

002442 PETIKONTIE 23 – 25 PETIKKO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 2.6.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002442

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Sekä Petikontie 23:n vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeseen KM että Kaakelikaari 2b:n teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen T liitetään tarpeettomia LPA- ja LP-alueita (pysäköintialueita). Tällöin KM-korttelin rakennusoikeus nousee 6 612 k-m²:sta 10 000 k-m²:iin. Liikerakennusten kortteli KL, jossa sallitaan toimistotiloja, muuttuu liike- ja toimistorakennusten kortteliksi K ja rakennusoikeus nousee 1 200 k-m²:sta 2 000 k-m²:iin.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosana 26 Petikko

Kortteli 26227, osa korttelia 26114 sekä katualuetta

(Kumoutuvassa asemakaavassa korttelit 26227, 26228, osa korttelia 26114 sekä katu- ja liikennealueita.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 26114

Kaava-alueen sijainti

Petikontie 23 – 25 ja Kaakelikaari 2b

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	30

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Petikontien ylittävältä sillalta länteen. Kaava-alue vasemmalla.

TKa 8.5.2020

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat sekä Lahtinen & Kumpp. Oy hakevat asemakaavan teollisuus- ja varastotonttien T ja vähittäiskaupan suuryksikön tontin KM laajentamista pysäköintialueille LPA ja LP.

Alueella on sekametsää, kolme teollisuus- ja varastorakennusta, tilapäinen pysäköintialue ja voimalinja. Matkatie on osa varhaiskeskiaikaista Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä.

Yleiskaavassa ja yleiskaavaehdotuksessa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) on esitetty Kehä III:n vaihtoehtoinen eritasoliittymä, jota ei ole enää tiesuunnitelmassa (2011) eikä yleiskaavaehdotuksessa (2020).

Voimassa olevassa asemakaavassa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, liikerakennusten korttelialuetta KL sekä autopaikkojen korttelialuetta LPA ja yleistä pysäköintialuetta LP. Tonttien rakennusoikeus on nyt 10 249 k-m². Suurin kerrosluku on kolme. Matkatie on katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille, jotka ovat toimineet piilovarauksina Kehä III:n vaihtoehtoiselle eritasoliittymälle ja Kehä III:n ylittävälle kadulle, ja ovat tarpeettomia. Tällöin pysäköinti voidaan ratkaista tehokkaammin ja rakennusoikeus voidaan nostaa KM-tontilla 10 000 k-m²:iin ja KL-tontilla 2 000 k-m²:iin. LP-alueelle ei ole voinut sijoittaa tonttien autopaikkoja. T-tontti laajenee kaupungin maalle.

Asemakaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää tonttien toteutettavuutta ja vastaa paremmin tonttien kysyntään.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue etelästä.

Google earth 2020

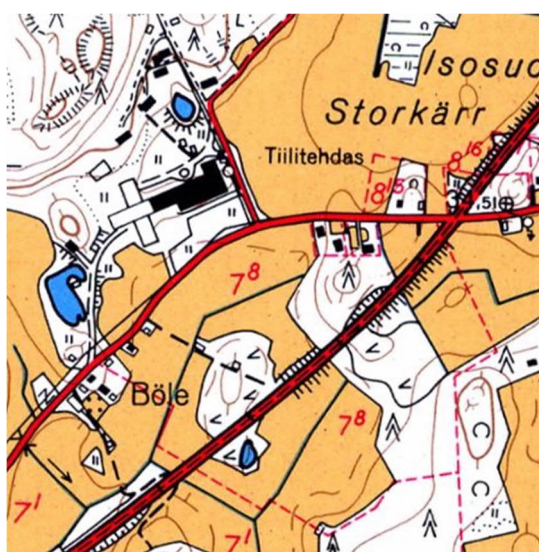
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

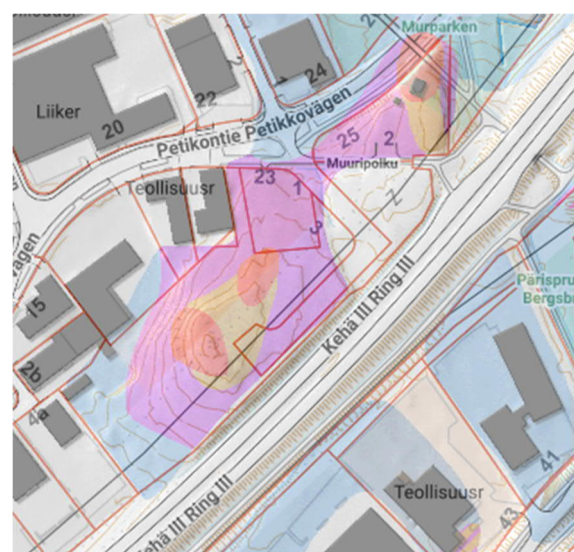
Kortteli kuuluu laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Petikko-Varisto on erikoiskaupan keskus.

Luonnonympäristö

Alue on ollut peltoa, josta kohoaa kaksi metsämäkeä. Mäkien huipuilla maalaji on kalliota ja moreenia, rinteellä silttiä. Alavammilla alueilla on savea ja täyttömaata. Rakentamattomalla alueella on sekapuustoa, paitsi voimalinjan alus on raivattu. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.



Peruskartta 1967.



Maalajit.

 Kallio.	 Siltti.
 Moreeni.	 Savi.



Valmis tonttiliittymä Petikontieltä.

TKa 8.5.2020

Rakennettu ympäristö

Petikossa on teollisuus-, varasto- ja kaupparakennuksia. Omakotitalot on purettu. Petikontie 23:n tontti on rakentamaton. Alueella on 110 kV:n sähkölinja ja pysäköintialue. Petikontie 25:n tontilla on myyty lomamökkejä, jotka on purettu. Kaakelikaari 2b:n tontilla on kolme teollisuus- ja varastorakennusta 1980-luvulta. Alueen naapuritonteilla on teollisuusrakennuksia vuosilta 1982 – 1991, Kaakelikaari 4a:n tontille on rakenteilla autokauppa.

Palvelut

Petikossa on erikoistavaran kauppaa. Petikontiellä on ABC-huoltoasema.

Liikenne

Tontit liittyvät Petikontiehen, joka on alueen pääkatu, liikennemäärä on 6 700 ajon/vrk (2016). Kehä III:n liikennemäärä on tällä kohdalla 61 945 ajon/vrk (2019). Petikontiellä on kevyen liikenteen raitit. Kehä III:n raitti on tien eteläpuolella. Alueelle on kaavoitettu yleinen pysäköintialue LP, jolle ei voi sijoittaa tonttien autopaikkoja.

Syksystä 2022 alkaen Petikontiellä kulkee bussi 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski, Kehä III:lla 566 Martinlaakso – Koskelo – Espoon asema ja Martinkyläntiellä 335 Linnainen – Vaapaala – Myyrmäki – Martinlaakso – Askisto. Kaikilta linjoilta on yhteys Kehäradalle.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueen läpi kulkee varhaiskeskiaikaisperäinen Suuri Rantatie, joka on entistä Turun – Viipurin maantietä (Bölenraitti – Muuripolku – Matkatie). Vuonna 1906 osuus Hämeen kylästä Vantaankoskelle muutettiin maantiestä kylätieksi ja Hämeen kylästä Pitäjänmäelle mennyt kylätie muutettiin maantieksi, mistä syystä Suuri Rantatie on myöhemmin voitu katkaista useaan osaan. Alueella ei ole muita rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Petikontiellä ja Kaakelikaarella on valmis kunnallistekniikka. Muuripolulla kulkee kaasuputki, jonka suojaetäisyys vaikuttaa rakentamiseen. Muuripolulla suunnitellaan vesihuollon saneerausta. Koska Muuripolku on kapea ja siellä kulkee kaasuputki, niin vesihuolto saatetaan joutua saneeraamaan Muuripolun pohjoispuolelle, jolloin se jäisi tontille rasitteeksi.

Lisäksi tonteilla kulkee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Ne jäävät pysäköintialueelle, mutta pysäköinti-alueen suunnittelussa tulee huomioida niiden asettamat rajoitteet.

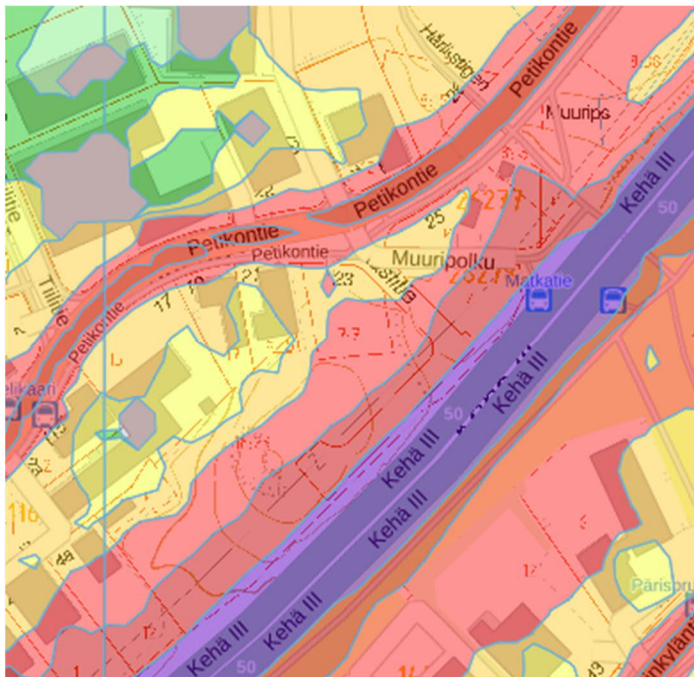
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelutaso Lden 55 – 60 dB edellyttää toimistotiloilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu

Tiemelutilanne (2016) on esitetty alla olevassa kartassa. Ääneneristävyyksivaatimus vaihtelee rakennusalojen eri osissa. Kehä III:n suuntaan julkisivulla tiemelutaso Aeq on 65 – 70 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.



Tiemelutilanne.

Tiemelutaso Aeq, 2016, päivällä klo 7 – 22.

45-50	50-55	55-60	60-65
65-70	70-75	75-	

dB

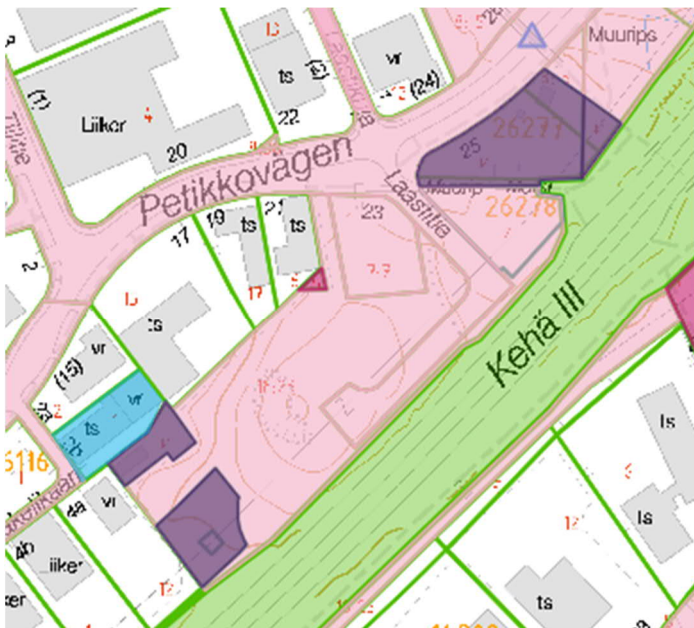
Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

*YM asetus 796/2017.



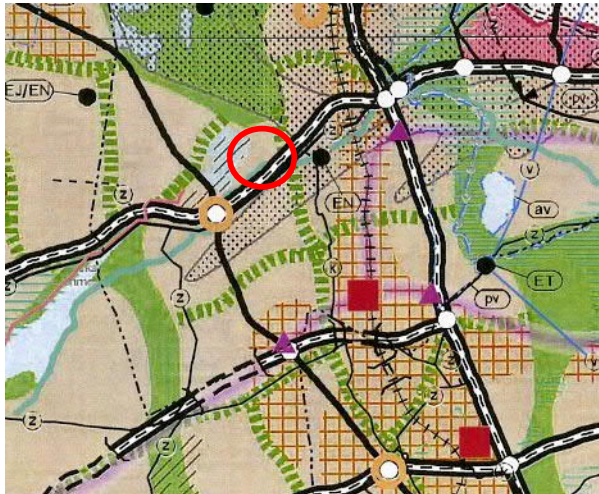
Maanomistus

Vantaan kaupunki
Vantaan kaupungin määräala
Vantaan kaupunki, vuokrattu
Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus
Lahtinen & Kumpp. Oy
Muut.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

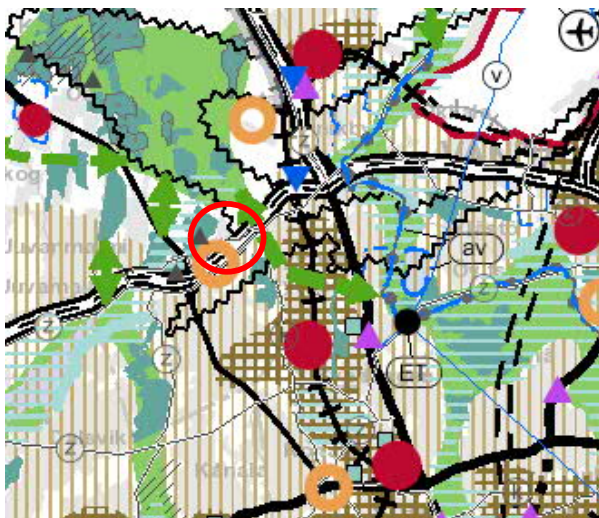
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Alue on taajamatoimintojen aluetta. Petikko – Varistoon on merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. / Uudenmaan liitto
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

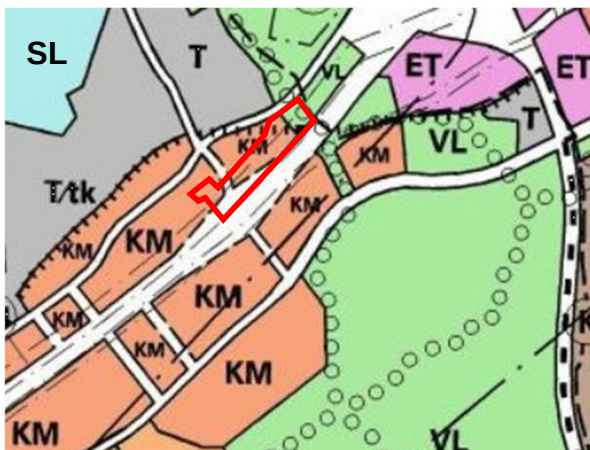
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Tavoitteena on kasvun kestävä ohjaaminen. Petikko-Varisto on kaupan aluetta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Maakuntavaltuusto päättää kaavasta 9.6.2020. / Uudenmaan liitto
=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

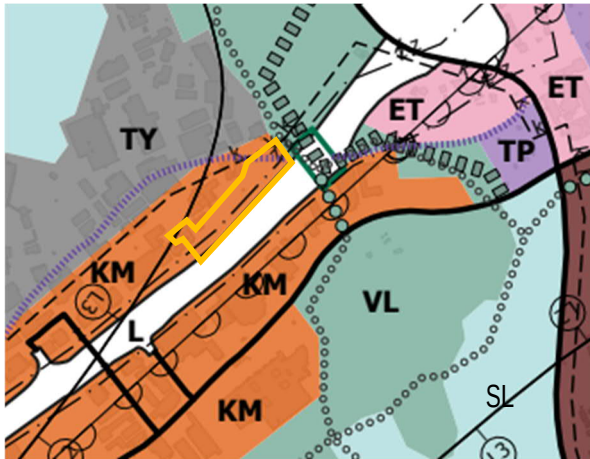
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Vantaan yleiskaava

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Yleiskaavassa on esitetty Kehä III:n vaihtoehtoinen eritasoliittymä. (Kv 17.12.2007)
=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, koska vaihtoehtoinen eritasoliittymä ei ole enää Kehä III:n tiesuunnitelman (2011) mukainen.

- Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- Kaupallisten palvelujen alue.
- Luonnonsuojelualue.
- Teollisuus- ja varastoalue.
- Lähivirkistysalue.
- Kaavamuutosalueen rajaus.



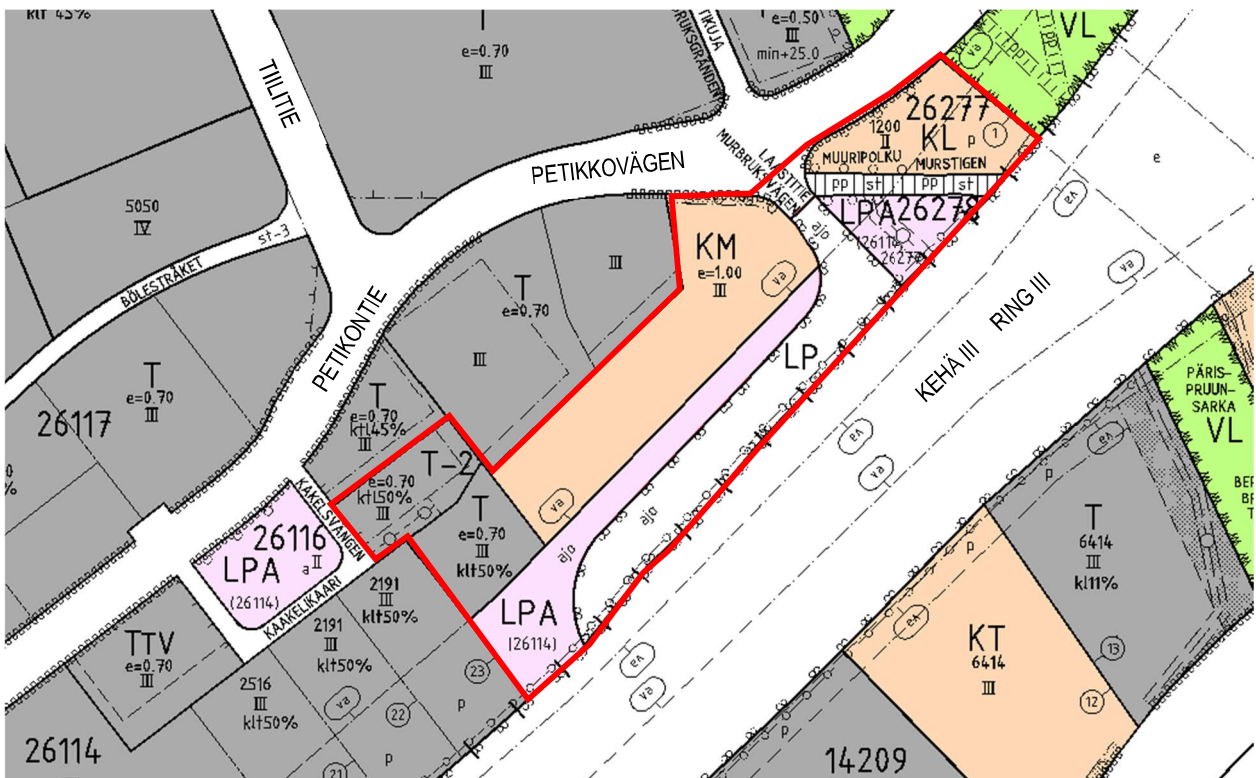
Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kaava-alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Petikkoon ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköitä. (Kh 6.4.2020, nähtävillä 22.4. – 18.6.2020)
=> Kaavamuuos yleiskaavaehdotuksen mukainen.

ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue.
TY	Tuotanto- ja varastotoiminnan alue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Kaavamuuosalueen rajaus.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 260300 (YM 17.6.1992) ja 002030 (Kv 3.3.2014).



KL	Liikerakennusten korttelialue	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	e=1,00	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
LP	Yleinen pysäköintialue.	III	Suurin kerrosaluku roomalaisin numeroin.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	klf50%	Osuus rakennusoikeudesta, jonka saa käyttää liike- ja toimistotiloiksi.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	ajo	Alueella oleva ajoyhteys.
TTV	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	(va)	Vaara-alue.
VL	Lähivirkistysalue.	Ilpplst	Jalankulku- ja pyöräilykatu. Suojeltu tie.
26114	Korttelin numero.		Kaavamuuosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 tukee yleiskaavan määrittelemää vähittäiskaupan suuryksikön sijaintia ja laajuutta. (Kala 9.11.2015 § 10)



Suunnitelmapöytä Petikko – Variston kohdalta. (s. 46, kuva 30)

- Pt-kauppa 1000 – 2000 myymäläkerrosneliömetriä.
- Nykyinen kaupan alue.
- Kaupan alueen laajennus yleiskaavan KM-alueella.

Vantaalaisten ostovoima kasvaa voimakkaasti selvityksen tarkasteluajanjaksolla. Ostovoiman kasvu muodostuu väestönkasvusta sekä nykyisten asukkaiden ostovoiman lisäyksestä. Asemakaavan mahdollistama liiketilan lisäys vastaa osaltaan vantaalaisten ostovoiman kasvun aiheuttamaan liiketilan lisätarpeeseen. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus.

Petikko – Variston alueella on vielä paljon kaupan kehittämisen mahdollisuuksia. Alueen veto-voima on vähentynyt viime vuosina asiakkaiden valitessa usein muun seudullisen huonekalu-, sisustus- tai kodintarvikekaupan alueen asiointipaikakseen. Kaupan tiloja on mahdollista toteuttaa alueelle käyttötarkoituksen muutoksilla sekä rakentamalla vielä tyhjiä tontteja. Alueen haasteena on, ettei se muodosta yhtä kaupallista kokonaisuutta vaan useita toisiinsa heikosti kytkeytyneitä osia. Erityisesti Kehä III jakaa alueen toiminnallisesti kahteen osaan. Aluetta kehitettäessä tulee keskittyä muun muassa tonttien välisten yhteyksien ja jalankulun parantamiseen sekä mahdollisiin yhteispysäköintiratkaisuihin. Alueen kaupallinen painopiste sijoittuu Variston puolelle.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama liiketilan lisäys edesauttaa alueen vetovoiman kasvua kaupan alueena, mutta mahdollistaa alueen merkittävän kaupallisen kehittämisen jatkossakin maakuntakaavan mitoituksen rajoissa.

Petikko – Variston kaupan alueen enimmäismitoitus

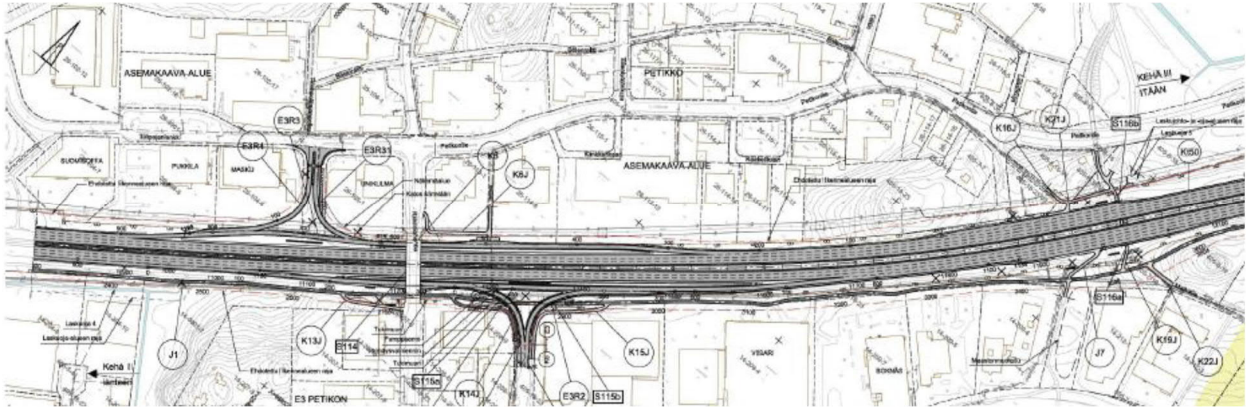
Alueen kaupat k-m2	Maakuntakaava k-m2	Uusimaa 2050 -ehdotus k-m2	Merkittävyys
127 200*	175 000	250 000	seudullinen

*) Liiketilaksi kaavoitettu kerrosala. (Heikkola, Joni 2015: 55; + 3 200 k-m2 kaavalla 002253 Riihimiehentie 8.)

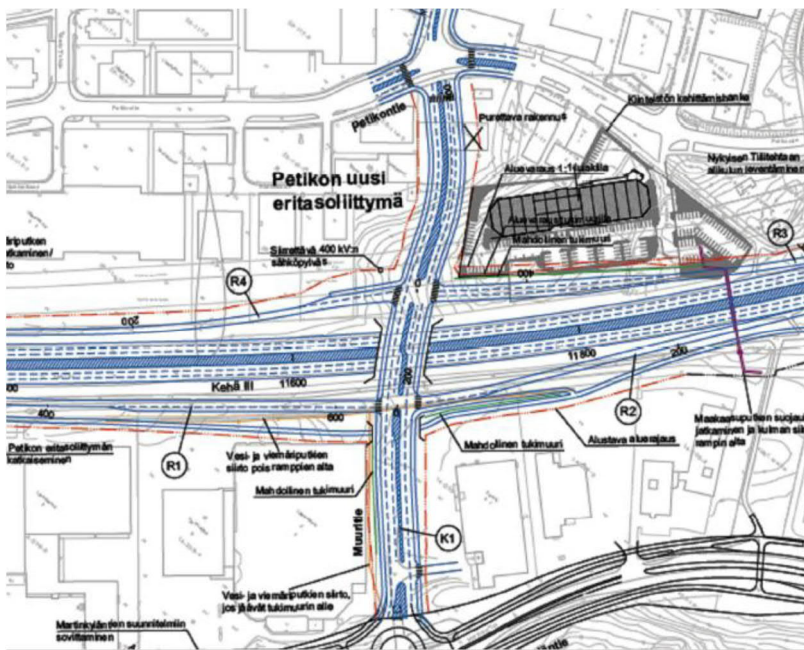
Selvityksen ja suunnitelman mukaan Petikko – Varistoon tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren koksensa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa. Aluetta kehitetään monipuolisena kaupan alueena, mutta kaupan toimiala ja laatu eivät saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10 hyväksyi Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja tiedoksi kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 20 merkitsi suunnitelman tiedoksi.

=> Hanke on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen. Asemakaavamuutos kieltää päivittäistavarakaupan myymälätilat ja rajaa kaupan laatu.



Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Petikon uusi eritasoliittymä. / Finnmap Infra Oy 2011



Vaihtoehtoinen eritasoliittymä, josta on luovuttu. Kehä III:n parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Petikon uusi eritasoliittymä (Muuritie), aluevaraussuunnitelma. / Sito Oy 2008

Tie- ja katusuunnitelmat

Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki ovat laatineet yllä esitetyt kaksi Kehä III:n parantamissuunnitelmaa. Petikko-Variston yrittäjät halusivat säilyttää Kehä III:n eritasoliittymän nykyisellä paikallaan, jonka kohdalle alueen yritystoiminta on syntynyt. Lisäksi vaihtoehtoisella paikalla olisi tullut rakentaa uusi silta sekä lunastaa ja purkaa toimiva teollisuusrakennus. Vaihtoehtoinen eritasoliittymä ei esiinny enää yleiskaavaehdotuksessa 2020.

Asemakaavan mukaisesta kadun (Muuritien) piilovarauksesta luopuminen on perusteltu tarkemmin jäljempänä sivulla 21.

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Kaakelikaari 2b:n rakennuksia (1981 – 1985).

TKa 8.5.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

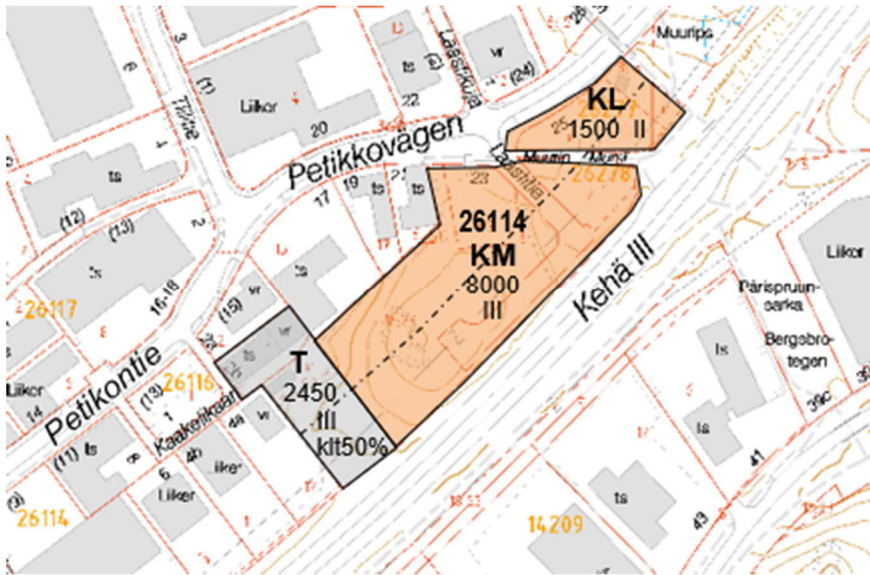
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat sekä Lahtinen & Kumpp. Oy hakivat 11.3.2020 Petikontie 23:n KM-tontin ja Kaakelikaari 2b:n T-tontin laajentamista LP- ja LPA-alueille. Samalla tutkittiin Petikontie 25:n rakentamaton KL-tontti.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakijat, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin ja julkaistiin internetissä 23.3.2020. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 4.5.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 18.4.2020.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostitse ja puhelimitse, varmimmin keskiviikkona 22.4.2020 klo 12 – 13. Kaavatilaisuutta ei järjestetty perustuen valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.3.2020 esitetty alustava maankäyttökaavio. Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Caruna Oy / 24.3.2020:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Elisa Oyj / 25.3.2020:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapelia kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla todella hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilat ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89 §).

3. Naapuri, Kiinteistö Oy Petikonportti / Vitrea Oy / 27.3.2020 (puhelu):

Olemme rakentamassa lasisen talon, josta näkyy nyt metsää. Voidaanko naapuritontille määrätä istutuksia tai voidaanko ostaa kaupungin maata? Vuokra-alueelle menee putkisto meidän tontillamme. Voidaanko omalle tontille saada enemmän liike- ja toimistotilojen rakennusoikeutta?

=> Tonteilla on suuri tonttitehokkuus $e = 0,70$, jolloin naapuritontille ei mahdu istutusvyöhykettä eikä sitä ole voimassa olevassa asemakaavassakaan. Kaavaan annetaan vihertehokkuusmääräys. Omalle tontille saa lisätä istutuksia. Rakennusoikeutta voidaan myöntää asemakaavamuutoksella.

4. Naapuri, Kiinteistö Oy Petikonportti / Vitrea Oy / 15.4.2020 (sähköposti):

Olemme aloittaneet uuden toimitalomme (Vitrea Oy) rakentamisen pohjatyöt ja tarkoitus saattaa rakentaminen loppuun vuodenvaihteessa/alkuvuonna 2021. Havainnekuvia ohessa, kokolasinen seinä Kehälle päin/lupapisteessä paremmat havainnekuvat. Taloon on tarkoitus tulla näyttävä rakennuslasien show-room, toimistoa ja varastoa.

Kuten keskustelimme on nyt naapuritontille vuokratun voimalinjan alla olevan autoparkkipaikan sadevesien yms. vaatimat poistoputket suurine hulevesiivytysputkineen ”suunniteltu” nyt rakennettavan tonttimme viemärijärjestelmään. Me olemme sopineet kaupungin vuokralaisen kanssa (Autoverkkokaupan), että tonttimme läpi saa ajaa tietyin ehdoin. Jos tämä parkkipaikka tilapäinen nämä varaukset lienevät turhat, koska parkkialue toimii hyvin sora-alueena nyt.

Vitrean (Kiint Oy Petikonportin) halu olisi saada leveämpi rauhoitettu "metsäalue" tontin itärajan suuntaan esim. n. 5-10 metriä, jolloin talon arkkitehtuuri tulisi hienosti esille. Tämä esim. vuokraamalla/ostamalla tai jos sen voisi mahdollisesti jotenkin tulevissa kaava-asioissa huomioida.

Lisäksi meitä huolestuttaa teollisuustontin kaavoittaminen kaupallisten palveluiden väliin erityisesti nyt kun Kaakelikaari 6 ja 4B on juuri saneerattu ja tämä 4A on tekeillä.



=> Kaavamuutoksen osalta: Voimassa olevassa asemakaavassa on jo nyt tontin itäpuolella teollisuus- ja varastotontti, jonka rakennusala ja rakennusoikeus eivät kasva. Laajennettava tontti on ollut tässä käytössä 1980-luvulta. Metsä on rakentamaton osa teollisuus- ja varastotonttia. Kaavaan annetaan julkisivu- ja istutusmääräyksiä. Kaupunki on vastannut mielipiteeseen muilta osin.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 21.4.2020:

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa. Alueella sijaitsee mm. vesijohdot DN 315, 300 ja 160, jätevesiviemärit DN 400, paineviemärit DN 315 ja 110 sekä hulevesiviemäri DN 300, joita varten asemakaavaan tulee merkitä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen suunnittelun tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

=> K-kortteliin 26277 lisätään johtorasite ja kaavamääräys.

6. Vantaan Energia Oy / 21.4.2020:

Sähköverkko:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Kaavamuutosalueella tulee alustavasti varautua uuteen muuntamotilaan. Muuntamon tarvetta ja sen sijaintia tarkastellaan uudelleen, kun tiedetään arvioita kohteen sähkötehoista. Mikäli maakaapeleita tulee siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Suunnittelualueen läpi kulkee Vantaan Energian Dn250 kaukolämpörunkolinja (liite). Tämä tulee ottaa huomioon suunnittelu työssä, ja mahdollisesta siirtotarpeesta olla yhteydessä Vantaan Energiaan. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> K- ja LPA-tonteille varataan johtorasitteet. Muuntamosta annetaan kaavamääräys.

7. Talhu Oy, Petikontie 17 – 19 / 28.4.2020:

Näkemyksemme mukaan asemakaavaehdotus 002442 ei tue Petikon alueen vallitsevaa elinkeinorakennetta, eikä lisää parhaalla mahdollisella tavalla alueen kasvua vetovoimaisena PK-yrityskeskittymänä. Nykyisin valtaosa Petikon alueen kaavoituksesta on kaavaltaan T-aluetta ja näin ollen alueella toimii valtaosin rakentamista ja teollisuutta tukevaa PK-yritystoimintaa. Lisäksi alueella on merkittävässä määrin autokaupan, HORECA-alan tukkukaupan ja logistiikan alan toimijoita. Kyseinen elinkeinorakenne on erityisen korostunut Petikon itäosissa, jota asemakaavaehdotus koskee. Muu kuluttajakeskeinen liiketoiminta on keskittynyt Kehä III:n ylittävän Riihimiehentien sillan läheisyyteen, joka toimii pääasiallisena kulkuyhteytenä Petikosta Variston alueelle, jonka elinkeinorakenne on huomattavan paljon kuluttajaliiketoimintakeskeisempi. Lisäksi on huomioitava, että Vantaan kaupungin yleiskaavaehdotus 2020 (YK0048, 6.4.2020) toteutuessaan olisi ristiriidassa asemakaavaehdotuksen KM-merkinnän kanssa.

Vallitsevaa elinkeinorakennetta tukee parhaiten kaavamerkintä T tai KL, jotka mahdollistavat joustavamman PK-yritysten sijoittumisen asemakaavaehdotusta koskevalle alueelle. Lisäksi alueen näkyvästä sijainnista johtuen on huomioitava, että alueen rakennusten julkisivut on tehty korkealuokkaisista materiaaleista, jotta alueen vetovoimaisuus ei kärsi. Erityisesti on huomioitava näkymä Kehä III:n suuntaan, rakennuksen tai rakennusten julkisivujen tulisi peittää näkymä mahdollisille varastopihoille, joiden tulee olla siistejä ja aidattuja.

Petikon alueen kehitystä vetovoimaisena PK-yrityskeskittymänä ja työssäkäyntialueena tukisi erityisesti, että asemakaava-alue toteutettaisiin monimuotorakentamisena, joka yhdistää toimisto-, tuotanto- ja varastotilat usealle eri yritykselle. Asemakaavaehdotuksen alueelle sijoittuvien tiiviisti rakennettujen toimisto-, tuotanto- ja varastotilojen mahdollistaisi rakentamisen ja teollisuuden asiantuntijapalveluiden sekä tukkumyynnin ja huoltotoiminnan keskittymisen, joka kasvattaisi Petikon alueen arvostusta PK-yrityksmyönteisenä alueena, jota se perinteisesti on eittä-mättä ollut. Lisäksi Petikon alueen kehittäminen PK-yrityskeskisenä alueena tukisi samalla Variston alueen kehitystä kuluttajapalveluihin keskittyneenä alueena.

Lähdemateriaalia:

Vantaan kaupungin kaavaehdotus 2020 ehdotus (6.4.2020)

Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Kaupan toimiala ja laatu ei kuitenkaan saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan sallia päivittäistavarakauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta (alle 1000 k-m²) ja tukeutuvat asuntorakenteeseen.

[Lisäksi otteet KL- ja T-alueiden kaavamääräyksistä asemakaavassa 002030.]

=> Vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä (MRL 71 a §), jonka jo voimassa oleva asemakaava ja yleiskaavaehdotuksen KM-merkintä sallivat. Sekä voimassa oleva asemakaava että asemakaavamuutos kieltävät päivittäistavarakaupan ja antavat julkisivuista kaavamääräyksiä. KM-alueelle voi sijoittua esimerkiksi auto-, rauta- ja huonekalukauppaa, joita on jo Petikossa. Useille Petikon T-tonteille voi sijoittua myös liike- ja toimistotiloja. Kaava sallii KM-alueella myös toimistotiloja sekä K-alueella liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja.



Kaava-alueen länsiosa on vuokrattu määräajaisesti pysäköintialueeksi.

TKa 8.5.2020

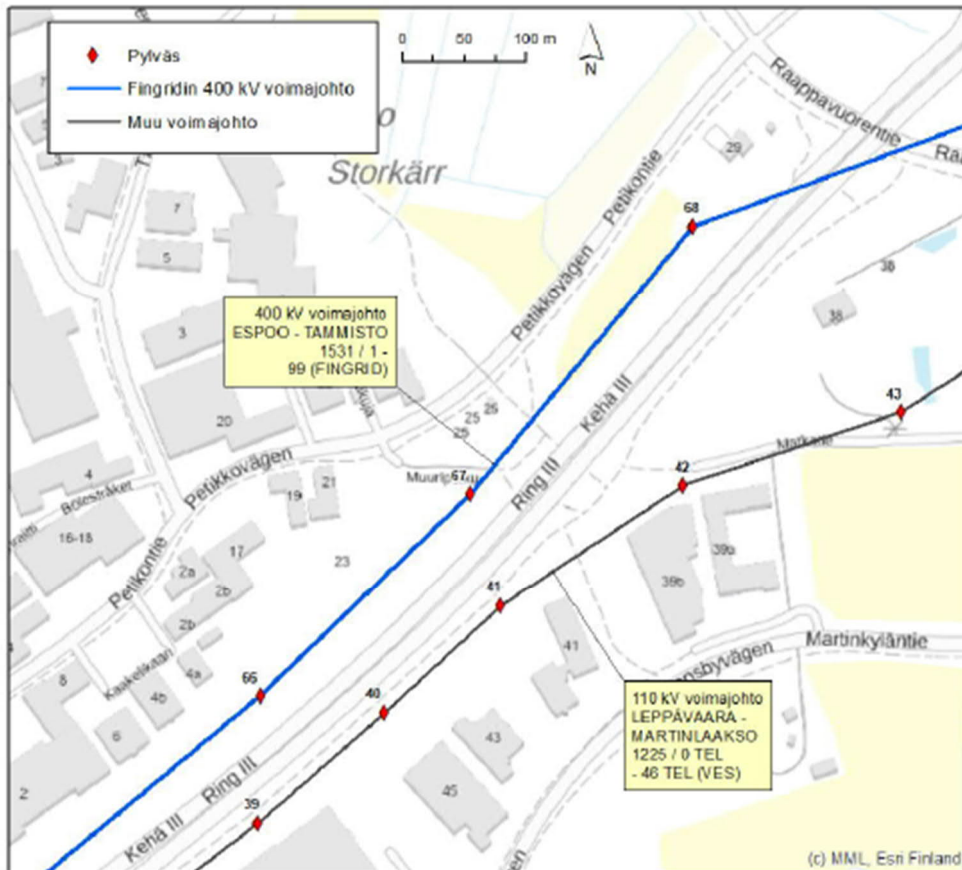
8. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 28.4.2020:
Ei lausuttavaa.

9. Helsingin Energy Trade Oy ja Kaakelikaaren Paikotus Oy, 30.4.2020:
Petikko on ollut pitkään huonossa hapessa, niin myös ko kaavatontin jalostus. Tontille 4a kaakelikaari ja samoin myös 4 b kiinteistölle löysimme pitkän ponnistelun jälkeen investoinnin. Käsityksemme mukaan ko alue olisi liiketoimintaa palvelevaa aluetta kun se rajoittuu kehä 3. Tontille 4a olemme hakeneet näyttävää liiketilaa edustavaa kiint hanketta mikä nyt toteutuu. Kaupunki on luvannut ja antanut ymmärtää että 4a tonttiin voitaisiin tarvittaessa liittää lisämaata hankkeen sitä vaatiessa, eikä viereen tulisi teollisuus toimintaa palvelevaa tonttia, näin olemme ymmärtäneen tontin käyttötarkoituksen. Toivomme että huomioitte kehätielle päin näyttävyyden ja tontin käytön liiketilana, onhan 4 b ja 6 a saneerattu näyttävästi. Jatkossa pyrimme kehittämään Petikkaa omien kiint osalta niin kuin muutkin yrittäjät alueella. Petikko uuteen nousuun, itse ole toiminut alueella 1983 alkaen.

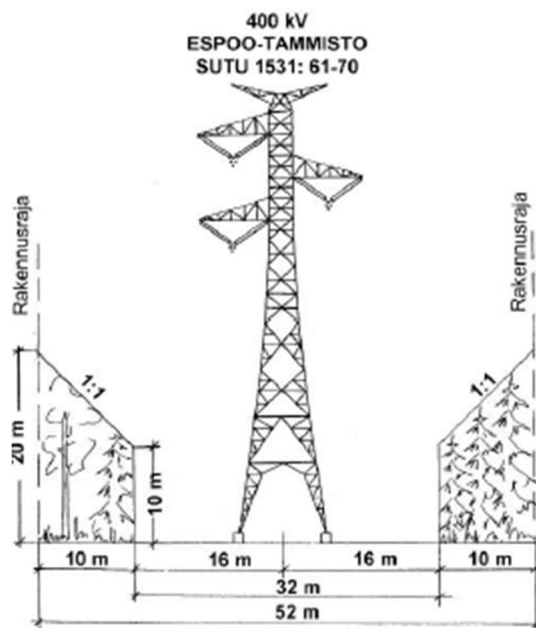
=> Voimassa olevassa asemakaavassa on jo nyt 4a-tontin itäpuolella teollisuus- ja varastotontti, jonka rakennusala ja rakennusoikeus eivät kasva. Myös Kaakelikaari 2a, 4a, 4b ja 6 ovat samalla tavalla teollisuus- ja varastotontteja T, joilla sallitaan liike- ja toimistotiloja (klt 45...50%). Laajennettava tontti on ollut nykykäytössä 1980-luvulta. Laajennusalue on nyt määräajaisesti vuokrattu pysäköintikenttä. Kaavassa annetaan julkisivu- ja istutusmääräyksiä.

10. Fingrid Oyj, 4.5.2020:

Asemakaava-alueella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo – Tammisto (Kuva 1).



Kuva 1. Alueelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla.



Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kuva 2. Poikkileikkaus (Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto).

Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon mm. seuraavia asioita:

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitus-alue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Polttonesteen jakelua suunniteltaessa on otettava huomioon riittävä etäisyys ilmajohdoista. Fingrid suosittelee, että polttoaineen jakelua ei sijoiteta pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi. Polttonesteen jakelupaikka olisi hyvä osoittaa sitovasti rakennusallalla.
- Voimajohtoalueelle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvu- korkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

Tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa rakentamisen ja pysäköintijärjestelyjen tekniseen toteutukseen. Erityisesti pysäköintialueen suunnittelussa on syytä kääntyä Fingridin risteämälausuntojen puoleen hyvissä ajoin.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, hulevesiallas, maanmuok-kaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälau- sunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hank- keen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyy- nön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähkö- postilla risteamalausunto@fingrid.fi

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lau- sunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

=> Kaavassa säilyy nykyinen vaara-alueen kaavamääräys risteämälausunnosta ja rajoitusten huo- mioon ottamisesta.



Muuripolku on osa Suurta Rantatietä.

TKa 9.2.2020

11. Vantaan kaupunginmuseo, 4.5.2020:

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää, jossa kulkee sähkölinja. Lounaisosassa sijaitsee 1980-luvulla rakennettuja teollisuus- ja varastorakennuksia, joilla ei ole erityisiä rakennusperintöarvoja.

Muuripolku on osa keskiaikaista Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä. Suuren Rantatien tielinjaus tulee huomioida asemakaavassa nähtävillä olevan Vantaan Yleiskaava 2020 ehdotuksen kehittämislinjauksen mukaisesti. Linjauksen tavoitteena on, että Suurta Rantatietä pitkin voisi kulkea Vantaan päästä päähän, kuten entisinä aikoina. Suuri Rantatie on esitetty omalla merkinnällään kaavakartalla ja siihen liittyy seuraava määräys:

"Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävelen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia."

Tielinjauksen säilyminen tulee taata asemakaavassa tarkoituksenmukaisella suojelumerkinnällä ja sitä täsmentävällä määräyksellä. Uudisrakennusten sekä tienvarren ympäristön suunnittelun yhteydessä on esitettävä millä tavoin siinä tuodaan esiin arvokkaan tien historiaan liittyviä teemoja.

=> Muuripolku säilyy suojeltavana tienä. Samoin nykyinen suojellun tien kaavamääräys säilyy. Tien alla ja vieressä on kunnallisteknisiä johtoja. Muuripolku on ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Valaisimiin voidaan kiinnittää Kuninkaantie-kyltti, mihin asemakaavalla ei vaikuteta.



Kaakelikaaren uusittuja julkisivuja Kehä III:n suuntaan.

TKa 6.5.2020

Myöhästynyt mielipide

12. Naapuri, 5.5.2020:

liitän oheen asemakaavan muutoshakemuksen vuodelta 2000, jonka valmistelua oltiin tällöin aloittamassa.

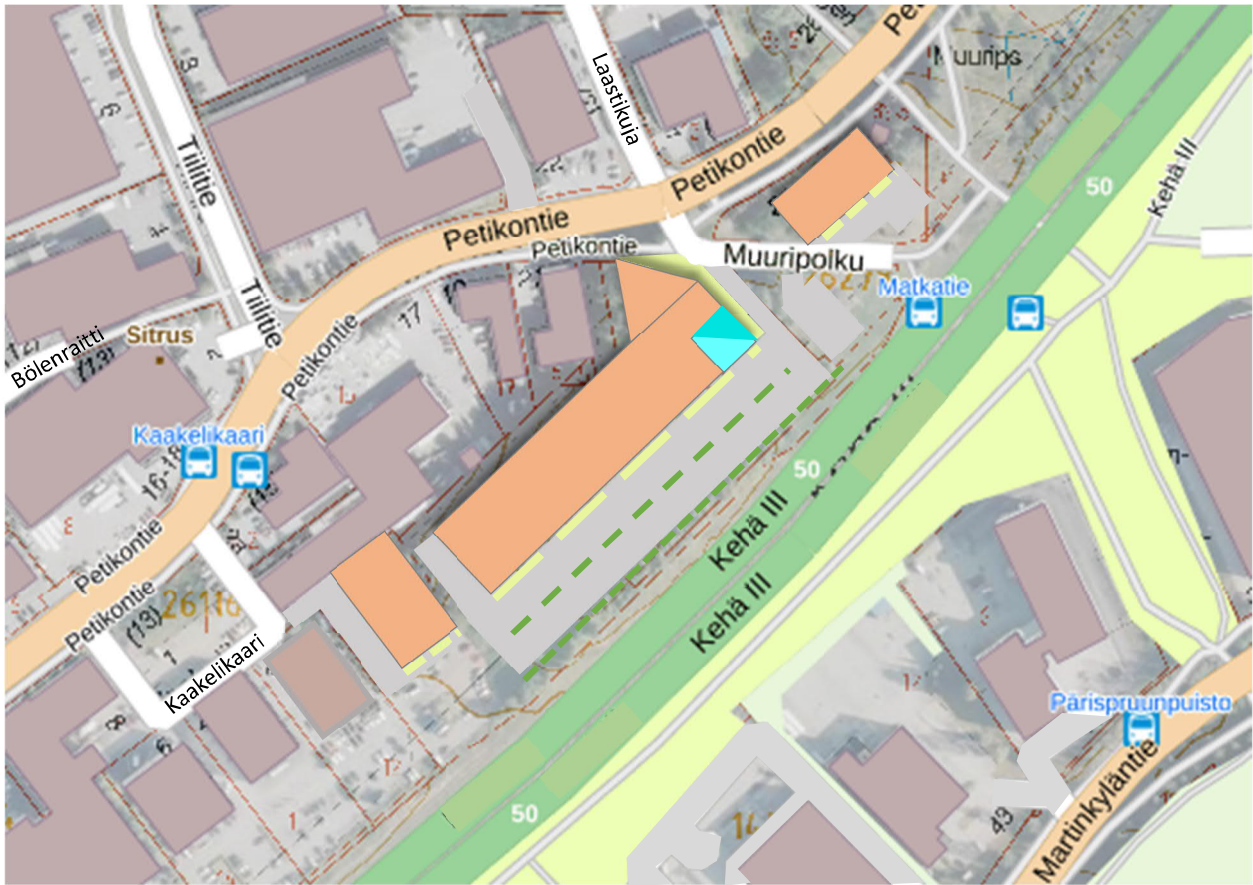
Ymmärryksemme mukaan aluetta oltiin kehittämässä tähän suuntaan tapaamisessamme alueen parkkipaikka- ja kehittämisasioissa yhdessä Autoverkkokaupan kanssa elokuun 10. v 2018 ja tällöin tiedustelimme mahdollisuutta lunastaa kaistale tonttimme itärajalta silmällä pitäen uutta toimitilahankettamme Kaakelikaari 4 A:ssa.

Mainitsit puhelinkeskustelussa, ettei nyt kaupungin vuokraamalle parkkialueelle tule rakentaa mitään hulevesijärjestelmää, koska se on väliaikainen. Nythän se on vaadittu ja suunniteltu osaksi meidän Kaakelikaari 4 A rakennettavaa järjestelmää. Tätähän me emme luonnollisesti halua rasittamaan tonttiämme. Asia olisi toinen, mikäli ko. parkkialue ja ja osa viereisestä tontista voisi olla liitettävissä tonttiimme Kaakelikaari 4 A.

Kysyit myös kuka vaatii hulevesijärjestelmää – ymmärtääkseni ja saamani tiedon mukaan Vantaan Rakennusvalvonta. Liitän Riitta Tammisen tähän mailiin, koska hänellä on paras tieto varmasti asiasta.

=> Kaakelikaari 4a:n tontille ei ole haettu asemakaavamuutosta tontin laajentamiseksi. Mielipiteen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma 001555/26.5.2000, jossa ei ole esitetty 4a-tontin laajentamista. Tontille on laadittu asemakaavamuutos 002030/Kv 3.3.2014, joka sekään ei sisältänyt 4a-tontin laajennusta. Pysäköintialue kaupungin tontilla on vuorattu määräaikaaisesti. Hulevesijärjestelmän osalta todetaan, että tontin käyttö on aloitettu ennen luvan myöntämistä. Mielipiteessä on sekaisin keskusteluja eri henkilöiden kanssa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva.

TKa 5.5.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille. Nämä ovat toimineet piilovarauksina Kehä III:n vaihtoehtoiselle eritasoliittymälle ja Kehä III:n ylittävälle kadulle, jotka ovat tarpeettomia. Tällöin pysäköinti voidaan ratkaista tehokkaasti ja rakennusoikeus voidaan nostaa KM-tontilla 10 000 k-m²:iin ja KL-tontilla 2 000 k-m²:iin.

Liikerakennusten korttelialue KL, jolle saa sijoittaa myös toimistotiloja ja jonka rakennusoikeus on 1 200 k-m², muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, jolle annetaan rakennusoikeudeksi 2 000 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastotiloja enintään 50 % rakennusoikeudesta, kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan (2016), maakuntakaavaehdotuksen (2019), oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä Vantaan kaupan palveluverkko-selvityksen ja -suunnitelman (2015) mukainen. Kaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää tonttien toteutettavuutta ja vastaa paremmin tonttien kysyntään.

Perustelut katu- ja eritasoliittymävarauksen poistamiselle



Nykyiset kadut Kehä III:n yli ja ali. Poistuva katuvaraus on esitetty punaisella.

Voimassa olevan asemakaavan LP- ja LPA-alueet ovat perustuneet Kehä III:n vaihtoehtoiseen eritasoliittymään, joka on esitetty yleiskaavassa 2007. Kehä III:n tiesuunnitelma 2011 on kuitenkin laadittu nykyisen eritasoliittymän pohjalta eikä vaihtoehtoista eritasoliittymää ole enää yleiskaavaehdotuksessa 2020. Petikosta Varistoon pääsee Kehä III:n yli Riihimiehentien sillan kohdalla ja ali Raappavuorentien kohdalla, joten katuvaraus on tarpeeton.

Käytännössä katuvaraus Petikontieltä Martinkyläntielle on jo poistunut Variston puoleiselta tontilta, koska sopimus katuyhteydestä tontin kautta on rauennut.

Yhdyskatua ei voi myöskään johtaa suoraan Tiilitielle, koska välissä oleva toimiva teollisuusrakennus olisi lunastettava. Katuyhteys vaatisi myös sillan Kehä III:n yli. Siten katu olisi hyvin kallis toteuttaa eikä se välittäisi merkittävää liikennemäärää, jolle on kuitenkin vaihtoehtoiset reitit. Sitä paitsi katu ei vähentäisi liikennettä Martinkyläntiellä Riihimiehentien ja Kalustetien liikennevaloristeyksissä.

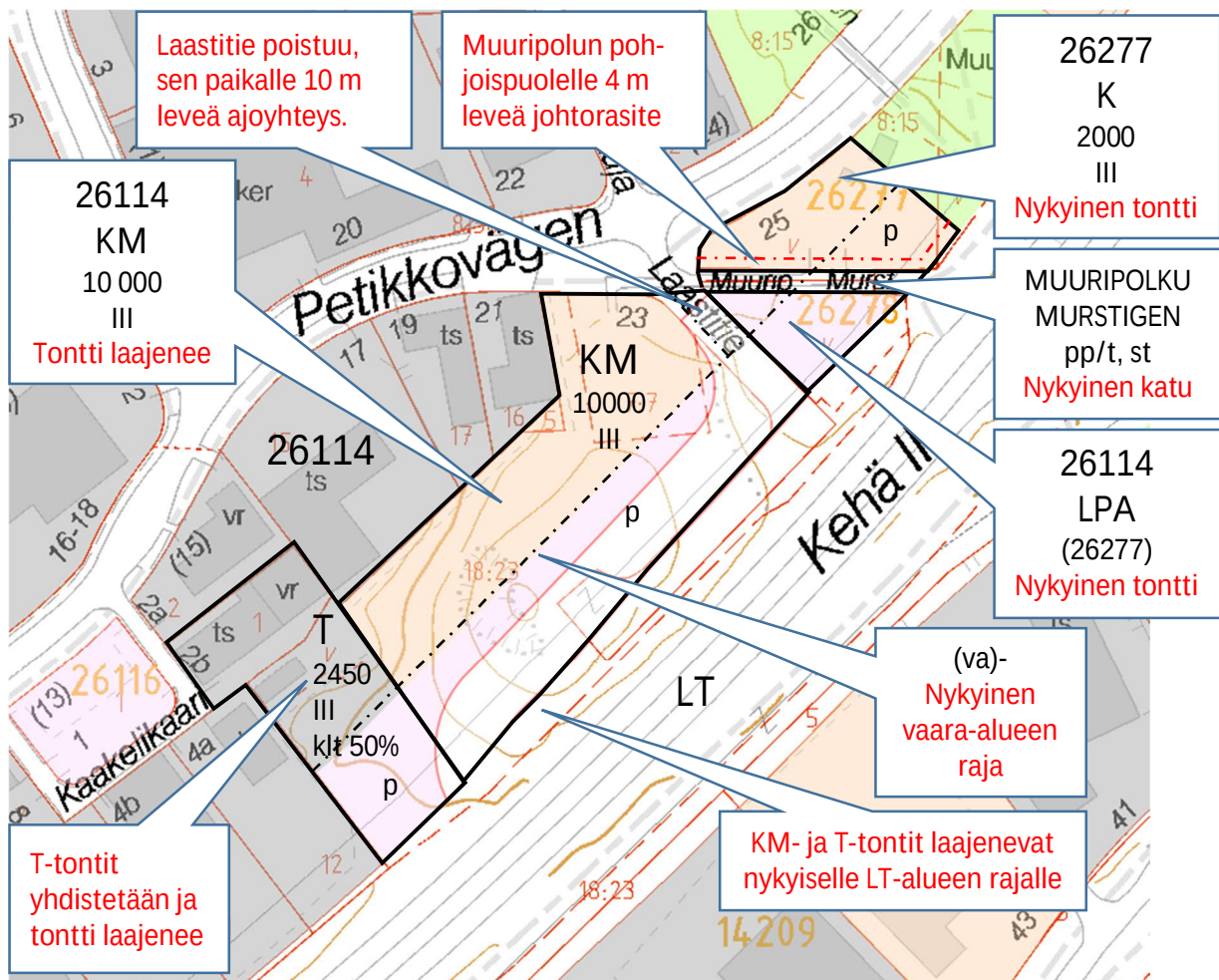
Asemakaavassa yhdyskadun piilovarauksena on ollut yleinen pysäköintialue LP, jota ei ole ollut tarpeen rakentaa eikä aluetta voi osoittaa tonttien pysäköintipaikoille.

Perustelut 10 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle

KM-tontin nykyinen rakennusoikeus vähittäiskaupan suuryksikköä varten on 6 612 k-m², lisäys on 3 388 k-m². Tämä on mahdollista, koska lisäys mahtuu hyvin rakennusalueelle ja autopaikkojen järjestely alueella on tehokkaampaa. Rakennusoikeus tuottaa 200 autopaikkaa. Uusi rakennusoikeus 10 000 k-m² vastaa myös paremmin KM-tonttien kysyntään.

Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan mitoitukseen ja oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukainen. Petikko – Variston alueelle jää vielä käytettäväksi maakuntakaavan mukaista kaupan kerrosalaa 43 600 k-m² ja maakuntakaavaehdotuksen mukaista kaupan kerrosalaa 118 600 k-m².

Kyseinen kaupan ala on toteutettavissa vielä rakentamattomille tonteille ja käyttötarkoituksen muutoksilla jo rakennetuille tonteille. Petikko – Variston kaupan alueen liiketilarakentamisoikeus on hyvin monissa tapauksissa rajattu teollisuus- ja varistorakennusten korttialueilla 40 – 50 prosentin välille kokonaisrakennusoikeudesta. Asemakaavamuutos on linjassa alueen muun kaavoituksen kanssa ja toteuttaa siten kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua.



Asemakaavaan tulevat muutokset.

Asemakaavaan tulevat kaavamerkinnot

Uudet kaavamerkinnot:

- K, 2 000, III, p, nykyinen liittymäkielto, lisätään johtorasite Muuripolun pohjoispuolelle
- Muuripolku, Murstigen, nykyinen katualue, pp/t, st
- LPA, (26277), nykyinen johtorasite, kaavamääräys muuntajan sijoittamisesta
- KM, 10 000, III, p
- T, 2450, III, klt 50 %, p

Nykyiset ajoliittymäkiellot Petikontielle säilyvät.

Istutettava pensasaita Kehä III:a vastaan säilyy.

Istutettava puurivi vain Muuripolun eteläpuolelle.

Kaavamääräykset ajantasaistetaan ja tarkistetaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.3 ALUEVARAUKSET

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Nykyinen liikerakennusten korttelialue KL, jolla nyt sallitaan myös toimistorakentaminen, muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Rakennusoikeus 1200 k-m² tarkistetaan 2000 k-m²:iin, joka mahtuu hyvin tontille. Uusi tonttitehokkuus $e = 0,75$ vastaa Petikossa yleistä tonttitehokkuutta $e = 0,70$. Suurin kerrosluku kaksi (II) tarkistetaan kolmeksi (III). Näin vastataan paremmin tonttien kysyntään ja helpotetaan tontin toteutettavuutta. Tarvittavat autopaikat 40 kpl voidaan sijoittaa osin omalle tontille ja osin Muuripolun eteläpuoleiselle LPA-tontille.

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Nykyinen KM-tontti, jonka rakennusoikeus on 6 612 k-m², laajenee autopaikkojen korttelialueelle LPA ja yleiselle pysäköintialueelle LP, koska näitä ei tarvita varauksena Kehä III:n ylittävälle sillalle. Tontin laajentuessa ja pysäköinnin tehostuessa rakennusoikeus nousee 10 000 k-m²:iin, mikä vastaa paremmin tonttien kysyntään. Uusi tonttitehokkuus $e = 0,75$ vastaa Petikossa yleistä tonttitehokkuutta $e = 0,70$. Asemakaavamääräyksiä lisätään ja ajantasaistetaan. Tarvittavat autopaikat 200 kpl voidaan sijoittaa omalle tontille.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Nykyinen autopaikkojen korttelialue LPA. Rakentamisen tehostuessa alue osoitetaan kokonaan K-korttelin 26277 käyttöön. Alueella on Vantaan Energia Oy:n muuntaja ja kaukolämpöjohto.

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kaksi teollisuus- ja varastotonttia, joilla on erilaiset asemakaavamääräykset, yhdistetään ja laajennetaan nykyisille autopaikkojen korttelialueelle LPA ja yleiselle pysäköintialueelle LP. Nykyinen rakennusala säilyy. Rakennusoikeus kasvaa 13 k-m²:llä 2 450 k-m²:iin, mikä johtuu pyörityksestä. Uusi tonttitehokkuus on $e = 0,47$. Asemakaavamääräykset ajantasaistetaan. Huoltoasunnon rakentamismahdollisuus poistuu melutilanteen vuoksi.

Muuripolun katualue

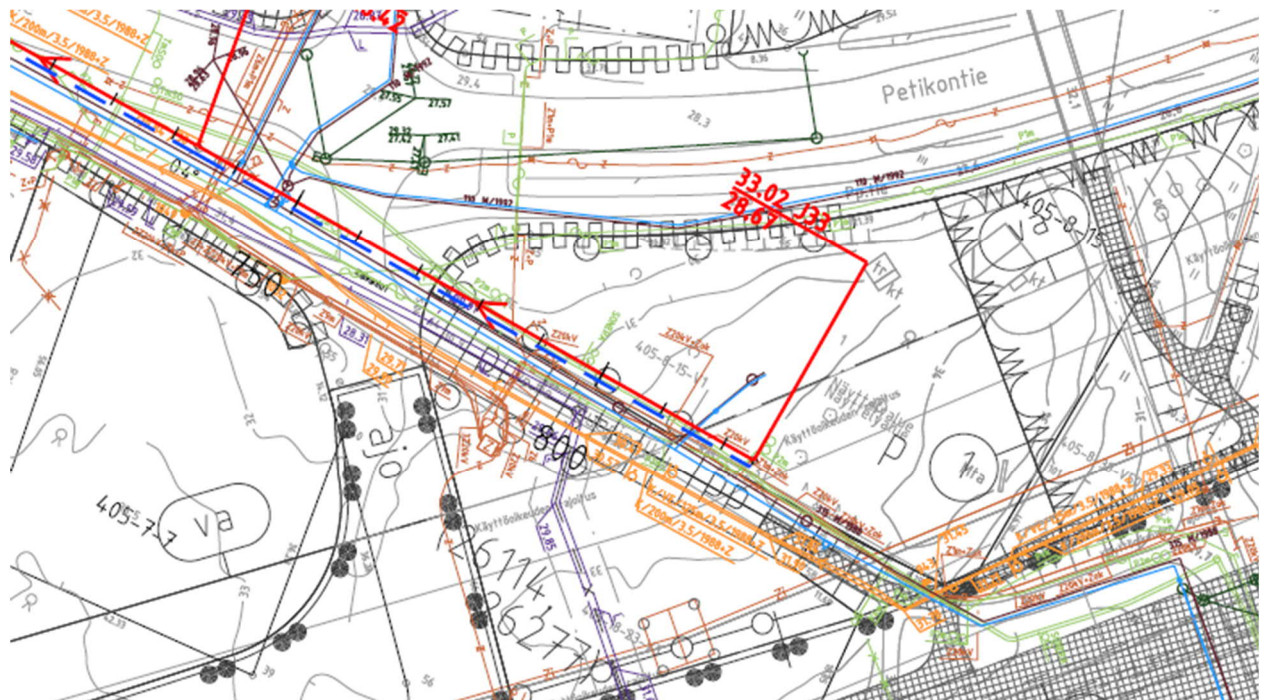
Alue on nykyinen Muuripolun katualue, joka on osa Suurta Rantatietä. Alueella sallitaan polkupyöräily ja nykyinen tontille ajo (pp/t). Alueella säilyy suojellun tien merkintä (st).

Tekninen huolto

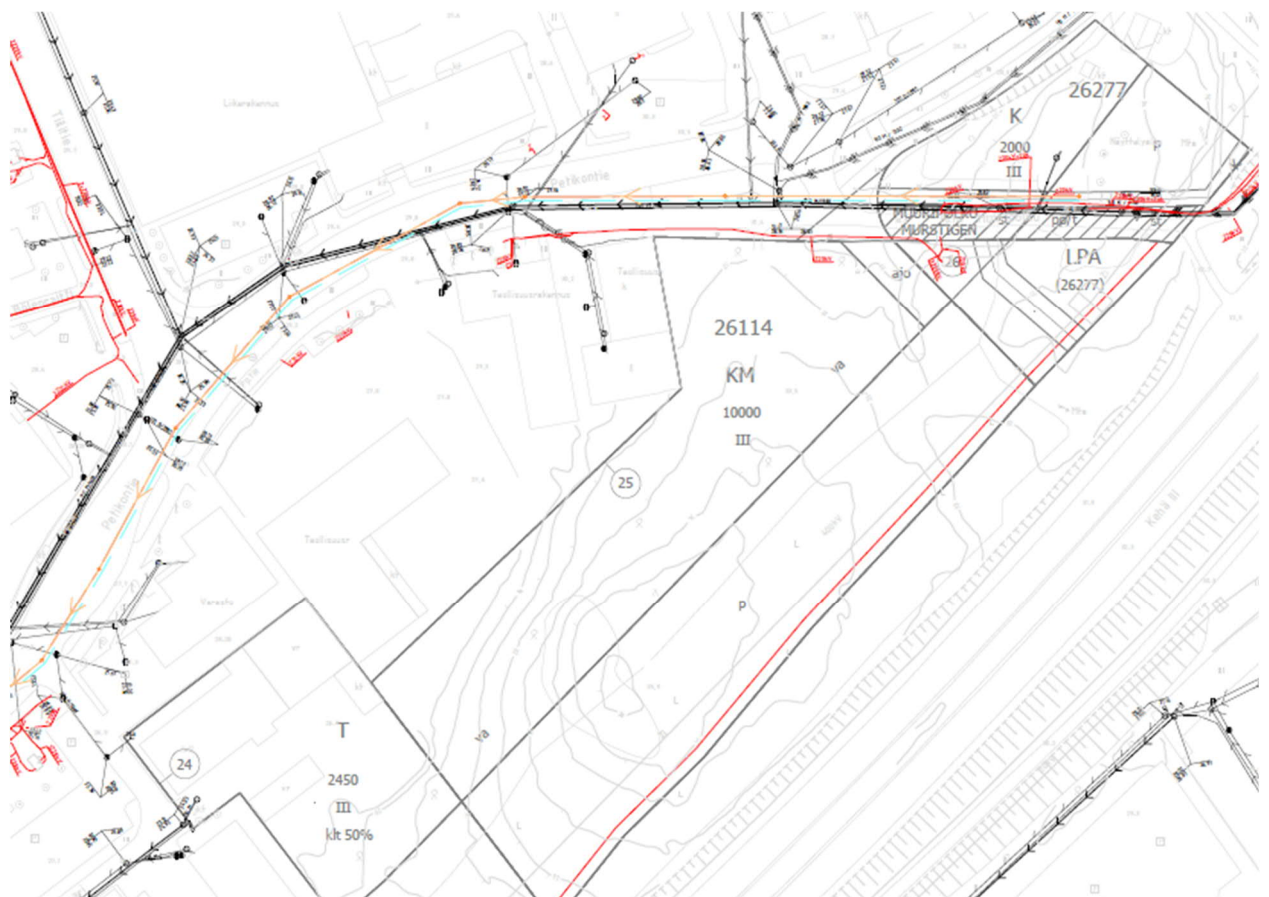
Kaduilla on tuleville tonteille valmis kunnallistekniikka.

Muuripolulla kulkee kaasuputki. Muuripolun pohjoispuolelle suunnitellaan vesihuollon saneerausta. Koska Muuripolku on hyvin kapea ja kaivamiseen kaasuputken läheisyydessä omat ehdoista, niin vesihuolto saatetaan joutua saneeraamaan Muuripolun pohjoispuolelle, jolloin se jäisi tontille rasitteeksi. Lisäksi tonttien pysäköintialueilla kulkee Fingridin voimajohtoja, joiden tuomat rajoitteet tulee huomioida pysäköintialueiden suunnittelussa. / Elina Kettunen 20.3.2020

Kaavaan on merkitty johtorasitteet voimajohtoja, kaasuputkea ja kaukolämpöjohtoa varten. Muuripolun pohjoispuolelle on osoitettu uusi johtorasite runkoviemäriä varten. Vantaan Energian muuntajasta annetaan LPA-tontille kaavamääräys. Gasumin kaasujohto ja Fingridin voimajohdot on huomioitu kaavassa ja määräyksissä kuten voimassa olevassa asemakaavassa.



Runkoviemärin yleissuunnitelma. / Ramboll 17.6.2019



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 18.5.2020

Vaikutus rakennettuun vesihuollon verkostoon

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollolle laajentamistarpeita vaan kaava tukeutuu olemassa olevaan verkostoon. Petikontien vesijohto (160 M) on riittävä tulevalle kulutukselle. Jätevesiviemäri on runkoviemäri, joten sen voidaan olettaa olevan riittävä myös. Petikontien hulevesiviemäri on liian pieni kaikille KM-, K- ja LPA-tonttien vesille, mutta todellisuudessa osa vesistä johdettaneen eteläpuolella kulkevaan avo-ojaan. Mitoitustarkastelut on esitetty erillisessä laskelmassa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue jakautuu Varistonojan ja Myllymäenojan valuma-alueisiin. Petikontien hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen pohjoispuolella Myllymäenojaan. Myllymäenojassa vedet virtaavat ensin pohjoisen suuntaan kääntyen sitten kohti länttä. Lännempänä Myllymäenoja virtaa Vihdintien alitse päättyen Pikkujärveen.

Kaakelikaaren hulevesiviemäri johtaa vedet Kehä III:n avo-ojaan, jossa vedet virtaavat lounaaseen päättyen Varistonjojaan Vihdintien itäpuolella. Varistonjoja virtaa edelleen luoteeseen alittaen Vihdintien ja laskee Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet päätyvät Pitkäjärveen ja sieltä edelleen Espoossa lounaan suuntaan. Lopulta vedet purkautuvat Suomenlahteen Espoon Kurttilassa.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamatonta viheraluetta, jossa sadevedet virtaavat maaston muotojen mukaan Kehä III:n ja Petikontien avo-ojiin.

- Suunnitelma

Kaavamuutoksen myötä viheralue muuttuu tiiviiksi rakentamiseksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan imeyttämällä tai viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma, jossa esitetään, miten hulevesiä hallitaan tontilla.

Vesihuolto

- Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

- Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Kaava-alueen jätevedet johdetaan Petikontietä pitkin länteen Vihdintien alitse päättyen Askiston jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan lounaan suuntaan Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenlahteen jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pohjoispuolella Petikontiellä on hulevesiviemäri, josta vedet johtuvat Myllymäenojaan. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kehä III:n avo-oja, jossa vedet virtaavat lännen suuntaan päätyen Varistonojaan.

- Suunnitelma

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. HSY:llä on suunnitelmissa saneerata vesihuoltoa Muuripolulla ja Petikontiellä. Vesihuollolle on varattu johtorasitealue Muuripolun pohjoispuolelle.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Elina Kettunen 15.5.2020

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos täydentää kaupungin palveluverkkoa ja yhdyskuntarakennetta. Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu maakuntakaavassa ja Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Suhde maakuntakaavaan (2016)

UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA / Uudenmaan liitto 2014, päivitetty 2016

Uudenmaan liiton maakuntavaltuusto 20.3.2013, YM 30.10.2014, KHO 1770/2016 (29.4.2016)



Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Merkinnän kuvaus: Kaavamerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään selkeästä kaupasta varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppillinen asiointitiheys on pieni.

Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottane voi perustelusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan sijoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila), jonne voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 km², joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen.

Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymäläistä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kohdemerkinällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistämään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vantaa, Petikko-Varisto 175 000 k-m2

=> Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Suhde Uusimaa 2050 -maakuntakaavaehdotukseen (2019)

UUSIMAA-KAAVA 2050, HELSINGIN SEUDUN VAIHEMAAKUNTAKAAVAN EHDOTUS

Nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.

Yleiset suunnittelumääräykset / kauppa ja elinkeinot

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m2, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaupan alue

Kuvaus:

Kohdemerkinällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelumääräys:

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa.

Kohdemerkinällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k-m²)

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Vantaa, Varisto-Petikko **250 000 k-m²**

=> Hanke on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

Suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan 2007

KM Kaupallisten palvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

=> Hanke on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Suhde yleiskaavaehdotukseen 2020

KM Kaupallisten palvelujen alue

Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset, Varisto-Petikko:

- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m².

=> Hanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kaupalliset vaikutukset

Rakentaminen sijoittuu 2. vaihemaakuntakaavan mukaiselle merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle. Asemakaavamuutoksen sallima vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu siten yleispiirteisemmän kaavoituksen osoittamalle kaupallisten palvelujen alueelle, jonka on todettu tukeutuvan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti osaksi muuta yhdyskuntarakennetta. Kyseiset kaavat ovat myös määritelleet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen palvelujen saatavuutta edistävän keskusjärjestelmän ja palveluverkon, jossa Petikko – Variston alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Asemakaavan sijoituessa kyseiselle alueelle edistää se sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Alue on myös saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Petikko – Varistoon on nyt kaavoitettu liiketilaa 127 200 k-m². Asemakaavamuutoksen jälkeen (+4 188 k-m²) maakuntakaavan mitoitus mahdollistaa alueelle kauppaa vielä 43 600 k-m² ja maakuntakaavaehdotuksen mitoitus 118 600 k-m², joten alueelle jää vielä runsaasti erikoiskaupan kehittämismahdollisuuksia.

Asemakaavamääräykset rajaavat kaavan kaupan laatua, jolloin kaavan mahdollistamalla kaupalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Näin ollen kaavan mahdollistama vähittäiskaupan suuryksikön sijainti on perusteltua olla muu kuin keskusta-alue. Asemakaavamuutoksen kaupan laadun ohjaus on 2. vaihemaakunta-kaavan, maakuntakaavaehdotuksen, Vantaan yleiskaavan ja yleiskaavaluonnoksen sekä kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen.

Vähittäiskaupan suuryksikkö on sallittu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Erikoiskaupan määrän kasvu vastaa kaupunkialueen asukasmäärän ja kysynnän kasvuun.

Kaavamuutos vahvistaa Petikko – Variston yritysalueen erikoistavaran kaupan keskuksena.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tonteilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen kohentaa ja vahvistaa Kehä III:lle näkyvää Petikon kaupallista kaupunkikuvaa.

Liikenteelliset vaikutukset

Tontit sijaitsevat erikoistavarakaupan keskuksessa. Paikka on hyvin saavutettavissa sekä autoilla pääteiltä että joukkoliikenteellä ja tontit liittyvät kevyen liikenteen raitteihin.

Iso erikoistavaran kauppa ei mahdu aluekeskukseen ja tuottaisi sinne raskasta liikennettä.

Erikoiskaupan liikennetuotosta on hyvin vaikea arvioida ja sen liikennemäärissä esiintyy suurta ajallista vaihtelua.

(Ympäristöministeriö; Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27|2008: 53.)

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tonteilla on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa, kaukolämpöä ja maalämpöä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ääneneristävyystarve vaihtelee rakennusten eri osissa. Kehä III:a vastaan tulevalla seinällä tiemelutaso on 65 – 70 dB, joten ääneneristävydestä vaaditaan erillinen meluselvitys rakennusluvan yhteydessä. Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Maakaupasta on tehty ostositoumus.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anne Olkkola
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Elinkeinopalvelut	erityisasiantuntija	Mirka Järnefelt
Kadut ja puistot	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	liikenneinsinööri	Teemu Vihervaara
Kaupunginmuseo	arkeologi	Andreas Koivisto
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tonttiasiamies	Jari Sainio

Kaavamuuoksen aloitus järjestettiin sähköposteilla 17. – 20.3.2020.

Asemakaavamuuosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 29.4.2020 ja infrassa 15.5.2020.

Vantaa 2.6.2020

VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus

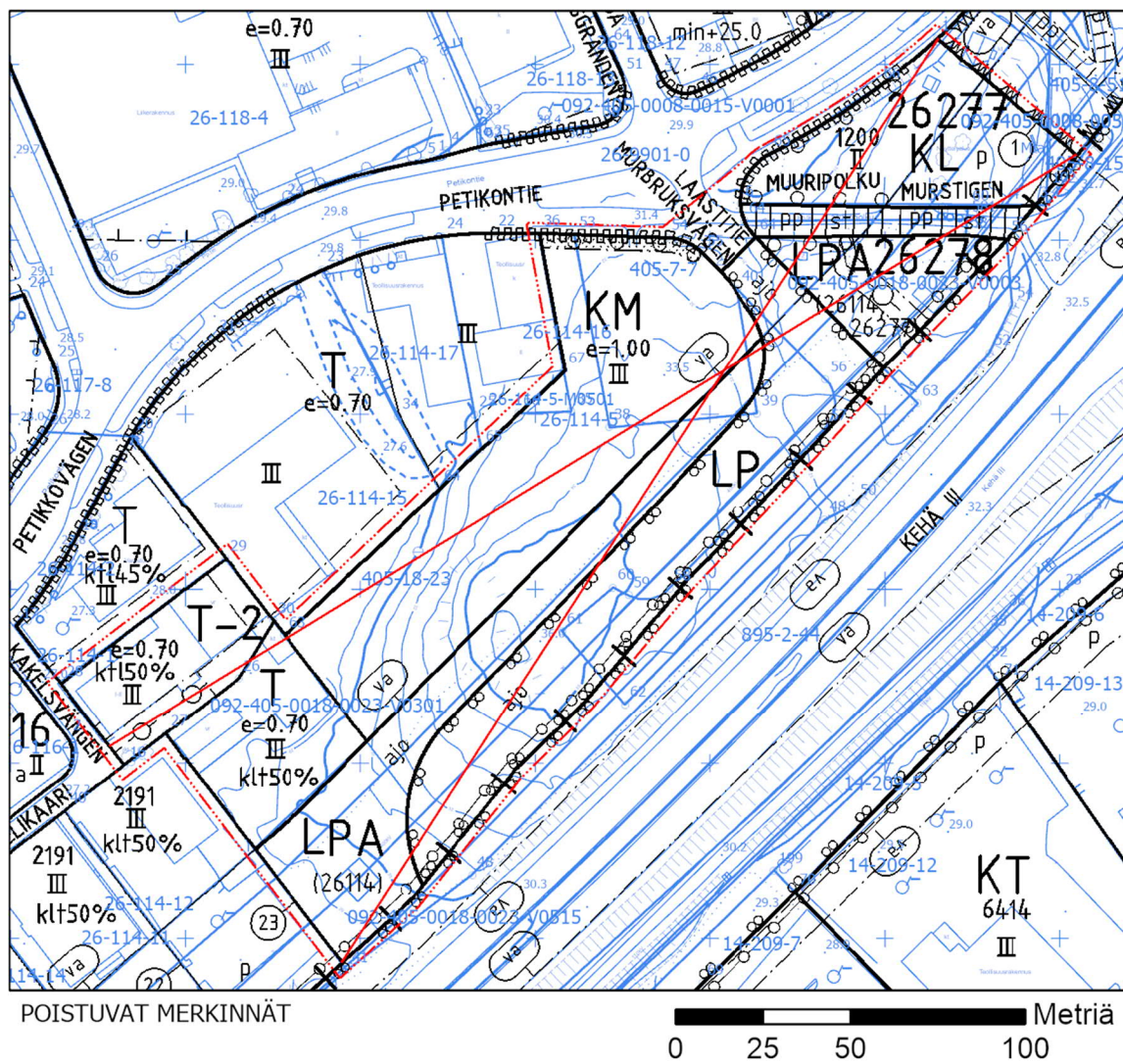
Timo Kallaluoto

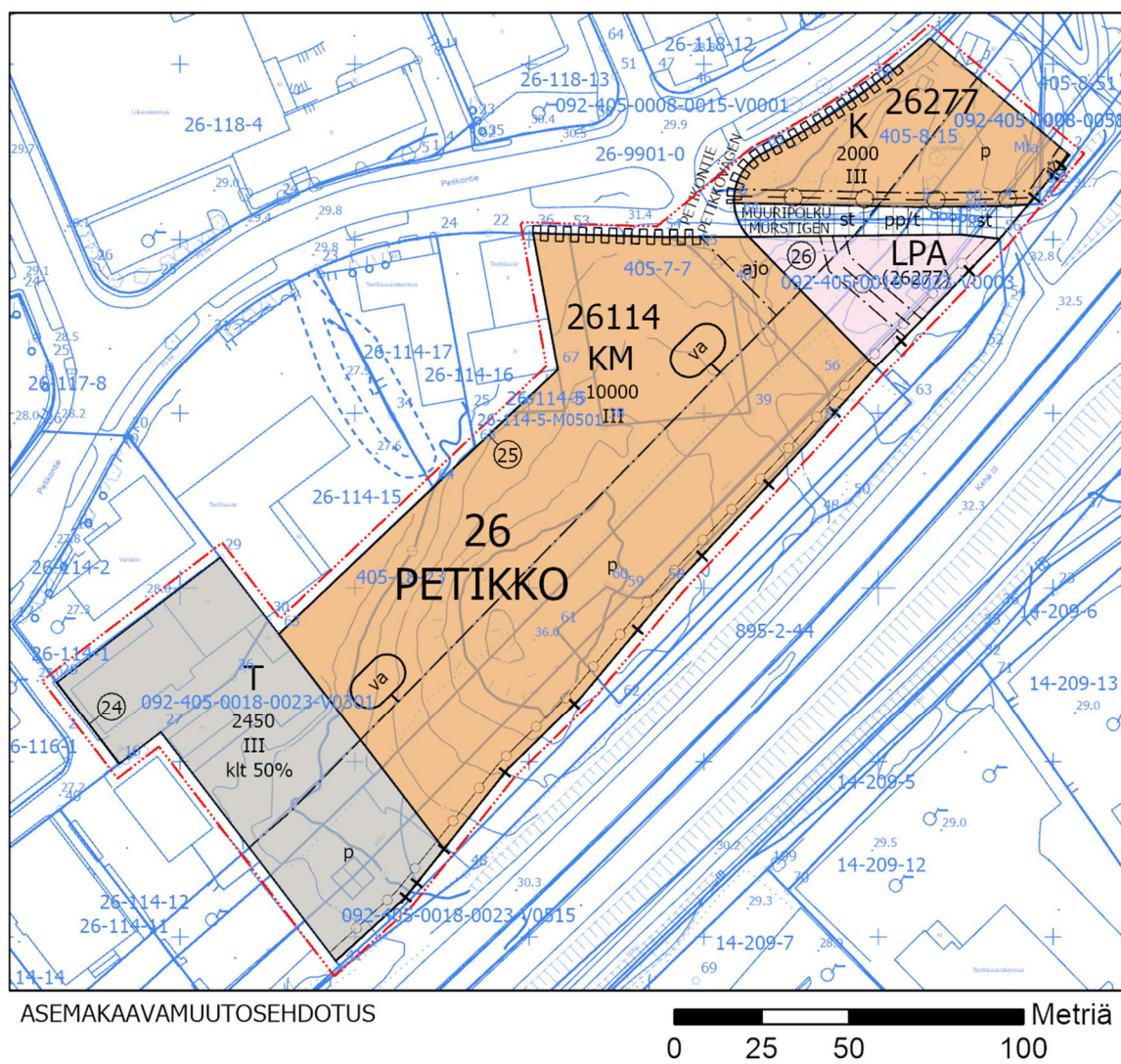
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002442	Päiväys Datum 2.6.2020	1/4
Vantaan kaupunki PETIKONTIE 23-25 Kaupunginosa 26, Petikko Asemakaavan muutos Kortteli 26277 ja osa korttelia 26114 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 26114. 1:2000	 Vanda stad PETIKKOVÄGEN 23-25 Stadsdel 26, Petikko Ändring av detaljplanen Kvarter 26277 och del av kvarteret 26114 samt gatuområde. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 26114. 1:2000	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRAYKSIIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja, joiden kokonaismäärä on alle 50 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet Petikontien kevyen liikenteen raitille.

Jalankulkualueet on kivetävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi.

Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja pensaita.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.

Hulevedet on viivytettävä.

Rakennuksen ääneneristävyys lento-, tie- ja Petikontien katumelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Tonttiliittymä tulee järjestää Muuripolun kautta.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- liikkeit	1 ap / 50 k-m ²
- toimistot	1 ap / 50 k-m ²
- teollisuus	1 ap / 100 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**Rakennusoikeus**

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaille keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

På området får placeras industri- och lagerutrymmen, vilkas totala antal är under 50 % av den tillåtna byggnadsrätten.

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Kundingångar ska framhåvas.

Från affärerna och kontor ska ledas fotgångsförbindelsen till Petikkovägens stråk för lätt trafik.

Fotgångsområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

I närheten av naturgasledningen får det inte bedrivas sådan verksamhet som medför skada eller fara för naturgasledningen.

På ledningsområdet för kommunalteknik får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och buskar.

Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.

Grönfaktorn ska vara minst 0,7.

Dagvatten ska fördröjas.

Byggnadens ljudisolering mot flyg-, väg- och Petikkovägens gatubuller ska presenteras i samband med bygglov.

Tomtinfart ska ordnas genom Murstigen.

Bilplatser ska reserveras minst:

- affäre	1 bp / 50 m ² -vy
- kontor	1 bp / 50 m ² -vy
- industri	1 bp / 100 m ² -vy
- lager	1 bp / 150 m ² -vy

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**Byggnadsrätt**

På området får placeras en stor detaljhandelsenhet, vilken inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilken säljer varor som kräver mycket utrymme.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimistotiloja.

Julkisivut

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Rakennuksen ääneneristävyys lento-, tie- ja Petikontien katumelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Piha

Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet Petikontien kevyen liikenteen raitille.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi.

Tontille tulee istuttaa pensasaita Kehä III:a sekä puita ja pensaita Muuripolkua vastaan.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap / 50 k-m ²
- toimistot	1 ap / 50 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Pysäköintialue on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista sekä pensasaidalla naapuritonteista ja tiealueesta.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Hulevedet on viivytettävä.

Rakennuksen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap / 50 k-m ²
- toimistot	1 ap / 50 k-m ²
- teollisuus	1 ap / 100 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²

Autopaikkojen korttelialue.

Tontille tulee sijoittaa energialaitoksen muuntaja.

Tontti tulee rajata puin ja pensain, paitsi johto- ja vaara-alueille ei saa istuttaa puita.

Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.

Päi området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Förutom handel får kontorsutrymmen vara belägna på området.

Fasader

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Kundingångar ska framhåvas.

Byggnadens ljudisolering mot flyg-, väg- och Petikkovägens gatubuller ska presenteras i samband med bygglov.

Gårdsplan

Från affärerna och kontor ska ledas fotgångsförbindelsen till Petikkovägens stråk för lätt trafik.

Fotgångsområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller placeras träd eller buskar.

I närheten av naturgasledningen får det inte bedrivas sådan verksamhet som medför skada eller fara för naturgasledningen.

På tomten ska planteras hägg mot Ring III samt träd och buskar mot Murstigen.

Grönfaktorn ska vara minst 0,7.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser ska reserveras minst:

- affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m ² -vy
- kontor	1 bp / 50 m ² -vy
- lager	1 bp / 150 m ² -vy

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Päi området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Fasaderna ska göras av högklassiga material.

Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.

Parkeringsområdet ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena samt med häck av granntomter och vägområdet.

Grönfaktorn ska vara minst 0,6.

Dagvatten ska fördröjas.

Byggnadens ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.

Bilplatser ska reserveras minst:

- affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m ² -vy
- kontor	1 bp / 50 m ² -vy
- industri	1 bp / 100 m ² -vy
- lager	1 bp / 150 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska energiverkets transformator placeras.

Tomten ska gränsas med träd och buskar, utan på lednings- och faroområdet får inte planteras träd.

Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

T

LPA

	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
26	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PETIK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
26114	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MUURIPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
10000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
klt 50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärs- och kontorslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som ska bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	För naturgasledning reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(26277)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	Faroområde. För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Del av område inom viken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägvägnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning ska bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner ska utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.
TONTTIAKO	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	4/4
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20____		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20____	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.05.2020
Kaavan nimi	002442 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		23.03.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002442
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3509	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3509

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3509	100,0	14450	0,61	0,0000	4201
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5990	68,0	12000	0,75	0,6707	4188
T yhteensä	0,5263	22,4	2450	0,47	0,1782	13
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2256	9,6	0		-0,8489	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3509	100,0	14450	0,61	0,0000	4201
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5990	68,0	12000	0,75	0,6707	4188
K	0,2671	16,7	2000	0,75	0,2671	2000
KL	0,0000		0		-0,2671	-1200
KM	1,3319	83,3	10000	0,75	0,6707	3388
T yhteensä	0,5263	22,4	2450	0,47	0,1782	13
T	0,5263	100,0	2450	0,47	0,3462	1189
T-2	0,0000		0		-0,1680	-1176
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2256	9,6	0		-0,8489	0
Kadut	0,0200	8,9	0		-0,0089	0
Kev.liik.kadut	0,0684	30,3	0		0,0000	0
LP	0,0000		0		-0,4857	0
LPA	0,1372	60,8	0		-0,3543	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						