



Asemakaava ja asemakaavan muutos 682200 sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Vantaan ratikka: Koivuhaka / TLA

VD/7370/10.02.04.00/2020

TLA/ MYL/AHE/VIK

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 parannetulle 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) muutetaan osin katualueeksi. Kuriirikuja keskellä katu sijaitseva voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja toteutumaton yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan 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 suojavihervyöhykkeeksi" 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 Kuriirikuja katualuetta sekä Tikkurilantien varrella sijaitsevat kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos 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: Kiinteistöosaakeyhtiö Niittyvillankuja 4
- 92-68-10-23: Kiinteistö Oy Vantaan Niittyvillankuja 2/ Kiinteistö Oy Vantaan Niittukulma, Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3 / Sagax Finland AM Oy
- 92-68-11-1: Oy Teboil Ab
- 92-68-11-9: Kiinteistö Oy Vantaan Niittukulma 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: Värtsilä 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 Niittypuiston 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 katuympäristölle. 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 katu sijaitseva voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja toteutumaton yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi. Tehokkuuslukuilla 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 Päivänakkarakantien 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 maankäytösopimusta.

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.



Liitteet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 13.12.2022
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 13.12.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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