



## Asemakaavan muutos 002455 ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala ja 66 Hakkila / Vantaan ratikka: Kuusikko / TLA

VD/7365/10.02.04.00/2020

TLA/MYL/ASA/VIK

**Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä katutila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Kyytitiellä suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Muutos perustuu ratikan katusuunnitelmiin. Asemakaavamuutoksella muutetaan toimistorakennusten korttelialuetta (KT), teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TVKT) sekä lähivirkistysalueita (VL) osin katualueeksi. Kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. TVKT-korttelissa esitetään uusi tonttijako ja rakennusoikeus jaetaan tonttijaon mukaisesti tonteille. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Kyytitien katualueelle. Asuinkorttelin 64039 suojaksi on kaavassa Kyytitien katualueelle osoitettu meluste. Ajoyhteysmerkintää muutetaan yhdessä korttelissa ja ajoliittymäkieltomerkinä lisätään Kyytitien vastaisille rajoille. Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista.**

**Asemakaavamuutos** koskee katualuetta kaupunginosassa 64 Kuninkaala sekä korttelia 66134 ja osaa korttelista 66053 sekä katualuetta kaupunginosassa 66 Hakkila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialuetta, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta, sekä katu- ja puistoaluetta.

**Tonttijaon muutos** koskee korttelia 66134 sekä osaa korttelista 66053 kaupunginosassa 66, Hakkila.

**Alue sijaitsee** Kuninkaalan ja Hakkilan kaupunginosissa Tikkurilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Kyytitien katualuetta, joka rajautuu idässä Vanhaan Porvoontiehen ja lännessä Tukkukaupankujaan. Kaava-alueeseen kuuluu kadunvarren kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

### Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset katu- ja puistoalueet. Lisäksi Vantaan kaupunki omistaa alueella määräalat 92-66-131-4-M501, 92-66-131-3-M502 ja 92-66-53-5-M501.

Muu maanomistus alueella:

- Kiinteistöt 92-66-131-3, 92-66-134-1, 92-66-131-4 ja 92-66-53-8 omistaa Kesko Oyj.
- Kiinteistöt 92-66-53-5, 92-66-53-9 ja 92-66-53-10 omistaa Logicor oy.

Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 5,27 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 24,6 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 teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja Kyytitien eteläpuolella pientaloaluetta (A3). Kyytitien



varten on merkitty maakaasun runkojohto (k). Katualueelle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Alueelle on merkitty yleiskaavassa asuinalueita (A), pientalovaltaista asuinalueita (AP) sekä tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Kyytitien suuntaisesti on osoitettu pyöräliikenteen baana sekä raitiotien reitti. Lisäksi alueella kulkee maakaasun runkolinja.

## **Asemakaavamuutos**

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Kyytitiellä. Kyytitielle Sammaltien ja Kanervantien risteyksen läheisyyteen sijoittuu Kuusikon raitiotiepysäkki. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Kiinteistöt, joiden pinta-alan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualueita Kyytitiellä muuttamalla osia korttelialueista ja puistoaluetta katualueeksi. Katualueita levennetään sen verran, että ratikka, siihen liittyvä katu ympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle.

Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin Kyytitien katusuunnitelmaluonnosten 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.

Kaavamuutoksessa osa toimistorakennusten korttelialueesta 66134 (KT) muutetaan katualueeksi Kyytitien varrelta. Tontin rakennusala on tarkastettu huomioimaan kaasuputken tilavarauksen. Osa varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta 66053 (TVKT) muutetaan katualueeksi Kyytitien varrelta. Korttelin tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot ja korttelin rakennusoikeus jaetaan tonteille tonttijaon mukaisesti. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista. Kyytitien eteläpuolisilta lähivirkistysalueilta (VL) muutetaan kaistaleita katualueeksi. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Kyytitien katualueelle. Ajoliittymäkieltomerkintöjä lisätään Kyytitien katualueen eteläosaan kortteleita 64039, 64062, 64056 ja 64059 vasten. Asemakaavassa on annettu melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, hulevesien käsittelyyn ja kasvillisuuden istuttamiseen liittyviä määräyksiä.

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 yksi koski Kuusikon 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 sekä 6.4.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin verkkosivuilla 21.4.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 21.4.-12.5.2022 välisenä aikana. Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on annettu ilmoitus Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 21.4.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Suunnittelija oli tavattavissa puhelimitse 29.4. sekä 10.5.2022. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin mielipiteitä yhteensä 12 kappaletta, joista 1 puhelimitse. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksessa. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaaliin tehtiin yksi korjaus Kyytitien katualueen nimen osalta saatujen mielipiteiden perusteella.

## **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

## **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 9**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002455 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala ja 66 Hakkila / Vantaan ratikka: Kuusikko,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Käsittely:**

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki teki seuraavan palautusesityksen:

”Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi. Perustelut: Kaavoitus siten, että laaditaan pelkkä lyhyen katualueen kaava ilman ympäristöä ei tee mahdolliseksi arvioida kaavan vaikutuksia tai MRL:n vaatimia vaihtoehtoja. Mahdollinen uusi esitys tuodaan käsiteltäväksi vasta valtuuston ratikkapäätöksen jälkeen.”  
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Suvi Karhu kannatti palautusesitystä. Jäsenet Tuomas Mutanen ja Mikko Merelä kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.



Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen: "Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Virkamäen tekemää palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Järveläinen, Manninen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

---

## **Nähtävilläolo**

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 7.9-6.10.2022. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus.

Kuusikon Omakotiyhdistyksen jättämässä muistutuksessa kysyttiin, miksi hankkeen perusteina esitetyt vuorokautiset matkustajamäärät ovat laskeneet hankkeen etenemisen aikana. Lisäksi oltiin huolissaan katualueen siirtymisestä lähemmäksi asuinalueita. Alueella ollaan huolissaan lisääntyvistä häiriöistä liikenteelle johtuen alueella käynnissä olevista ja tulevista kunnallistekniikan hankkeista. Omakotiyhdistys kysyi, mitä asioita hankkeen kustannuslaskelmissa huomioidaan ja pohdittiin hankkeen todellisia kustannuksia. Omakotiyhdistys on lisäksi huolissaan alueella kasvavasta melun määrästä sekä tulevien melusteiden kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja toimivuudesta. Ratikkapysäkin sijoittumista pidetään kaukaisena useammille Kuusikon asukkaille. Alueelle toivotaan ratikan sijaan Kuusikon sisäistä palvelulinjaa vastaamaan liikkumistarpeisiin.

## **Kaavalausunnot**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 23.8.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 9 kappaletta.

Uudenmaan liitolla, Elisa Oyj:llä ja Fingridillä ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Tukes lausui, että tuotantolaitosten toimintaan liittyvät onnettomuusskenaariot tulee huomioida kaavamuutosalueen mahdollisessa lisärakentamisessa pelastussuunnitelmin ja ilmanvaihdon nopean pysäyttämisen mahdollistavien ratkaisuin. Lisäksi Tukes huomautti, että maakaasun siirtoputkiston osalta tulee huomioida maakaasusetuksen (VNa 551/2009) mukaiset etäisyysvaatimukset rakennuksiin, rakenteisiin ja liikenneväyliin.

Helsingin seudun liikenne lausui, että pikaraitiotieyhteyden järjestelyissä on tärkeää, että katutilan ratkaisut mahdollistavat ratikkaa korvaavan bussiliikenteen järjestämisen toimivasti. Lisäksi HSL:n mukaan alueella tulisi toteuttaa edellytykset joukkoliikenteen joustavalle järjestämiselle, erityisesti pysäkkien sijoittelun näkökulmasta.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot muistutti lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.



Helsingin seudun ympäristöpalvelut lausui, että mikäli ratikkahanke toteutuu, joudutaan Kyytitiellä siirtämään päävesijohtoa ja lisäksi ojien poistumisen ja katutilassa tapahtuvien muutosten vuoksi joudutaan rakentamaan Kyytitielle uutta hulevesiviemäriä. Lisäksi HSY huomautti, että korttelin 64039 pohjoispuolelle on asemakaavaan merkitty meluste sekä Kyytitielle esitetty ohjeellinen tilavaraus sähkönsyöttöasemalle, joiden kohdalla/läheisyydessä sijaitsee päävesijohto, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo toi lausunnossaan esille, että kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät rakennusperintökohteina olevat tielinjaukset on mainittu selostuksessa. Lisäksi kaupunginmuseo toivoo, että liikenteen historiaa nostettaisiin esiin ratikan reitistöllä. Museon näkökulmasta myös merkittävän kulttuuriympäristön elementtien esiintuominen voisi olla aihe, joka nostettaisiin esiin jatkosuunnittelussa. Esimerkiksi juuri Kyytitien ja Vanhan Porvoontien risteysalueella olevien ratikan tulevilla rakenteilla voitaisiin nostaa esiin liikenteen historiaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että asemakaavan muutosalueeseen rajoittuvien asuinkiinteistöjen meluntorjuntatarve on syytä ratkaista asemakaavassa, johtui melutason nousu sitten katuliikenteen kasvusta tai tulevasta raitiotieliikenteestä. Ely-keskus huomauttaa, että kaavakartassa on esitetty meluntorjuntatarve vain osalle katuvarausta.

### **Tehdyt tarkistukset**

Vastaanotettujen lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan ja määräyksiin. Kaavakarttaan lisätään Kyytitielle korttelin 64059 ja Sammaltien risteysalueen läheinen meluste. Kaavaan lisätään määräys koneellisen ilmanvaihdon toteuttamisesta korttelialueilla.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

### **Kaavaselostuksen tarkistukset**

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi ja selostuksen tekstiä on tarkistettu yleiskaava 2020 voimaantulon sekä uuden työohjelman hyväksymisen johdosta.

### **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.

### **Yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023.

### **Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 § 13**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.2.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002455 sekä tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala ja 66 Hakkila / Vantaan ratikka: Kuusikko.

## Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Janne Hartikainen kannatti palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

## Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Suvi Karhu ja Janne Hartikainen yhtyivät:

*"Esityslistalla on kerrottu vuorovaikutuksesta ja osallistumisesta seuraavaa:*

*"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.*

*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."*

*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 ja se tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi MRL:n mukaisessa järjestyksessä."*

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.2.2023



- Asemakaavamuutoksen selostus 14.2.2023
- Muistutukset ja vastineet 14.2.2023
- Lausunnot ja vastineet 14.2.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,

asemakaava-arkkitehti, Vantaan ratikka, Anna Sarikaya, p. 050 302 9028

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi