



Asemakaava, asemakaavan muutos 682200 ja maanalainen asemakaava 682300ma sekä tonttijaon muutos, 68. Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka

VD/7370/10.02.04.00/2020

SP/TLA/ MYL/AHE/VIK/JT/TTA/AKH/EK/KKI/MT

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Tikkurilantiellä, Puutarhantiellä, Niittytiellä, Ohtolankadulla ja Köyhämäentiellä muuttamalla osia korttelialueista sekä Niittypuiston puistoaluetta katualueeksi. Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannelulle katu ympäristölle. Lisäksi Tikkurilantien eteläpuolella Puutarhatien risteyksessä muutetaan katualuetta osin kävelykaduksi ja katkaistaan liittyminen Puutarhantieltä Tikkurilantielle ratikan tuomien uusien liikennejärjestelyiden vuoksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmien tilavarauksiin.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), huoltoaseman korttelialuetta (LH), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) katualueeksi. Kuriirikujalla muutetaan keskellä katua sijaitseva, voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja toteutumaton yleinen pysäköintialue (LP) katualueeksi. Kaavassa osoitetaan uusia liittymäkieltoja kortteleissa 68011, 68012, 68013, 68135 ja ajoyhteyksiä muutetaan kortteleissa 68013 ja 68142. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien katualueelle Tikkurilantien ja Päivänkakkaran tien risteuksen tuntumaan. Kaavassa osoitetaan uusia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo). Voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojaviheryöhykkeeksi" merkintää muutetaan. 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.

Asemakaava koskee katualuetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143 ja katualuetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta, teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta, huoltoaseman korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta, toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, yleistä pysäköintialuetta sekä katu- ja puistoaluetta.

Tonttijaon muutos koskee kortteleita 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141 – 68143.

Alue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa Tikkurilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Tikkurilantien, Ohtolankadun, Köyhämäentien, Niittytien, Keiholehdenkujan, Puutarhatien sekä Kuriirikujan katualuetta sekä Tikkurilantien varrella sijaitsevat kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuuos vaikuttaa.



Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvat katualueet sekä Niittytien viereisen yleisten rakennusten (Y) korttelialueen 092-407-9-24 ja -25, Puutarhatien viereiset toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet 092-68-135-1 ja 092-68-142-1.

Muu maanomistus alueella:

92-68-10-11: MjP-Kehitys Oy

92-68-10-19: Kiinteistöosakeyhtiö Niittyvillankuja 4

92-68-10-23: Kiinteistö Oy Vantaan Niittyvillankuja 2/ Kiinteistö Oy Vantaan Niittykulma, Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3 / Sagax Finland AM Oy

92-68-11-1: Oy Teboil Ab

92-68-11-9: Kiinteistö Oy Vantaan Niittykulma c/o Sagax Finland AM Oy

92-68-12-9: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II

92-68-12-11: Kiinteistö Oy Autoprint/ Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy

92-68-13-11: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3/ Sagax Finland AM Oy

92-68-13-8: Kiinteistö Oy Vantaan Avia

92-68-13-10: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 5

92-68-23-2: Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport

92-68-133-3: Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 18/ Pohjola Kiinteistösijoitus Oy

92-68-141-2: Phoenix Contact Oy

92-68-143-6: K ja R Tammela Oy

92-421-1-13: Wärtsilä Oyj Abp

92-421-1-0879: Helsingin kaupungin Linja-autotoiminta Oy

92-421-1-1328: Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie

92-407-9-42: Yksityisessä omistuksessa

92-884-1-5: Valtio

Kaupungin maanomistuksen pinta-ala on yhteensä noin 9,6 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 20 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 teollisuus- ja varastoaluetta (T/tk), työpaikka-aluetta (TP), matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2) sekä pientaloaluetta (A3). Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alueen länsiosan halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa jätevesitunneli (J). Alue kuuluu lentomelun 2 (LDEN 55-60 dB) ja 3 (LDEN 50-55 dB)-vyöhykkeisiin (m2 ja m3).

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on kaupallisten palveluiden aluetta (KM), monipuolista työpaikka-aluetta (TP), asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP) sekä asuinalue (A). Alue kuuluu lentomelun L2 (LDEN 55-60 dB) ja L3 (LDEN 50-55dB)-vyöhykkeeseen. Tikkurilantielle on osoitettu katukuvan kehittämisvyöhyke. Tikkurilantien varrelle on lisäksi osoitettu raitiotien reitti ja pyöräilyn baana. Alueen länsiosan läpi kulkee jätevesitunnelin ja voimajohdon merkinnät.



Asemakaavamuutos

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Tikkurilantiellä, Puutarhantiellä, Niittytiellä, Ohtolankadulla ja Köyhämäentiellä muuttamalla osia korttelialueista sekä Niitypuiston puistoaluetta katualueeksi. Lisäksi Tikkurilantien eteläpuolella Puutarhatien risteyksessä muutetaan katualuetta osin kävelykaduksi ja katkaistaan liittyminen Puutarhantieltä Tikkurilantielle ratikan tuomien uusien liikennejärjestelyiden vuoksi. Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana suunnittelualueessa.

Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022 valmistuneisiin Tikkurilantien 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.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), huoltoaseman korttelialuetta (LH), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Kuriirikujalla keskellä katua sijaitseva, voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja toteutumaton yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot.

Kaavassa osoitetaan uusia liittymäkieltoja kortteleissa 68011, 68012, 68013, 68135 ja ajoyhteyksiä muutetaan kortteleissa 68013 ja 68142. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien katualueelle Tikkurilantien ja Päivänkakkarakantien risteyksen tuntumaan. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita rajataan kortteleissa 68012 ja 68013. Osalla kortteleita voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" -merkintää on muutettu. Maanalaisten putkien sijainteja on tarkastettu. Kaavassa annetaan lisäksi katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon, hulevesien hallintaan ja tulvareitteihin, työmaavesien käsittelyyn sekä rakennusten sisäilman laatuun 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 kestävä 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 2 koski Koivuhaan kaupunginosaa. Annetut mielipiteet eivät kuitenkaan koskeneet Koivuhaan asemakaavan ja 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 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. Kaavoittaja oli tavattavissa puhelimitse 20.9 ja 28.9. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin mielipiteitä 2 kappaletta. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksessa. Saatujen mielipiteiden perusteella ei ollut tarpeen tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

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

Asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2022 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 682200 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2022 päivätty asemakaava ja asemakaavamuuotosehdotus 682200 sekä tonttijaon muotosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka, ja
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot

Käsittely:

Kaupunginhallituksen jäsen Kai-Ari Lundell esitti jäsen Tuukka Saimenin kannattamana asian palauttamista valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Multala, Tahvanainen, Norrena, Abdi, Kaukola, Orpana, Rokkanen, Valtanen, Tammi, Karinen, Luokkala), 3 ei-ääntä (Niikko, Saimen, Lundell) yhden kaupunginhallituksen jäsenen äänestäessä tyhjää (Kasonen), joten puheenjohtaja totesi asian käsittelyn jatkuvan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman: *"Asemakaava muutos 682200 sekä tonttijaon muutos ei ota huomioon mahdollisen superbussivaihtoehdon toimintaa, mikäli Vantaan Ratikan rakentamispäätöstä ei tehdä."*

Nähtävilläolo

Asemakaavamuuotosehdotus ja tonttijaon muotosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.2.-2.3.2023. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus.

Muistutuksessa kerrotaan, että muistutusta koskevan kiinteistön 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. Muistutuksen antaja ei hyväksy asemakaavaehdotusta ja vaatii sen muuttamista siten, että muistutusta koskevan kiinteistön yritysten toiminnalle elintärkeät ja turvallisen liikkumisen takaavat kaksi ajoväylää (Tikkurilantieltä ja Niittytieltä) sekä kiinteistön nykyiset pysäköintipaikat (Tikkurilantien varressa) säilyvät.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin 3 kappaletta.

HSY lausui, että ratikkahankkeessa rakennetaan/saneerataan/siirretään vesihuoltoa. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat ja kustannusarviot esitetään ratikkahankkeen yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Alueella on käynnissä useita



ratikkahankkeen ulkopuolisia vesihuollon suunnitteluhankkeita. Lisäksi HSY lausui tonttien 68012/12, 68012/13 ja 68135/3 johtokujien merkintöjen tarkistamisesta, ja että tontilla 68023/1 sijaitsee KUVES:n jätevesitunneli, jolta puuttuu maanalaisen tilan merkintä.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että kaavaselostukseen tulee päivittää yleiskaavan ajantasainen tilanne. Osa muutettavista pääkäyttötarkoituksista ja vähittäiskauppaa koskevista määräyksistä eivät enää ole ajan tasalla. Kaava-alueella tulisi laajentaa Tikkurilantien pohjoispuolelle Tuusulanväylän ja korttelin 68023 väliselle alueelle. Alueelle laadittavan katusuunnitelman perusteella rampia kt 45 Tikkurilantieltä Tuusulanväylälle ei ole mahdollista esittää. Kartalla LT-alueen rajausta ja kaavamerkintöjä on muutettava vastaamaan nykyistä maankäyttöä. Pyöräilyn baana tulisi erottaa jalankulusta ja kaupunkipyörille sekä pyöräpysäköinnille tulisi varata tilaa.

Jatkosuunnittelussa on varmistettava, että käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja, jotta hanke vastaa asemakaavan tavoitteita, resurssiviisauden tiekartan ja ilmastotavoitteiden linjoja. Määräyksillä voidaan edellyttää kierrätysmateriaalien käyttöä ja lisätä kasvillisuuden määrää. Asemakaavaan vaikutusten arviointiin tulee lisätä sopeutumis- ja riskitarkastelu. Meluselvitykset tulee liittää kaava-aineistoon. Selostuksesta ei ilmene minkä selvitysten perusteella asuinhuoneiden ääneneristävyyksistä on määrätty, eikä paljonko vaatimukset muuttuvat kaavamuutoksen myötä. Olemassa olevien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyydet tulisi selvittää tai vaihtoehtoisesti tulisi käyttää varovaisuusperiaatteen mukaisesti riittävän alhaista äänitasoeroa. Mikäli katu- ja raitioliikenteen yhteismelu kaavamuutoksen myötä kasvaa, tulee meluntorjuntatarve arvioida ja ottaa kaavassa huomioon. Heikon melutasoalueen melutilanteen ei tule entisestään heiketä. Kaavaselostuksessa tulee täsmentää lukuarvot tärinän ja runkoäänen enimmäistasoille.

Selostuksessa on todettu, että K- ja Y-kortteleiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja kunnostaa, mutta määräystä asiasta ei ole. LH-korttelialueelle (huoltoasema) olisi perusteltua antaa määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) määräykseen tulee lisätä hulevesisuunnitelman esittäminen rakennuslupavaiheessa. Lisäksi määräys lastaus- ja varastointialueiden hulevesien johtamisesta öljynerotusjärjestelmän ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta. Koko kaava-alueelle tulee lisätä yleismääräys pysäköintialueiden hulevesien johtamisesta öljynerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.

Uudenmaan liitto totesi, ettei se anna lausuntoa kaavasta.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen ja muistutuksen takia on tehty tarkistuksia.

Jätevesitunnelin ohjeellisen maanalaisen tilan varausta on tarkistettu ja laajennettu. Kaavaehdotuksen nro 682200 alueelle on laadittu ehdotus maanalaisesta asemakaavasta nro 682300ma, jossa tunnelin varaus on osoitettu.

Kaava-alueen rajausta on muutettu niin, että Niittytie-Myrntitie-risteyksessä nykyisin katualueena käytössä oleva, pieni asemakaavoittamaton alue osoitetaan katualueeksi. Tikkurilantien katualuetta on levennetty hieman voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 001825 mukaisen korttelin nro 68161 asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) puolelle. Lisäksi kaava-alueen rajaa sekä katu- ja puistoalueen rajoja on tarkistettu Päivänkakkarakantiellä ja sen viereisellä puistoalueella.

Kortteleiden 68135 ja 68142 väliltä on poistettu Keiholehdenkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, korttelit on yhdistetty kortteliksi 68135 ja tonttinumerot on muutettu.



Kiinteistörajoja, liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä sekä maanalaisia johtoaluevarauksia on tarkistettu.

Kaavamääräyksiä ja käyttötarkoitusalueen merkintöjä on tarkistettu ja päivitetty. Hulevesiä koskevat kaavamääräykset on tarkistettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T) ja korttelissa 68012. Kauppaa koskien käyttötarkoitusalueiden merkintöjä on tarkistettu tonteilla 92-68-12-11 ja 92-68-23-2, ja kauppaa koskevia kaavamääräyksiä kaavaehdotuksen K-, KM- KTY ja T-korttelialueilla. Tontille 92-68-11-1 on lisätty pilaantuneita maa-alueita koskeva kaavamääräys. Melumääräyksiä on tarkistettu ja yhtenäistetty. Lisäksi tonttia 92-68-13-8 koskeva määräys ”Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti.” on poistettu.

Tarkistukset ovat olennaisia ja asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saadun lausunnon vuoksi. Yleiskaavaa (luku 2.2.1) sekä pilaantuneita maa-alueita, melua ja tärinä- ja runkomelua (luku 4.4.1) koskevat tekstit päivitettiin saadun lausunnon perusteella. Lisäksi maakuntakaavaa (luku 2.2.1), katusuunnitelmia (luku 2.2.1) ja kaavan taloudellisia vaikutuksia (luku 4.4.1) koskevia tekstejä on tarkennettu.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.5.2024 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § ja 32 §:ien mukaisesti 14.5.2024 päivätty asemakaava, asemakaavamuutosehdotus 682200 ja maanalainen asemakaava 682300ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka, ja
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.6.2024 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § ja 32 §:ien mukaisesti 14.5.2024 päivätty asemakaava, asemakaavamuutosehdotus 682200 ja maanalainen asemakaava 682300ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka, ja
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 § ja 32 §:ien nojalla nähtävillä 19.6.-19.8.2024. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus.

Muistutuksessa mainitaan, että korttelin 68010 tontilta nro 24 tulisi säilyttää nykyinen ajoliittymä myös Tikkurilantielle.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 20 ja saatiin 10 kappaletta.

Elisa Oyj lausui, että alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Mikäli niitä joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla ajoissa (väh. 12 kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat hitaita ja kalliita.

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä (KUVES) Lausuntona annettiin kaksi karttakuvaa, joissa oli osoitettu jätevesitunnelin mittausasema, pystykuilut, säilytettävät huoltoyhteydet sekä HSY:n jäteveden ohjaus jätevesitunneliin.

Fingrid lausui, ettei Fingrid tee lausuntoa, sillä kyseisellä alueella ei ole Fingridin voimajohtoja ei muita toimintoja.

Tukes totesi, ettei heillä ole lausuttavaa.

Eltel Networks Oy lausui, että kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja DNA:han on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Telia Finland Oy lausui, että kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja Teliaan on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu. Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös alueen uusia tarpeita ja niistä toivotaan mahdollisimman paljon tietoja.

Vantaan Energia lausui, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Mikäli kaapeleita tai putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin museo totesi, että kaava-alue osuu osittain Suuren rantatien linjaukselle, josta yleiskaavassa annettu määräys, tulisi lisätä kaavaselostuksen yleiskaavaan liittyvään kappaleeseen (luku



2.2.1). Yleiskaavan mukaista kehittämistä ei ole tuotu mukaan asemakaavaehdotukseen. On liioiteltua sanoa, että kulttuuriperinnön osalta uusi kaava parantaisi nykytilannetta (luku 4.4.1.). Kuriirikujan katualueen viereinen nurmialue (kaavassa katualuetta) voisi olla hyvä paikka esitellä Suuren Rantatien historiaa. Yleiskaavalinjauksen mukaista olisi, että katualueen kaavamääräykseen lisättäisi määräys huomioida Suuri Rantatie alueelle kohdistuvissa suunnitelmissa.

HSL lausui, että vaihtoyhteyksiä ajatellen opastus ja esteetön kulku pysäkeille on tärkeää. Bussipysäkillä puuttuu pari, ja että Ohtolankadun ja Tikkurilantien risteyksessä oleva bussipysäkki on huono ratikkaan vaihdon kannalta, koska joutuu menemään takaperoisesti päästäkseen raitiovaunupysäkeille. Lippuautomaateille ei tarvittane tilavaroja. Katusuunnitelmissa Tikkurilantiellä Ohtolankatu-Niittytie välille sijoitetulle bussipysäkillä on hyvä varautua ratikkaa korvaavan poikkeusliikenteeseen. Aikataulunäyttöjen sijoittamisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkillä olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. Lisäksi HSY kysyi, katusuunnitelmaan Tikkurilantie välillä Niittytie – Puutarhatie liittyen, onko jokin syy, miksei suojatietä ole merkitty pyörätien jatkeeksi.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että pääkäyttötarkoitus T jo itsessään poissulkee vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen. Tästä syystä erillinen suuryksikön kieltävä määräys yksittäistä korttelia nro 68013 koskien on tarpeeton ja voi johtaa epätoivottuun tulkintaan muiden T-korttelialueen kortteleiden ja tonttien osalta. KTY-korttelialueen korttelin 68143 määräystä ”Korttelissa 68143 ei saa rakentaa automarket- tai supermarkettyyppistä suurmyymälää.” on hyvä tarkentaa siten, että määritelmät ovat yhteneviä lainsäädännön ja kaupan toimialan terminologian kanssa. KTY-korttelialueen korttelin 68133 liike- ja myymälätiloja koskevia määräyksiä on hyvä täsmentää, jotta sallittu liiketilojen enimmäismäärä on yksiselitteinen.

Tehdyt tarkistukset

Korttelin nro 68010 tontilta nro 24 poistettiin ajoneuvoliittymäkieltoa Tikkurilantien puoleiselta reunalta.

Lisättiin korttelin nro 68012 tontille nro 13 olevaa jätevesitunnelin kuilua varten ohjeellinen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tekniset tilat suojavyöhykkeineen (maph).

Muutettiin korttelin nro 68013 tonteilla nro 12 ja 15 johtoaluevarausta.

Päivänkakkaran tien päähän osoitettu puistoalue nimettiin Päivänkakkaranpuistoksi.

Lisättiin katualuetta koskeva määräys, jonka mukaan Kuriirikujalla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Kuriirikujalla alueen historiaa ja Suurta rantatietä tulee tuoda esille uusien rakennuksien, rakenteiden ja rakennelmien suunnittelussa ja toteutuksessa esimerkiksi taiteen keinoin sekä istutuksissa.

Poistettiin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) nro 68013 koskeva vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen kieltävä kaavamääräys.

Poistettiin korttelia nro 68143 koskeva kaavamääräys, joka kieltää automarket tai supermarkettyyppisen suurmyymälän sijoittumisen.

Täsmennettiin korttelin nro 68133 liike- ja myymälätiloja koskevia määräyksiä niin, että vanhat määräykset korvattiin kaavamääräyksellä, jonka mukaan liike- ja myymälätiloja oheistiloineen saa



sijoittaa yhteensä enintään 1500 kerrosneliometriä rakennetusta kerrosalasta. Liiketilat tulee pääosin avata Tikkurilantien suuntaan.

Yhdistettiin kaavaehdotuksen korttelin nro 68013 tonttien nro 13 ja 14 sekä korttelin nro 68010 tontin nro 25 liike- ja toimistotilojen määrä koskevat kaavamääräykset (kl25% ja kt25%) yhdeksi kaavamääräykseksi (klt25%), jolloin määräys vastaa voimassa olevien asemakaavojen nro 000440 ja 000472 kaavamääräyksiä.

Poistettiin korttelialuetta nro 68013 koskevat kaavamääräykset, joiden mukaan sallitusta kerrosalasta saa enintään 25 % sijoittaa rakennukseen, jossa on enintään viisi kerrosta. Voimassa olevalla asemakaavalla nro 000440 (YM 19.3.1987) on muutettu koko korttelialue niin, että suurin sallittu kerrosluku on kolme, jolloin voimassa olevan asemakaavan mukainen kaavamääräys on ollut ristiriidassa sekä voimassa olevan kaavan että kaavaehdotuksen kaavakarttaan nähden.

Lisättiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo) koskeva kaavamääräys, jonka mukaan Kirkonkylänoja on vesilain mukainen puro ja sen rantojen kasvillisuus tulee säilyttää.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavaselostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saadun lausunnon perusteella. Kaavakartan tarkistuksia koskevien päivitysten lisäksi kaavaselostuksen luvun 2.2.1 yleiskaavaa ja luvun 4.4.1 kulttuuriperintöä koskevia tekstejä tarkennettiin.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2024 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.11.2024 päivätty, asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 682200 ja maanalainen asemakaava 682300ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.11.2024 päivätty, asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 682200 ja maanalainen asemakaava 682300ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 16.12.2024**Kaupunginhallituksen esitys:**

Hyväksytään 19.11.2024 päivätty, asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 682200 ja maanalainen asemakaava 682300ma sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka.

Liitteet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 19.11.2024
- Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 19.11.2024
- Muistutukset ja vastineet 19.11.2024
- Lausunnot ja vastineet 19.11.2024

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi