Vantaa

Asemakaavamuutos 002640, 14 Varisto / Raappavuorentie 38 /TeA (kvalt)

VD/8582/10.02.04.00/2024
SP/MYL/TES/PPK/VIK

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kaukolämmön tuotantoon ja sen turvaamiseen liittyviä laitteistoja ja koneistoja sekä niiden käyttöön liittyvää varastoaluetta. Asemakaavamuutoksella osoitetaan katualueeksi noin 150 m2 kokoinen alue vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 14213, kaupunginosassa 14 Varisto sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET).

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 14213.

Alue sijaitsee Variston kaupunginosassa Raappavuorentien, Matkatien, Kehä III:n ja korttelin 14213 tontin numero 3 väliin jäävällä alueella, osoitteessa Raappavuorentie 38.

Hakija
Kaavamuutoksen hakijana on Vantaan Energia Oy.

Maanomistus
Alue on Vantaan Energia Oy:n omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Rakennuttajatoimisto HTJ Oy Vantaan Energia Oy:n konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Vantaan Energia Oy:n kaavamuutoshakemus on saapunut 28.8.2025 ja kirjattu 29.8.2025.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alue on lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dB) laskeutumisvyöhykettä.
Alueen läpi kulkee energiahuollon yhteyksiä. Alueen eteläpuolella kulkee Suuri rantatien tielinjaus, ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavamuutos
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaukolämmön tuotantoon ja sen turvaamiseen liittyviä laitteistoja ja koneistoja sekä niiden käyttöön liittyvää varastoaluetta.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 14213 käyttötarkoitus säilyy nykyisenä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (ET). Alueen rakennusoikeudeksi osoitetaan 10 000 k-m2, joka mahdollistaa suunniteltujen toimintojen toteuttamisen. Asemakaavasta poistetaan uuden käytön kannalta epäolennaiset kaavamerkinnät, kuten hiilenvarastointialue ja ajoyhteys. Alueen eteläreunalla olevat avo-oja sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkinnät säilyvät kaavakartalla ja päivitetään vastaamaan nykyisiä tarpeita. Alueelle merkitään olemassa olevan ja suunnitellun voimajohdon

varoalue vaara-alue –merkinnällä. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueen koillisreunalta noin 150 m2 kokoinen alue liitetään osaksi Raappavuorentien katualuetta. Katualuemuutoksella asemakaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijaon muutos. Kaava-alueelle muodostetaan yksi tontti, joka saa tonttinumeron 4.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.11.2025.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

Kaavoittaja oli tavattavissa Kaupunkisuunnittelun avoimet ovet –yleisötilaisuudessa 12.11.2025.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Vantaan Energia Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1360 €), yhteensä 16 360 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2026 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.6.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002640 sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Raappavuorentie 38
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa muutoskustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1360 €), yhteensä 16 360 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 22.6.2026 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.6.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002640 sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Raappavuorentie 38
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa muutoskustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1360 €), yhteensä 16 360 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 8.7.-31.8.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 22.6.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 18 ja saatiin 11 kappaletta.
Lausunnon asemakaavaehdotuksesta jätti Suomen luonnonsuojeluliitto, Eltel, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Lupa- ja valvontavirasto, Vantaan kaupunginmuseo, Uudenmaan liitto, Fingrid (2 kpl), Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy sekä Martinlaakson asukasyhdistys. Mikään lausunnoista ei antanut aihetta muuttaa asemakaavaa.

Tehdyt tarkistukset Asemakaavakarttaan tai -määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus Vantaan Energia Oy:n kanssa (kh 24.8.2026 § 21).

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2026 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ja
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.6.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002640 sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Raappavuorentie 38.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Sopimus

Vantaa

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 6.10.2026

_____

Kaupunginhallitus 1.12.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.6.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002640 sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Raappavuorentie 38.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 9.6.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2026
- Lausunnot ja vastineet 10.11.2026

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Tuomas Eskola, p. 040 547 1428,
asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, p. 050 312 4370
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)