



Asemakaavamuutos 002485 ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Pelto-oja

VD/1123/10.02.04.00/2021
TeA/TLA/ MYL/ASA/VIK/EJ

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Kyytitiellä, Porttisuontielle ja Pelto-ojan tiellä muuttamalla osia korttelialueesta sekä puisto- ja suojaviheralueesta katualueeksi.

Asemakaavamuutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Lisäksi varaudutaan kulkuun Lahdenväylän vaihtopysäkeille. Katualueen levennykset perustuvat 30.3.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmien tilavarauksiin. Asemakaavamuutoksella muutetaan liikerakennusten korttelialuetta (KM) osin katualueeksi. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) kaukolämmön pumppaamo varten sijoittuu Kyytitien katualueelle Pelto-ojan tien risteyksen tuntumaan. Kaavassa annetaan lisäksi katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon, hulevesien hallintaan ja tulvareitteihin, työmaavesien käsittelyyn sekä rakennusten sisäilman laatuun liittyviä määräyksiä. Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 64070 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta kaupunginosassa 64 Kuninkaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 64070.

Alue sijaitsee Kuninkaalan kaupunginosassa Tikkurilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Kyytitien, Porttisuontien ja Pelto-ojan tien katualuetta sekä Kyytitien varrella sijaitsevat kiinteistöt, joiden pinta-alaa kaavamuutos vaikuttaa.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvat katu-, suojaviher- sekä puistoalueet. Pieni osa suojaviheraluetta on Vantaan Energian vuokra-alue. Liiketilarakennusten korttelin (KM), kiinteistö 92-64-70-1, omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppaportti.

Kaupungin maanomistuksen pinta-ala on yhteensä noin 3 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 4 ha.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kyytitien pohjoispuolella pientaloaluetta (A3) ja Kyytitien eteläpuolella kaupallisten palveluiden aluetta (KM). Kyytitien varteen on merkitty maakaasun runkojohto (k). Kyytitien suuntaisesti on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkojohteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.



Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Alueelle on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita (AP) sekä asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta (A/KM). Kyytitien suuntaisesti on osoitettu pyöräliikenteen baana sekä raitiotien reitti. Lisäksi alueella kulkee maakaasun runkolinja.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Kielotiellä muuttamalla osia korttelialueesta, puistoalueista sekä suojaviheralueesta katualueeksi. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyllä, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Lisäksi varaudutaan kulkuun Lahdenväylän vaihtopysäkeille. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Katualueen levennykset perustuvat 30.3.2022 valmistuneisiin Kyytitien katusuunnitelmien tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liikerakennusten korttelialuetta (KM), suojaviheraluetta (EV) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Korttelin tonttijakoa muutetaan ja tontille annetaan uusi tonttinumero. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) kaukolämmön pumppaamoja varten sijoittuu Kyytitien katualueelle. Kaavassa osoitetaan alat avo-ojalle, ohjeelliselle hulevesialtaalle sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle alueelle. Kaavassa on annettu melu- ja tärinäsuojaukseen, melusuojaukseen, rakennusten sisäilmanlaatuun, hulevesien hallintaan ja työmaa-aikaisten hulevesien käsittelyyn sekä kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Saaduista mielipiteistä 3 koski Kuninkaalan kaupunginosaa. Annetut mielipiteet eivät kuitenkaan koskeneet Pelto-ojan asemakaavamuutoksen aluetta.



Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Tikkurilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 16.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022 sekä 15.11.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 11.10.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 11.10.-1.11.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Kaava-alueen maanomistajille on lisäksi lähetetty 11.10.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 26.10. ja 28.10. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista ei vastaanotettu yhtään mielipidettä.

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.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002485 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Pelto-oja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.1.-16.2.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 13.12.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 9 kappaletta.

Fingridillä, Vantaan kaupunginmuseolla ja Uudenmaan liitolla ei ollut lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut HSY toteaa, että katualueen ja tonttien muutokset sekä raidelinjan sijainti aiheuttavat vesihuoltolinjoille siirtotarpeita. Lisäksi on rakennettava uutta hulevesiviemäriä. HSY



lausuu, että uusien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikkahankkeen suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa.

Helsingin Seudun Liikenne HSL kannattaa alueen kestäviin liikkumismuotoihin panostavaa suunnittelua. Selkeisiin turvallisiin ja esteettömiin yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota myös jatkosuunnittelussa. HSL:n mukaan alueen bussipysäkkiverkosta tulee tarkastella kokonaisuutena. HSL esittää, että Pelto-ojan tie (V6433) vastinparille jätettäisiin varaus Porttisuontien varteen. Tämä mahdollistaisi kääntymisen Porttisuontieltä länteen päin tilanteessa, jossa pysäkki Pelto-ojan tie (V6410) on siirtynyt risteyskeskittämisen itäpuolelle. HSL tuo esille, että hyvä pysäkkiverkko ja toimivat kevyenliikenteenyhteydet helpottaisivat isoissa kaupoissa asiointia ilman omaa autoa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY huomauttaa, että kaavaselostukseen on päivitettävä yleiskaava 2020 voimaantulo. ELY-keskus huomauttaa, että KM korttelin kaavamääräystä on tarkennettava määräyksellä kaupan laadusta. Mikäli alueella on lisäksi laajan valikoiman tavaratalo (Tokmanni) se tulee myös näkyä määräyksessä kerrosneliömetrimäärineen. ELY-keskuksen mukaan jatkosuunnittelussa on varmistettava, että rakentamisessa tullaan käyttämään vähäpäästöisiä materiaaleja, jotta hanke on asemakaavan tavoitteiden mukainen sekä linjassa kaupungin resurssiviisauden tiekartan ja ilmastotavoitteiden kanssa. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksillä voidaan edellyttää kierrätysmateriaalien käyttöä ja lisätä kasvillisuuden määrää ja näin varmistaa kaavan tavoitteiden toteutumista. ELY-keskus katsoo, asemakaavaan vaikutusten arviointiin tulee lisätä sopeutumis- ja riskitarkastelu. ELY-keskus lausuu, että mikäli katu- ja raitioliikenteen yhteismelu kaavamuutoksen myötä kasvaa, tulee meluntorjuntatarve arvioida ja tarvittaessa ottaa kaavassa huomioon, vaikka melutason kasvu olisi pieni. ELY-keskus huomauttaa, että olemassa olevien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyydet tulisi kaavatyoissa selvittää tai vaihtoehtoisesti tulisi käyttää varovaisuusperiaatteen mukaisesti riittävän alhaista äänitasoeroa. ELY-keskus sanoo, että katualueen tärinä- ja runkomelumääräyksessä on viitattu VTT:n suosituksiin. ELY-keskus haluaa, että kaava-aineistossa avataan lukuarvot tärinän ja runkoäänien enimmäistasoille.

Gasgrid tuo esille, että kaava-alueella kulkee Gasgridin DN150 / 54 bar maakaasun siirtoputki, joka rajoittaa ympäröivää maankäyttöä asetuksen 551/2009 mukaisesti ja että putkilinjoilla ei saa harjoittaa toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi. Gasgrid muistuttaa, että asetuksessa säädetyt rakennusten suojaetäisyydet ja muut maakaasuputkiston turvallisuuteen liittyvät määräykset on otettava huomioon alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Gasgrid sanoo, että maakaasun siirtoputken siirrosta on teetetty perussuunnittelu, jossa tämän alueen maakaasuputken siirto on huomioitu.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES ei näe estettä kaavamuutokselle. Hakunilan lämpökeskus sijaitsee riittäväällä suojaetäisyydellä asemakaavan muutosalueesta, raitiotiestä ja maakaasun siirtoputken suunnitellusta uudesta linjauksesta. Tukes tuo esille, että raitiotien rakentamiseen liittyen tulee maakaasun siirtoputkiston linjaus Kyytitien kohdalla siirtää riittäväälle suojaetäisyydelle raitiotiestä.

Tehdyt tarkistukset

Vastaanotettujen lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin sekä kaavaselostukseen. Liikerakennusten korttelialueelle (KM) lisättiin määräys, joka mahdollistaa paljon tilaa vaativien kaupan



liiketilöjen rakentamisen. Pikkukappaleen puistoon lisättiin avo-ojan merkintä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn tarkistuksen vuoksi ja selostuksen tekstiä on tarkistettu. Kaavaselostukseen päivitettiin yleiskaava 2020 voimaantulo. Kaavan vaikutuksien ympäristöhäiriöiden kappaleeseen lisättiin suositukset tärinän- ja runkomelun ohjearvoista ja taloudelliset vaikutukset on päivitetty 16.3.2023 julkaistun rakentamiskustannusraportin ja 12.12.2022 päivitetyn kiinteistötaloudellisen selvityksen mukaiseksi. Lisäksi avattiin kaavaan tehdyt muutokset.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002485 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Pelto-oja.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Suvi Karhu kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta on syytä äänestää, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Hakala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 2 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että jäsenet Janne Hartikainen ja Suvi Karhu jättivät asiaan seuraavan eriävän mielipiteen: "MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä."



Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät: ”Ratikan tarkemman katusuunnittelun yhteydessä tulee ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kiinnittää erityistä huomiota ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, esimerkiksi runsaiden hulevesien osalta. Lopullisissa katusuunnitelmissa tulee suosia vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaaleja ja varmistaa riittävä kasvillisuus.”

Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002485 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Pelto-oja.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen jäsen Kai-Ari Lundell esitti varajäsen Niilo Kärjen kannattamana asian hylkäämistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian hyväksymistä esityksen mukaan, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen jäsen Kai-Ari Lundell esittämää hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä (Karinen, Abdi, Tammi, Kaukola, Haapalainen, Multala, Kaiju, Kasonen, Orpana, Seppänen, Valtanen, Luokkala) ja 3 ei-ääntä (Lundell, Kärki, Niikko), joten puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 22.5.2023 § 7

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002485 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Pelto-oja.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginvaltuusto 19.6.2023

Kaupunginhallituksen esitys:



Päätetään hyväksyä 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002485 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Vantaan ratikka: Pelto-oja.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 18.4.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.4.2023
- Lausunnot ja vastineet 18.4.2023

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaava-arkkitehti, Vantaan ratikka, Anna Sarikaya, p. 050 302 9028
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)