



Asemakaavan muutos 002451 ja tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Vaarala / TLA

VD/7359/10.02.04.00/2020

TLA/MJA/AHE/VIK

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävän kokoinen katualue ratikan vaatimalle infrastruktuurille. Asemakaavamuutoksella muutetaan pysäköintialueen korttelialuetta (LP), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuinrakennusten korttelialueita (A), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta (LHK), huoltoaseman korttelialuetta (LH), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi. Kortteleihin osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä muutetaan. Tilustien ja Hakunilantien katualueelle esitetään meluesteitä. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten osoitetaan Hakunilantien katualueelle. Kaavassa annetaan pohjaveden suojeluun, melu- ja tärinäsuojaukseen, ilmanlaatuun, kasvillisuuden suojeluun, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen sekä kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 93024 ja 93225, osia kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140 sekä katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 93 Vaarala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), huoltoasemien korttelialuetta (LH), erillispientalojen ja ympäristö häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 93024 ja 93225 sekä osia kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140.

Alue sijaitsee Vaaralassa Hakunilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Hakunilantien katualuetta Tilustien ja Kuussillantien risteyksestä Kehä III:n liittymään asti sekä kadunvarren kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

Maanomistus

Katualueet, yleisen pysäköintialueen Kuussillantien ja Hakunilantien risteyksessä sekä rakentamattoman julkisten rakennusten korttelialueen Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien risteyksessä omistaa Vantaan kaupunki.

Muut alueet omistaa:

- 93-92-24-3, 92-93-9901-0, 92-403-5-60, 92-403-5-61, 92-403-2-248, 92-403-5-37, 92-403-5-38 ja 92-403-5-39: Vantaan kaupunki
- 92-93-125-2: Asunto Oy Vaaralan Kalliokuja 6
- 92-93-125-3: Asunto Oy Vantaan Kalliokuja 8
- 92-93-225-2: Helsingin Osuuskauppa Elanto



- 92-93-24-1: Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20
- 92-93-38-1: Asunto Oy Vaaralantie 19
- 92-93-34-7: St1 Oy
- 92-93-33-1: Suomen Laatutontit Oy
- 92-403-2-253: Veikko Katajisto Oy
- 92-93-140-6; 92-93-140-8; 92-403-2-247: Kiinteistö Oy Vaaralan Teollisuustalo
- 92-93-140-7: Kiinteistö Oy Tilustie 2
- 92-93-140-4; 92-403-2-269: Kiinteistö Oy Vaaralan Kuussillantie 16
- 92-93-137-5; 92-93-137-6: VTA Tekniikka Oy
- 92-403-2-227; 92-403-2-228: yksityishenkilö

Valmistelu

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

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on pääosin pientaloaluetta (A3) ja pieneltä osin tehokasta asuntoaluetta (A1). Etelässä on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Suunnittelualan eteläosa sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle (pv).

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnitteluala on asuinalue (A) sekä kestävä kasvun vyöhyke. Suunnittelualan eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelualan halki kulkee raitiotie. Hakunilantien ja Kuussillantien risteys on osoitettu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ).

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimille infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu-ympäristölle Hakunilantiella, Kuussillantiella ja Tilustiella sekä Kuussillan raitiotiepysäkillä, joka sijoittuu Tilustielle. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Katualuetta levennetään sen verran, että ratikka, siihen liittyvä katu-ympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden perusteella tehtyihin katualuetarkistuksiin. 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 pysäköintialueen korttelialuetta (LP), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuinrakennusten korttelialueita (A), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta (LHK), huoltoaseman korttelialuetta (LH), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Lisäksi muutetaan nykyistä Hakunilantien katualuetta pieniltä osin huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien



teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT) muutetaan Kuussillantieltä katualueeksi ja Tilustieltä katualuetta muutetaan AOT-alueeksi, johtuen katualueiden geometrian muutoksista. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

Kortteleihin 93034, 93037, 93038, 93140 ja 93024 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä muutetaan korttelissa 93034, 93140, 93033 ja 93137. Tilustielle ja Hakunilantielle esitetään meluesteet. Kuussillantien varrella sijaitseva luonnonsuojelulla suojeltu mänty esitetään suojeltavana puuna. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten esitetään Hakunilantien katualueelle. Korttelissa 93225 on istutettavan alueen osalle Hakunilantien varteen osoitettu varaus katualueen luiskalle. Kaavassa annetaan uusia pohjaveden suojeluun, melu- ja tärinäsuojaukseen, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen, puiden istuttamiseen, kaupunkikuvaan, ilmanlaatuun, luonnonsuojelulla suojellun puun suojeluun sekä hulevesien viivyttämiseen liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Ratikan toteuttaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiville ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää Itä-Vantaalla 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 29 koski Vaaralan kaupunginosaa. Tätä kaavamuutosaluetta koskevissa mielipiteissä korostui huoli Hakunilantien varrella sijaitsevan kampaamorakennuksen säilymisestä. Muita esiin nousseita aiheita olivat muun muassa joukkoliikenteen tarjonta, liikenneturvallisuus, tärinä, melu ja rakentamisen aikaiset haitat.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Hakunilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 9.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 24.3.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Kaava-alueen maanomistajille on lisäksi lähetetty 24.3.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöille



esityksistä muutoksista. Ratikan suunnittelun ajankohtaisesta tilanteesta kerrottiin lisäksi Vaarala seuran kevätkokouksessa 30.3.2022 sekä Ratikan asukasillassa 6.4.2022, jossa ilmoitettiin Vaaralan kaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista ja mahdollisuudesta vaikuttaa. Puhelinaikoja järjestettiin 1.4. ja 8.4. Mielipiteitä vastaanotettiin 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana yhteensä viisi ja puheluita saatiin kolme, joista kaksi koski kaavamuuotosaluetta. Mielipiteitä huomioitiin kaavaehdotuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002451 sekä tonttijaon muutosehdotus, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Vaarala,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti, Vantaan ratikka, Anna Hellén, p. 050 302 9028
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi