VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

ASEMAKAAVA ja ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
931400
Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki
OIKAISUKEHOTUS JA VASTINE
1.12.2026

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 931400 / Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2026.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) on tehnyt päätöksestä oikaisukehotuksen 4.11.2026.

Oikaisukehotus

LVV esittää, että asemakaavan kaavamääräyksiä, jotka koskevat pohjavesialuetta, tulee muuttaa.

1. LVV totesi kaavaehdotuksesta 12.6.2026 antamassaan lausunnossa pohjavesistä muun muassa seuraavaa: *”Vain puhtaita hulevesiä saa imeyttää pohjavesialueella maaperään. Pilaantuneiden maiden alueella hulevesiä ei tule imeyttää maaperään, jotta mahdolliset maaperässä olevat haitta-aineet eivät pääse leviämään pohjaveteen. Ajo- ja pysäköintialueiden vesiä ei saa imeyttää maaperään edes puhdistuksen jälkeen, sillä hulevesiin voi jäädä esimerkiksi raskasmetallijäämiä, jotka voivat kulkeutua pohjaveteen.”*

   Kaavamääräystä ei kuitenkaan ole muutettu kaavan hyväksymisvaiheessa LVV:n edellyttämällä tavalla. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavamääräys ei turvaa pohjaveden laatua riittävästi. Asemakaavamääräyksistä tulee poistaa määräys suodatuksen kautta puhdistettujen hulevesien imeyttämisestä maaperään. Pilaantuneiden maa-alueiden alueella edes kattovesiä ei tule imeyttää maaperään, jotta maaperän sisältämien haitta-aineiden leviämistä pohjaveteen ei aiheutuisi. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että tämä määräys tulee lisätä kaavamääräyksiin.

   LVV toteaa, että hyväksytyn kaavan kaavamääräys: *“Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttää ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi.”* tulee muuttaa muotoon: ***“Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi. Muiden kuin puhtaiden hulevesien imeyttäminen ei ole sallittua. Pilaantuneilla maa-alueilla edes puhtaita hulevesiä ei saa imeyttää.”***

2. Lisäksi LVV toteaa, että hyväksytyn kaavan kaavamääräyksestä: *“Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain liikennöintialueilla, pysäköintialueilla, ajoneuvojen huoltopihoilla ja jäteastioiden sijoituspaikoilla. Nämä alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella, ja alueiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin tai pohjavesisuojauksen sisältävään avo-ojaan ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.”* on kaavan hyväksymisvaiheessa poistettu vaatimus johtaa ko. alueiden valumavedet öljynerotuksen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta. Kaavaselostuksessa todetaan, että kyseinen velvoite on poistettu perustuen Lupa- ja valvontaviraston Vantaan kaupungille myöntämään lupaan (14.4.2026, 165/2026, asiatunnus LVV-U/35632/2026) poiketa Fazerin pohjavedenottamoiden suoja-aluemääräyksestä nro 15 kaupungin hakemuksen 3.7.2025 ja sen täydennysten mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että kyseinen lupa poiketa suoja-aluemääräyksistä ei koske koko kaava-aluetta, vaan lupa on myönnetty Vantaan kaupungin hakemuksen mukaisesti vain Fazerintien, Tilustien ja

Rivieranraition alueille. Muualla kaava-alueella tulee antaa riittävät pohjavesimääräykset liikennöintialueiden, pysäköintialueiden, ajoneuvojen huoltopihojen ja jäteastioiden sijoituspaikkojen valumavesien öljynerotuksesta ja johtamisesta.

LVV toteaa, että hyväksytyn kaavan kaavamääräys tulee muuttaa alueella, jota 14.4.2026 myönnetty poikkeaminen suoja-aluemääräyksistä ei koske, muotoon (lisättävät kohdat boldattuna): "*Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain liikennöintialueilla, pysäköintialueilla, ajoneuvojen huoltopihoilla ja jäteastioiden sijoituspaikoilla. Nämä alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella, ja alueiden valumavedet tulee johtaa* ***öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta*** *hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.”*

Maanomistajien kuuleminen

Alueen maanomistajia kuultiin kaavan tarkistuksiin liittyen. Oy Karl Fazer Ab ja Fazer Makeiset Oy toivoi, että hulevesien imeyttämisen pilaantuneilla maa alueilla kieltävää määräystä tarkennettaisiin seuraavasti (täydennys lihavoitu): *”- - Pilaantuneilla maa alueilla edes puhtaita hulevesiä ei saa imeyttää****, ennen kun ne on todettu kunnostetuiksi****.”*

Tehdyt tarkistukset

Kaavakartan pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä on muutettu LVV:n esityksen ja Fazerin ehdotuksen mukaisesti. Tarkistetut kaavamääräykset lähetettiin kertaalleen LVV:lle tarkistettaviksi.

Kaavaselostusta on päivitetty vastaavasti.

1. Tarkistetut kaavamääräykset:

Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi. Muiden kuin puhtaiden hulevesien imeyttäminen ei ole sallittua. Pilaantuneilla maa-alueilla edes puhtaita hulevesiä ei saa imeyttää, ennen kun maa-alueet on todettu kunnostetuiksi.

Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain liikennöintialueilla, pysäköintialueilla, ajoneuvojen huoltopihoilla ja jäteastioiden sijoituspaikoilla. Nämä alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella, ja alueiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin tai pohjavesisuojauksen sisältävään avo-ojaan ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Muualla kuin Lupa- ja valvontaviraston 14.4.2026 antamaa päätöstä nro 165/2026 koskevilla alueilla liikennöintialueiden, pysäköintialueiden, ajoneuvojen huoltopihojen ja jäteastioiden sijoituspaikkojen valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rent dagvatten, som takvatten, bör infiltreras i marken som nytt grundvatten. Andra dagvatten än rena dagvatten får inte infiltreras. På förorenade markområden får inte ens rena dagvatten infiltreras innan markområdena har konstaterats vara sanerade.

Vattentät beläggning får användas endast på trafikområden, parkeringsområden, underhållsgårdar för fordon och förvaringsplatser för avfallsbehållare. Dessa områden ska beläggas med ett oljetätt ytmaterial eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd, och avrinningsvattnet från områderna ska ledas till dagvattenavlopp eller ett öppet dike med grundvattenskydd och vidare utanför grundvattenområdet. Utanför de områden som omfattas av Tillstånds- och tillsynsverkets beslut nr 165/2026 av den 14.4.2026 ska avrinningsvatten från trafikområden, parkeringsområden, underhållsgårdar för fordon samt förvaringsplatser för avfallsbehållare ledas genom oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare till områden utanför grundvattenområdet.