelämmäksi. Siirtäminen ja lyhyt kalliioleikkausmatka eivät vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen eikä eläimien / eliöiden kulkuun alueella. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan hyödyntää Rivieranraiton loppupään maanrakennuksessa. HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta 80v Vantaalaiselta rouvalta.</p>	<p>esitetty kevyenliikenteenväylä on kaupunkitilaohjeen mitoituksen mukainen. Fazerintien varren maankäytön kehittyessä yleiskaavan mukaisesti, on perusteltua toteuttaa aluetta palveleva kevyenliikenteen yhteys Slättmossenin virkistysalueelle sekä Vaaralanlammille. Kaide kevyenliikenteen ja raiteiden välillä lisäksi ekologisella runkoyhteydellä joidenkin lajien liikkumiselle estevaikutusta.</p> <p>Muistutus 4: Ratalinjauksen siirto heikentäisi Slättmossenin ekologista runkoyhteyttä kaventamalla sitä entisestään. Päivitettyssä katusuunnitelmaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa Rivieranraiton reitin linjaukseen, tilavarauksiin ja maan tasauksesta koituvien luiskien mitoituksiin on tehty joitakin tarkistuksia, eikä nykyisten suunnitelmien mukainen ratkaisu edellytä sauna- ja pesurakennuksen purkamista.</p>
<p><b>NRO 2, 7.8.2024</b> Oy Karl Fazer Ab</p>	<p>Kaavamääräykset:</p> <p>a) Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen.</p> <p>b) Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä?</p>	<p>Kaavamääräykset:</p> <p>a) Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) ei ole esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tonttijakoa. Alueelle on kuitenkin laadittu sitova tonttijako ja alue on lohkottu tonteiksi kaavan nro 930600 voimaantulon jälkeen. Jos asemakaavamuutoksessa nro 931400 ei osoitettaisi tonttijakoa, luotaisiin tilanne, jossa alueella ei olisi sitovaa tonttijakoa lainkaan voimassa. Sitovaa tonttijakoa voi tarvittaessa muuttaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavamääräyksien sen mahdollistaessa. Kaavamuutoksessa on määrätty, että asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen</p>

	<p>Kaavaselostus:</p> <p>c) Sivu 22: "Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja <del>leipomo</del>. -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite."</p> <p>d) Sivu 18: "-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana, <del>joka on myyty ulkomaille (LU).</del>" (Keksi on Fazerin omistuksessa)</p> <p>e) Selostuksessa on mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa. Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.</p>	<p>tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p> <p>b) Asemakaavassa osoitettu kerrosluku ei määritä teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakennuksien kerroskorkeuksia. Kaavamuutoksessa nro 931400 T-korttelialueelle ei ole määritelty rakennuksien enimmäiskorkeuksia tai kerroskorkeuksia.</p> <p>Kaavaselostus:</p> <p>c, d) Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat teksti on päivitetty ja selostukseen on tehty mm. muistutuksen mukaiset korjaukset.</p> <p>e) Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.</p>
--	--	--

**NRO 1****Asukas 1, 4.8.2024****Muistutus:**

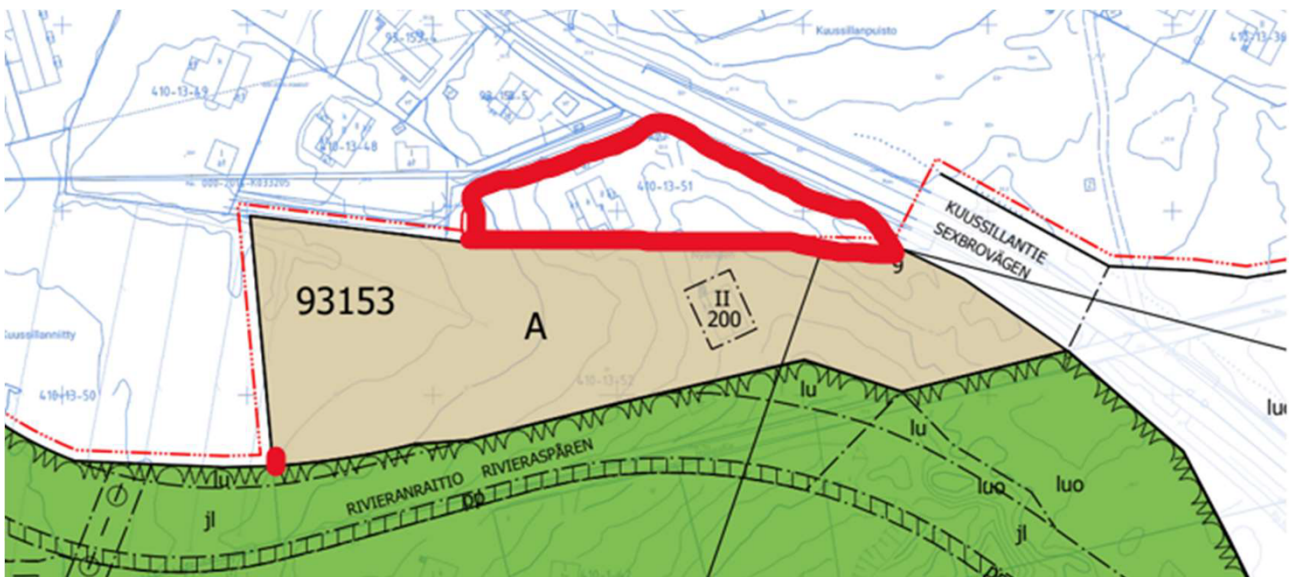
Tämä dokumentti on muistutus (neljä erillistä muistutusta) Vantaan ratikan asemakaavamuutosehdotuksesta Eteläinen Vaaralan ja pohjoisen Länsimäen osalta, joka on julkaistu Vantaan kaupungin sivuilla kesäkuussa 2024.

**Muistutus 1:**

Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 (alla punaisella rajattu alue) kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos, joten pyydämme ystävällisesti liittämään kiinteistön 410-13-51 takaisin kortteliin 93153. Kiinteistö on lähes luonnollinen osa korttelia 93253 ja pitämällä kyseisen kiinteistön korttelissa 93153, Vantaan kaupunki mahdollistaa joustavamman lisärakentamisen suunnittelun kortteliin 93153.

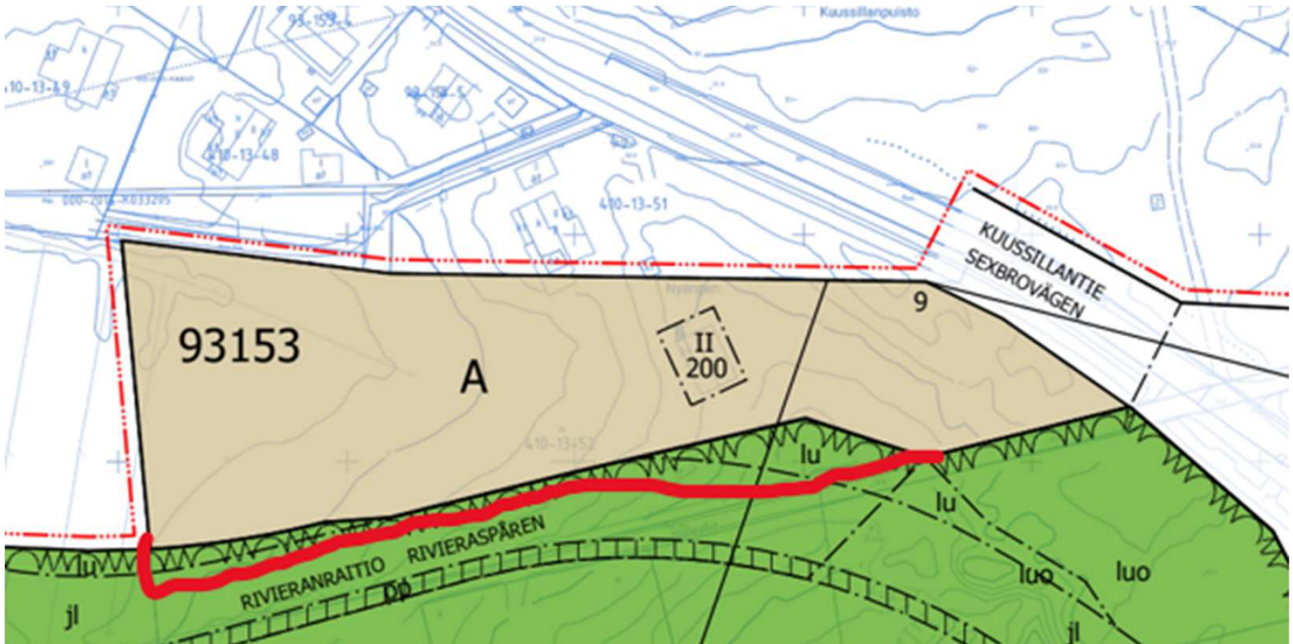
Lisärakentamisen kaavoittaminen osoittaa poliittisille päätöksentekijöille, sekä Vantaan kaupungin ulkopuolisen rahoituksen tahoille Vantaan sitoutuvan tiukasti tulevan MAL:n tavoitteisiin.

Mikäli kiinteistö 410-13-51 jätetään korttelin 93153 ulkopuolelle, kavennetaan merkittävästi korttelin 93153 hyödynnettävyyttä. Lisärakentaminen radan varteen ja siten liikenteen ohjaaminen ratikalle (hyötysuhteen maksimoiminen), on kuitenkin Ratikan yksi suurimmista tarkoitusperistä.

**Muistutus 2:**

Korttelin 93153 eteläreunaa tulee suoristaa. Nykyisessä kaavaluonnoksessa Ratikan ja korttelin 93153 välinen vihheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota vihheraluetta mahdollistetaan ko korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Eteläreunan siirtäminen muutamalla metrillä nykyistä suunnitelmaa eteläisemmäksi mahdollistetaan lisärakennus m2 kortteliin. Etenkin tuo "luonnoton" patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153 (kuten se nykyisinkin on jo ko kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin.

Esim rajan siirto 3m etelään (150m matkalla) ja patin poistaminen tarkoittaa n. 600 m<sup>2</sup> maaaluetta. Rakennustehokkuudella 0,4 tuo tarkoittaisi 240m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, eli useamman asunnon verran.



### Muistutus 3:

Ratikan linjaus tulee olla nykysuunnitelmaa kapeampi Rivieranraitton osuudella. Kaventamalla linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153)

Alueen auto- ja kevyliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Rivieranraitton osuudelle suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Linjausta voidaan kaventaa, jolloin Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko kokonaan poistaa, tai tehdä nykysuunnitelmaa kapeammaksi, ml. Kevyenliikenteen ja Ratikan välinen tyhjä alue. Kapeampi tyhjä ”suoja-alue” ja siihen kaide väliin. Näin säästetään muutama metri maa-aluetta koko Rivieranraitton matkalla.



#### Muistutus 4:

Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri etelämmäksi. Ratikan linjauksen siirtäminen ei vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen. Vaikutus on yhden (varsin lyhyen matkan) kallion louhimiseen. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan paikallisesti hyödyntää Rivieranraitin loppupään maanrakennuksessa (suolle tarvitaan mursketta takaamaan Ratikan kantavuus).

Kalliroleikkaus ei ole myöskään viheralueeseen vaikuttava, sillä tuo lyhyt kalliroleikkausmatka ei vaikuta eläimien / eliöiden kulkuun alueella.

Linjauksen siirrolla saadaan kaikki nuo edellä olevat muistutukset (1-3) taklattua kerralla. Kyseessä ei siis ole mikään massiivinen linjauksen siirto, kyse on muutamista (5-10) metreistä.

HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta 80v Vantaalaiselta rouvalta (onko oikein?).

**Vastine:****Muistutus 1:**

Kiinteistöllä nro 92-410-13-51 on voimassa Hopeatien asemakaava nro 931500 (kv 27.3.2023), jossa kiinteistö on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelia nro 93153. Kiinteistö ei ole osa asemakaavan muutos ehdotusta nro 931400, eikä kiinteistön asemakaava siten muutu kaavam muutoksen 931400 myötä. Kyseinen kiinteistö kuuluu edelleen asuinrakennusten kortteliin 93153, myös kaavaehdotuksen nro 931400 tullessa lainvoimaiseksi.

**Muistutus 2:**

Rivieranraitio, jota pitkin ratikan on suunniteltu kulkevan sekä Slåttmossenin viheralue (VL ja EV) ovat osa Vantaan yleiskaavassa 2020 osoitettua ekologista runkoyhteyttä sekä Uusimaa-kaavassa 2050 (maakuntakaava) osoitettua viheryhteystarvetta. Asemakaavatyön tavoitteena on turvata maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Yhteys kapenee korttelin nro 93153 ja Feazerilan tehdasalueen välissä kohti Fazerintietä, joten Rivieranraitio on sovitettu alueelle niin, että Slåttmossenin ekologiselle yhteydelle jäisi edelleen mahdollisimman paljon tilaa. Ratalinjauksen siirto heikentäisi ekologista yhteyttä kaventamalla entisestään Fazerintien viereistä aluetta.

Rivieranraitiolla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitetyssä kaavaehdotuksessa.

**Muistutus 3:**

Vantaan kaupunkitilaohje määrittelee mm. mitoituseriaatteen jalankulku- ja pyöräliikenteen tilatarpeille. Mitoituksella pyritään varmistamaan liikenteen sujuvuus ja siten myös kannustamaan mm. jalkaisin ja pyörällä liikkumiseen. Myös kunnossapitokaluston mitoitus ja lumitilat on huomioitu kevyenliikenteen reitin tilatarpeiden mitoituksessa. Asemakaavaehdotus perustuu katusuunnitelmaluonnokseen, jossa esitetty kevyenliikenteenväylä on kaupunkitilaohjeen mitoituksen mukainen.

Ekologisen yhteyden lisäksi Slåttmossenin kautta kulkee tärkeä virkistysyhteys. Ratikan suunnitelmilla varaudutaan ratikan reitin varrella kaupungin kasvuun. Fazerintien varren maankäytön kehittyessä yleiskaavan mukaisesti, on perusteltua toteuttaa aluetta palveleva kevyenliikenteen yhteys Slåttmossenin virkistysalueelle sekä Vaaralanlammille. Kaide kevyenliikenteen ja raiteiden välillä lisää ekologisella runkoyhteydellä joidenkin lajien liikkumiselle estevaikutusta.

**Muistutus 4:**

Rivieranraitio suunnittelussa on kiinnitetty erityisesti huomiota alueen ekologisen runkoyhteyden säilyttämiseen. Vantaan Yleiskaavan 2020 ekologisten runkoyhteyksien minimimitavoiteleveys on 100 m (Huttunen, J. 2023: Vantaan ekologiset verkostot). Kaavaratkaisullakin pyritään turvaamaan yhteyden leveys erityisesti Fazerintien läheisyydessä, jota kohti yhteys kapenee nykyiselläänkin. Ratalinjauksen siirto heikentäisi Slåttmossenin ekologista runkoyhteyttä kaventamalla sitä entisestään.

Päivitetyssä katusuunnitelmaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa Rivieranraitio reitin linjaukseen, tilavarauksiin ja maan tasauksesta koituvien luiskien mitoituksiin on tehty joitakin tarkistuksia, eikä nykyisten suunnitelmien mukainen ratkaisu edellytä sauna- ja pesurakennuksen purkamista.

**Tarkistukset:**

Rivieranraitiolla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitetyssä kaavaehdotuksessa.

**NRO 2****Oy Karl Fazer Ab, 7.8.2024****Lausunto:**

Oy Karl Fazer Ab ja Fazer Makeiset Oy (myöhemmin Fazer).

Fazerin Vantaa Vaaralan alue on yli 1.600 työntekijän päivittäinen työpaikka ja Fazerin teollisen toiminnan keskittymä sekä merkittävä vierailukohde, joten alueen ja sen ympäristön nykytila, tulevat toimintaedellytykset sekä kehittäminen ovat luonnollisesti erittäin tärkeitä Fazerille.

Alueen edelleen kehittäminen ml. alueen joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen on alueen toimintaympäristön turvaamiseksi ja alueen kehittämiseksi tärkeää.

12.6.2024 Vantaan kaupungilta toimitetussa lausuntopyynnön materiaalissa on joitakin kohtia ja kokonaisuuksia, jotka vaativat mielestämme tarkennuksia.

**Lausunnot koskien kaavamääräyksiä:**

- a) Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta, jota esim. rajaa siirtämällä halutaan jatkossakin kehittää. On totta, että näillä tonteilla on historiallisesta syystä eri omistajayhtiö, mutta saman konsernin sisällä. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Esimerkiksi tonttien rajoja muuttamalla tai keskittämällä rakennusmassaa toisille näistä tonteista. Molemmissa siis sama T-kaava muuten ja ovat operatiivisesti samaa tehdasaluetta. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen.
- b) Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä? Tämä on tärkeää ymmärtää yhteisesti, jotta toiminnan kehittämisen reunaehdot ovat tiedossa.

**Kommentit kaavaselostukseen:**

Kaava selostuksessa on joitakin virheitä alueen toimintoja ja niiden jakautumiseen alueella liittyen, jotka olisi hyvä saada korjattua:

- c) Sivu 22, Pilaantuneet maa-alueet: "Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja **leipomo**. Alueella sijaitsee lämpökeskus ja kaksi isoa, purettua öljysäiliötä. Kiinteistön massojen kaivuu ja käsittely vaatii YLS:n mukaisen luvan tai ilmoituksen. Kiinteistöllä on maankäyttörajoite. (tällä kiinteistöllä toimii Fazer Makeiset)"
- d) Sivu 18, Rakennettu kulttuuriympäristö: "Kaava-alueelle Fazerin kiinteistölle sijoittuvat seuraavat paikallisesti arvokkaat rakennusperintö kohteet; Fazerilan leipomo 1971, Fazerilan konttori- ja tehdasrakennus 1956 (laajennettu 1956–1966 ja 1982) sekä Fazerilan voimalaitos 1963. Tehdas on valmistunut monessa osassa 1950–60 - luvuilla alkaen vuonna 1956 valmistuneesta keksitehtaasta. Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana, **joka on myyty ulkomaille (LU).**" (Keksi on Fazerin omistuksessa)
- e) Sivu 47 kappale 4: On mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa, vaan pelkästään maininta "Kortteliin sijoittuville tonteille on annettu uudet korttelinumero". Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.

Uskomme kaavan etenevän samassa hyvässä ja rakentavassa hengessä kuin muukin yhteistyö Vantaan kaupungin kanssa ja olemme mielellämme mukana kaavatyössä.

**Vastine:**

Kaavamääräykset:

- a) Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) ei ole esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tonttijakoa. Alueelle on kuitenkin laadittu sitova tonttijako ja alue on lohkottu tonteiksi kaavan nro 930600 voimaantulon jälkeen. Jos asemakaavamuutoksessa nro 931400 ei osoitettaisi tonttijakoa, luotaisiin tilanne, jossa alueella ei olisi sitovaa tonttijakoa lainkaan voimassa. Sitovaa tonttijakoa voi tarvittaessa muuttaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavamääräyksiensä sen mahdollistaessa. Kaavamuutoksessa on määrätty, että asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.
- b) Asemakaavassa osoitettu kerroskorkeus ei määritä teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakennuksien kerroskorkeuksia. Kaavamuutoksessa nro 931400 T-korttelialueelle ei ole määritelty rakennuksien enimmäiskorkeuksia tai kerroskorkeuksia.

Kaavaselostus:

- c, d) Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat tekstit on päivitetty ja selostukseen on tehty mm. muistutuksen mukaiset korjaukset.
- e) Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.

**Tarkistukset:**

Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat tekstit on päivitetty. Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.