

002448 TIILENLYÖJÄNKUJA 1 PETIKKO

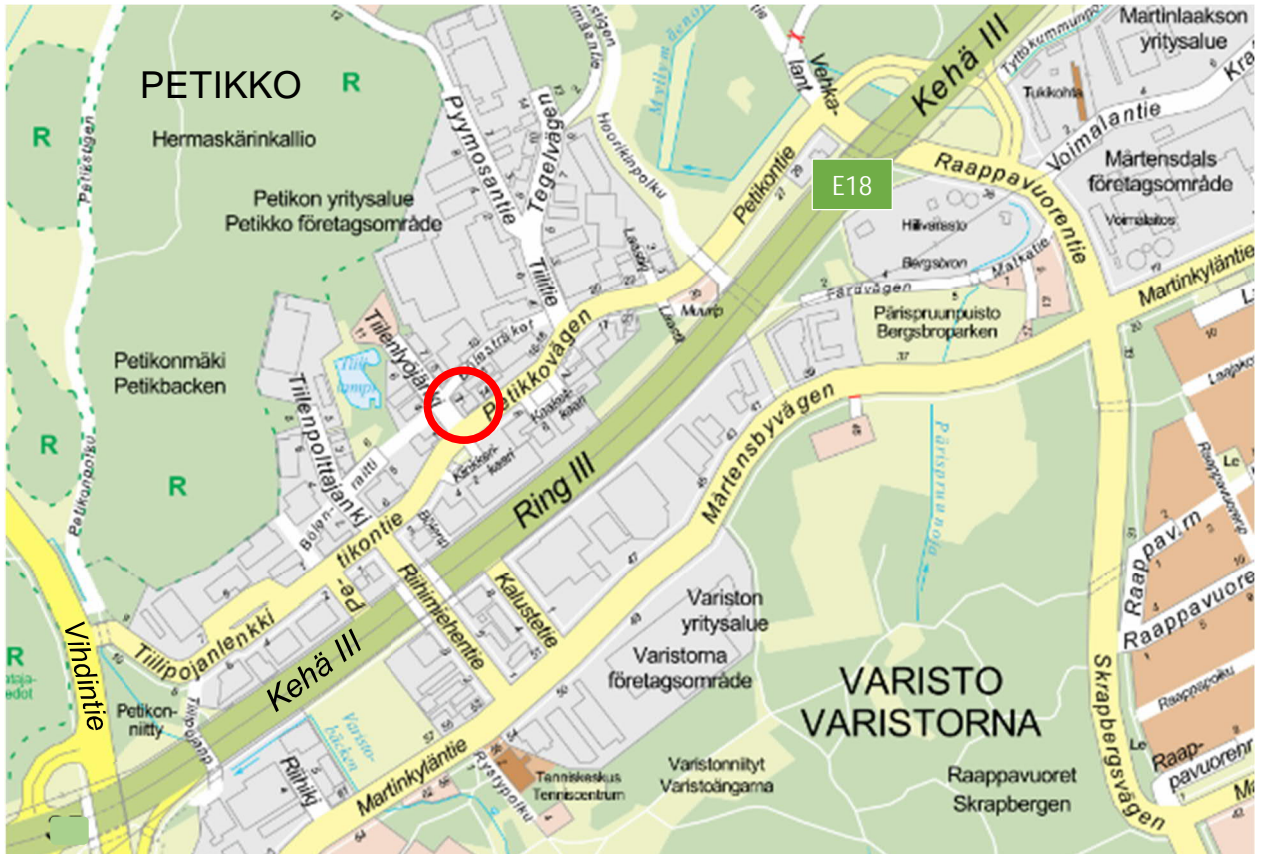


KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002448

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Mamaka Oy hakee Tiilenlyöjänkuja 1:n teollisuus- ja varastotontille T liike- ja toimistotiloja 1 000 k-m², kun voimassa oleva asemakaava sallii niitä 504 k-m². Tontti kaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY nykyisellä rakennusoikeudella $e = 0,70$ (1260 k-m²) ja nykyisellä kerrosluvulla kolme (III). Liike- ja toimistotiloja sallitaan enintään 1004 k-m².



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 26 Petikko
osa korttelia 26117

Kaava-alueen sijainti

Tiilenlyöjänkuja 1

Sisällys

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

1. TIIVISTELMÄ



Julkisivu länteen Tiilenlyöjänkujalle. Tontilla toimii autokauppa.

TKa 26.7.2020

Mamaka Oy hakee tontilleen asemakaavan muutosta 1 000 k-m² suuruista autokauppa varten.

Tontilla on teollisuusrakennus vuodelta 1982, kerrosala 888 k-m².

Yleiskaavassa ja yleiskaavaehdotuksessa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, jolla tonttitehokkuus on $e = 0,70$ (rakennusoikeus 1260 k-m²), josta liike- ja toimistotiloja saa olla enintään 40 % (504 k-m²). Suurin kerrosluku on kolme.

Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja 100 % rakennusoikeudesta sekä liike- ja toimistotiloja yhteensä enintään 1 004 k-m² (lisäys 500 k-m²).

Asemakaavamuutos mahdollistaa autokaupan laajennuksen ja tukee Petikon kaupallista kehittämistä.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue etelästä.

Google earth 2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Tontti kuuluu laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Petikko-Varisto on erikoiskaupan keskus, jossa on teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksia.

Luonnonympäristö

Tontti on kokonaan rakennettu. Kartoissa ja ilmakuvissa näkyvät koivut ovat hävinneet. Tontti on ollut vanhastaan Bölen kantatalon peltoa ja on nyt täyttömaata.

Rakennettu ympäristö

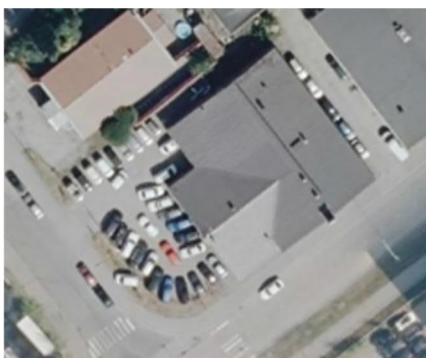
Tontin pinta-ala on 1800 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,70$ (1260 k-m²), josta liike- ja toimistotiloja saa olla 40 % (504 k-m²). Tontilla on yksikerroksinen punatiilipintainen teollisuusrakennus 888 k-m² vuodelta 1982, alun perin kirjapaino, nyt autokauppa, suunnittelija Arkkitehtuuri-toimisto Kokko & Toivakka Oy. Naapuritonteilla on teollisuus- ja liikerakennuksia 1980-luvulta.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Tontilla ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Palvelut

Petikossa on erikoistavaran kauppaa ja huoltoasemia. Tontilla on autokauppaa.



Liikenne

Tontti liittyy Tiilenlyöjänkujaan ja Petikontiehen, joka on alueen pääkatu, sen liikennemäärä on 6 700 ajon/vrk (2016). Molemmilla kaduilla on kevyen liikenteen raitit.

Tontilla on nyt etupihalla tiiviisti 26 autopaikkaa ja takapihalla 5 autopaikkaa. Tiilenlyöjänkujalla on lisäksi kadunvarsipysäköintiä, jota ei lasketa pysäköintinormiin.

Syksystä 2022 alkaen Petikontiellä kulkee bussi 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski 20 – 30 min välein.



Näkymä tontille Tiilenlyöjänkujan ja Petikontien risteyksestä.

TKa 26.7.2020

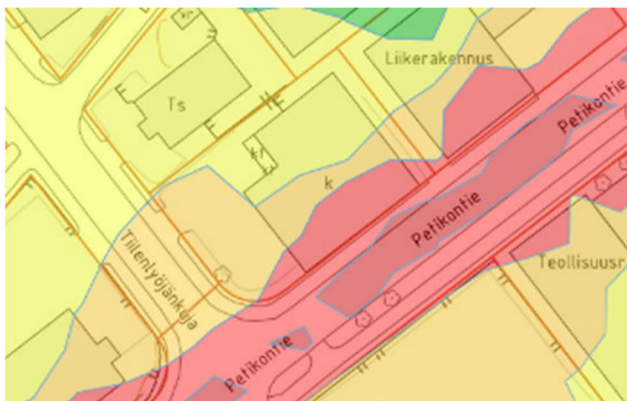
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelutaso $L_{den} 50 - 55$ dB edellyttää toimistotiloilta $\Delta L 28$ dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu

Tiemelutilanne (2016) on esitetty alla olevassa kartassa. Ääneneristävyytsvaatimus vaihtelee rakennuksen eri osissa. Petikontien suuntaan tiemelutaso A_{eq} on julkisivulla $65 - 70$ dB. Rakennuksen ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Tiemelutaso A_{eq} , 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	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.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka (vesi, viemäri, hulevesiviemäri, tele, sähkö, kaukolämpö).

Maanomistus

Mamaka Oy

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

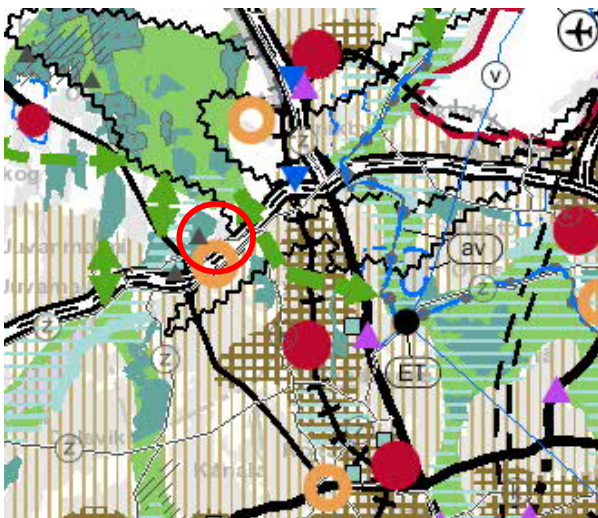
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava, voimassa

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

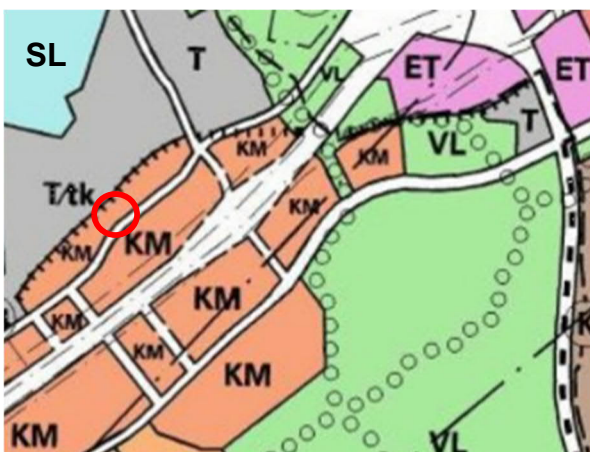
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty

Tavoitteena on kasvun kestävä ohjaaminen. Petikko-Varisto on kaupan aluetta. (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020) => Kaavamuutos on hyväksytyin maakuntakaavan mukainen.

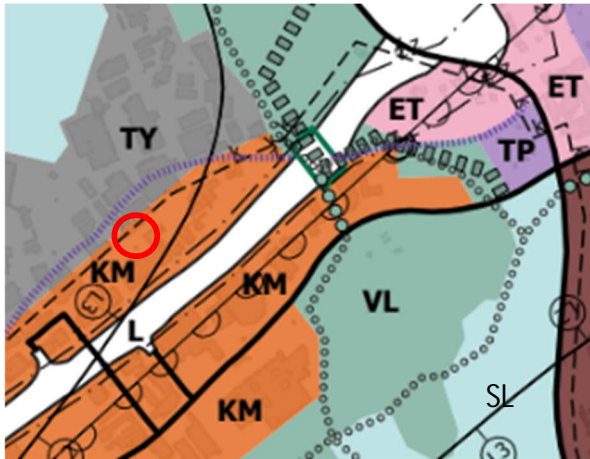
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



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.

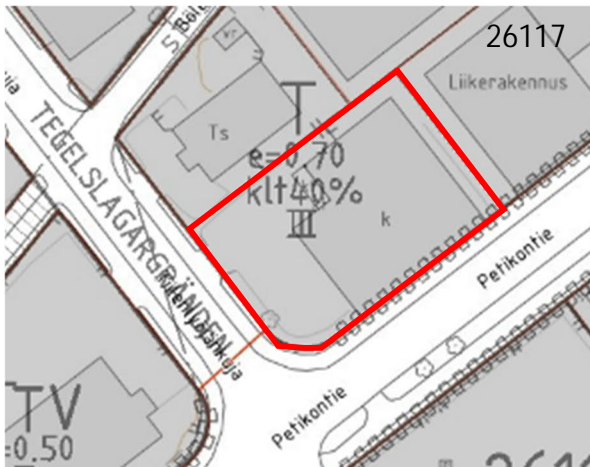
- Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- Kaupallisten palvelujen alue.
- Luonnonsuojelualue.
- Teollisuus- ja varastoalue.
- Lähivirkistysalue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kaava-alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Petikkoon ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä. (Kh 6.4.2020, ollut 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 sijainti.



Voimassa oleva asemakaava

Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- aluetta T. Tonttitehokkuus on $e = 0,70$. Rakennus- oikeudesta 40 % saa olla liike- ja toimistotiloja. (Asemakaava 000554, Kh 17.11.1986)

T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
26117	Korttelin numero.
$e=0,70$	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
klt40%	Liike- ja toimistotilojen enimmäismäärä.
III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Ajoliittymäkielto.
	Kaavamuuosalueen rajaus.

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

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)



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

- Pt-kauppa 1000 – 2000 myymäläkerrosneliometriä.
- 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-m ²	Maakuntakaava k-m ²	Uusimaa 2050 -ehdotus k-m ²	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 kokonsa 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 laatua.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä tontille Petikontieltä. Julkisivut ovat punatiiltä.

TKa 26.7.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Mamaka Oy hakee Tiilenlyöjänkuja 1:n tontille asemakaavamuutosta liike- ja toimistotiloille yhteensä 1 000 k-m², hakemus kirjattu 3.8.2020. Tavoitteena on purkaa nykyinen punatiilipintainen teollisuusrakennus ja rakentaa sen paikalle kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin ja julkaistiin internetissä 13.8.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 merkitsi sen tiedoksi. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 21.9.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 5.9.2020.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla ja puhelimitse.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

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.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

- 1.** Caruna Oy, 14.8.2020:
Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n verkkoa.
- 2.** Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 25.8.2020:
Ei lausuttavaa.
- 3.** Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 31.8.2020:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

4. Hekes Capital, 15.9.2020:

Viitaten kaavamuutokseen osoitteessa

Tiilenlyöjänkuja 1 (kaavan numero 002448) rakentaa 1000m² autokauppa tontille. Suurin ongelma on parkkipaikkojen suuri puute joka on jo aikaisemmin aiheuttanut haittaa liikenteelle Petikonttiellä, toivon että tämä huomioidaan ja arvioidaan perusteellisesti onko autokauppa oikea liiketoiminta pienelle tontille rajatulla piha-alueella.

Petikonttie 14 omistajana vaadin että rakennusaikainen oranssin muovinen aita pystytetään tonttien väliin koska Petikonttie 14 vuokralaisilla on kulku myös tätä kautta tiloihin ja myöhempää pidetään oikeuden rakentaa kiinteän aidan tonttien väliin

=> Sekä yleiskaava että voimassa oleva asemakaava sallivat tontille autokaupan. Petikonttiellä on pysäköintikielto. Rakennusjärjestyksen 21a §:n mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea, ja kun naapuritontin omistaja tai haltija hyväksyy niiden rakentamisen, ei tarvitse toimenpidelupaa. Aita estäisi pysäköintiä kummallakin tontilla, mikä ei ole järkevää. Myös työmaan aitaamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 18.9.2020:

Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, eikä alueella ole erityisiä tunnistettuja maisemiarvoja.

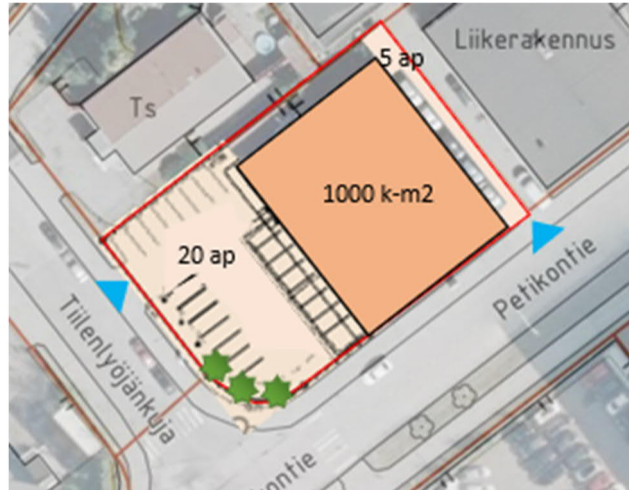
Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta kiinteistöllä on 1982 rakennettu liikerakennus, jotka ikänsä puolesta kuuluvat jo kohderyhmään, joiden kulttuuriympäristöllinen merkitys tulee arvioida kaavatyön yhteydessä.

=> Rakennus on tavanomainen punatiilinen 1980-luvun teollisuusrakennus, joka ei sisällä erityisiä rakennus- tai kulttuuriympäristöllisiä arvoja. Rakennus on valmistunut kirjapainoksi 1982, muutos myymäläksi 1990, Arkkitehtuuritoimisto Kokko & Toivakka Oy. Lisäksi on myönnetty mainoslupia. Rakennuksen suunnittelija Seppo Kokko kertoi, että rakennuttajan toiveesta rakennuksesta tuli pieni ja matala.

5. Vantaan Energia, saapunut myöhässä 12.10.2020:

Sähköverkko: Alueella on keski- ja pienjännitekaapeleita. Jos kaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan kaupungin kanssa 20.7.1993 tehdyn yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 13.8.2020 esitetty alustava luonnos. Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva.

TKa 3.11.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

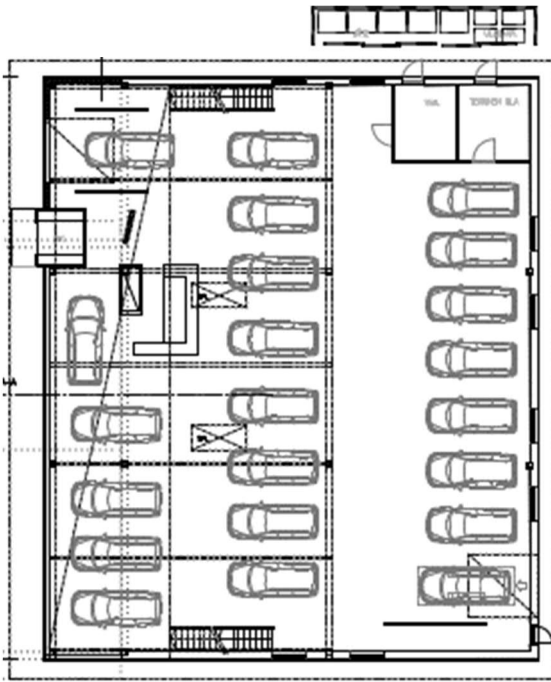
Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontilla jo toimivan autokaupan laajentaminen ja julkisivujen parantaminen. Autokaupahankkeen koko on 1000 k-m².

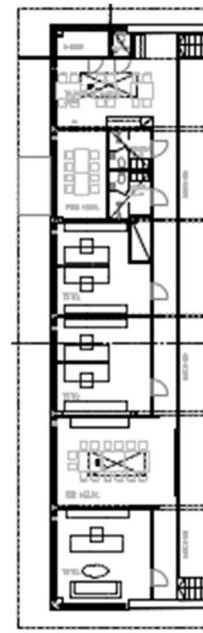
Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T, jolla on tonttitehokkuus $e = 0,70$ (rakennusoikeus 1260 k-m²) ja jolla saa olla liike- ja toimistotiloja 40 % (504 k-m²), muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolla saa olla teollisuus- ja varastotiloja sekä enintään 1004 k-m² liike- ja toimistotiloja. Tontin rakennusoikeudeksi annetaan nykyinen 1260 k-m². Suurin kerrosluku kolme (III) säilyy. Liiketilän muutos ei ylitä 500 k-m², joten kaavamuutos ei edellytä maankäytösopimusta.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavamuutos on voimassa olevan maakuntakaavan (2016), hyväksytyin maakuntakaavan (2020), oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman (2015) mukainen. Kaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä.

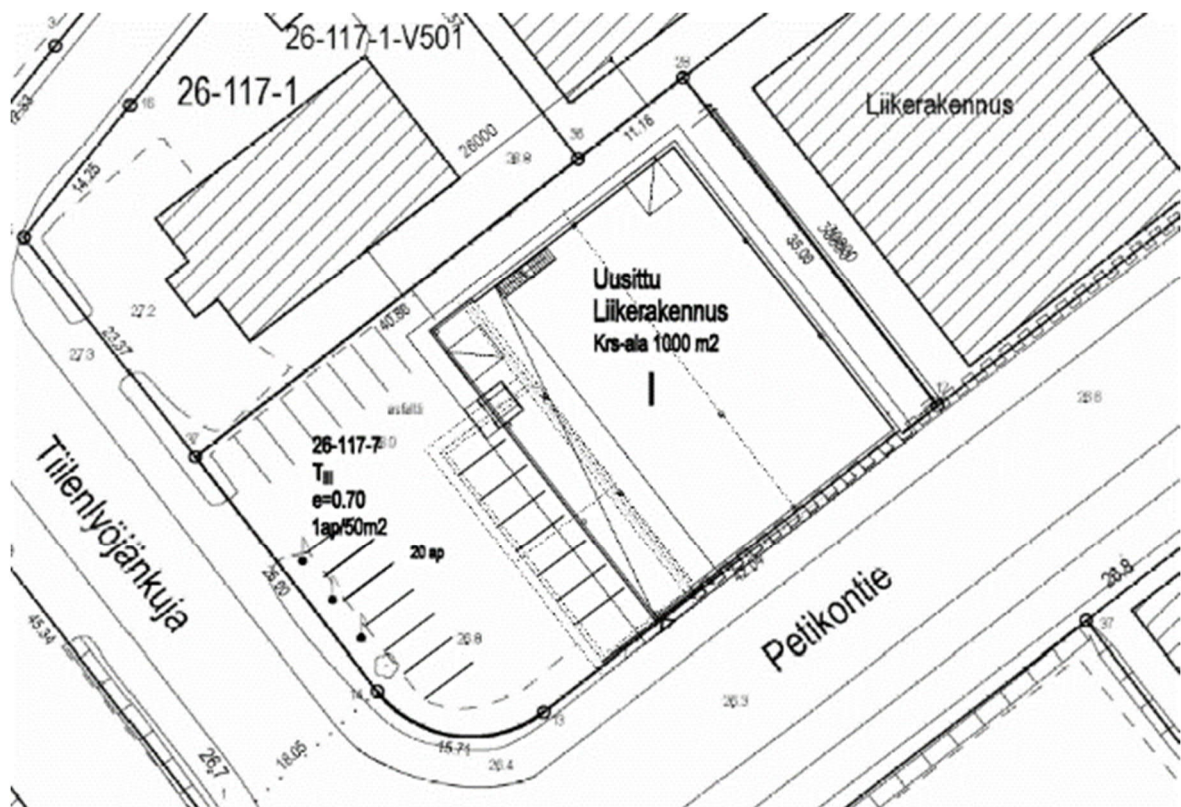


1. kerros, myyntiesittely 800,8 k-m2.



2. kerros, toimistot ym. 198,7 k-m2

Alustavat pohjat, Arkkitehtitoimisto Intérni Oy / Ismo Kirmonen. Luonnos 15.9.2020.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Intérni Oy / Ismo Kirmonen, luonnos 29.4.2020.

Laajennus tehdään nykyisen rakennuksen pohjalle. Rakentamissuunnitelma käsitellään myöhemmin rakennusvalvonnassa ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Muutoksessa hyödynnetään vanhaa rakennusta, josta puretaan vain osa.

Voimassa olevan asemakaavan huoltoasunto ei ole mahdollinen melutilanteen vuoksi.

Voimassa olevan asemakaavan ulkovarastointikielto on tarpeeton, koska ulkovarastointi kielletään nykyisin maankäyttö- ja rakennuslaissa, ellei sitä asemakaavassa erikseen sallita.

Voimassa olevan asemakaavan istutusmääräys ja vihertehokkuusvaatimus 0,6 ovat tällä tontilla mahdottomia, ottaen huomioon, että kaavaratkaisu perustuu nykyisen rakennuksen käyttöön. Kaavassa määrätään istutettaviksi poistuneet kolme puuta.

Meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä määrätään Vantaan rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa erityisiä kaavamääräyksiä. Nämä tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Nykyinen tonttitehokkuus $e = 0,70$, rakennusoikeus 1260 k-m² ja suurin kerrosluku III säilyvät.

Tontille saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja 100 % rakennusoikeudesta.

Tontille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja 1 004 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavaraa.

Liiketilaan liittyvät varastotilat lasketaan liiketilan rakennusoikeuteen (KHO 6.7.2020).

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m². Nykyiset tonttiliittymät Tiilenlyöjänkujalle ja Petikontielle säilyvät.

Tekninen huolto

Nykyinen kunnallistekniikka.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Suhde voimassa olevaan 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 k-m², 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.

Kohdemerkinnällä 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 voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.](#)

[Suhde hyväksyttyyn Uusimaa 2050 -maakuntakaavaan \(2020\)](#)

UUSIMAA-KAAVA 2050, HELSINGIN SEUDUN VAIHEMAAKUNTAKAAVAN EHDOTUS

Ollut 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:

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-toimintojen 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.

Kohdemerkinnällä 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 hyväksytyin maakuntakaavan 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. Päivittäistavaramyymälä on Ainontielleä.

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 sijoituksessa 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. Luvuissa on huomioitu Petikon kaavamuutos 002442 (Kala 29.9.2020).

Asemakaavamääräykset rajaavat kaupan laatua, jolloin kaavan mahdollistamalla kaupalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Näin ollen kaavan mahdollistama muun vähittäiskaupan kuin päivittäistavaran sijainti on perusteltua olla muu kuin keskusta-alue. Asemakaavamuutoksen kaupan laadun ohjaus on 2. vaihemaakuntakaavan (2016), hyväksytyin uuden maakuntakaavan (2020), Vantaan yleiskaavan (2007) ja yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 (2015) mukainen.

Jo voimassa oleva asemakaava sallii liiketilaa 504 k-m², joten liiketilan lisäys on 500 k-m².

Erikoiskaupan määrän kasvu vastaa kaupunkialueen asukasmäärän ja kysynnän kasvuun.

Kaavamuutos vahvistaa Petikko – Variston yritysalueetta erikoistavaran kaupan keskuksena.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontille lisätään poistuneet puut.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lisärakentaminen kohentaa ja vahvistaa Petikontien kaupallista kaupunkikuvaa.

Liikenteelliset vaikutukset

Kyseessä on nykyisen autokaupan laajennus 500 k-m². Tontti sijaitsee erikoistavarakaupan keskuksessa. Paikka on hyvin saavutettavissa sekä autoilla pääteiltä että joukkoliikenteellä rautatieasemilta ja tontti liittyy kevyen liikenteen raitteihin. Siten kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset eivät ole merkittäviä.

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä. Ääneneristävyytarve vaihtelee rakennusten eri osissa. Petikontietä vastaan olevalla seinällä tiemelutaso on 65 – 70 dB, joten ääneneristävyydestä vaaditaan erillinen meluselvitys rakennusluvan yhteydessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska rakennusoikeus muuttuu enintään 500 k-m².
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
Mamaka Oy		Keijo Patronen
Arkkitehtitoimisto Intérni Oy*		Ismo Kirmonen

*) Mamaka Oy:n konsultti.

Aloituskokous 12.8.2020, Länsi-Vantaan aluetiimi 12.8.2020, infra 28.8.2020, asemakaavatiimi 25.9.2020.

Vantaa 3.11.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

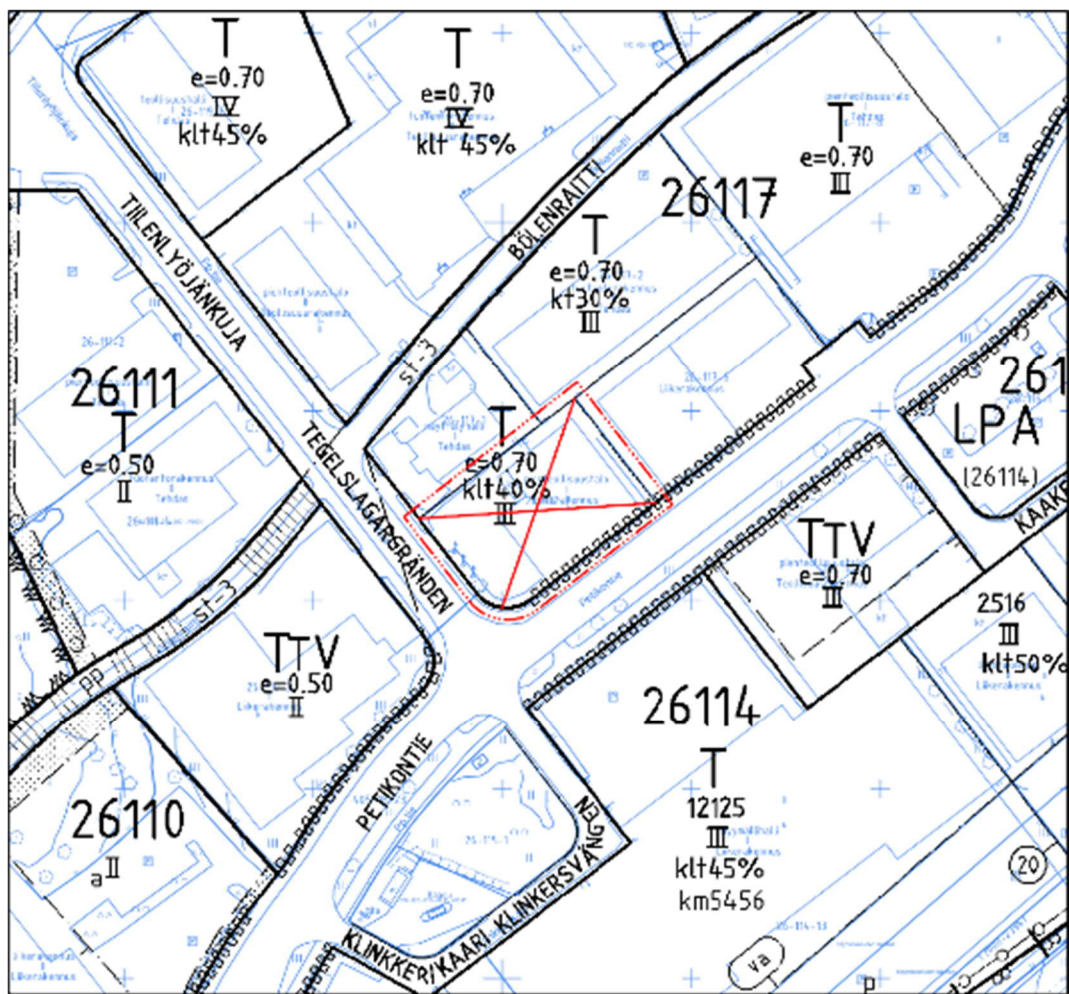


Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

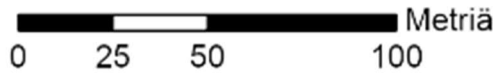
timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

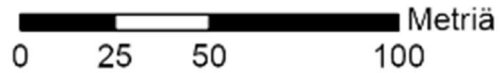


POISTUVAT MERKINNÄT










ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002448	Päiväys Datum 3.11.2020	1/2
Vantaan kaupunki TIILENLYÖJÄNKUJA 1 Kaupunginosa 26, Petikko Asemakaavan muutos Osa korttelia 26117. 1:2000		Vanda stad TEGELSLAGARGRÄNDEN 1 Stadsdel 26, Petikko Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 26117. 1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja yhteensä enintään 1004 k-m ² , ei kuitenkaan päivittäistavara kauppa. Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria. Tiilenlyöjänkujan ja Petikkotien kulmaukseen on istutettava vähintään kolme puuta. Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueelta vastaan. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä melu- ja hulevesiselvitykset. Ajo liittymäkieltoalueelta tontille tulee estää. Autoaikoja on varattava vähintään: - teollisuus 1 ap / 100 k-m ² - varastot 1 ap / 150 k-m ² - liikkeet ja toimistot 1 ap / 50 k-m ²	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får placeras industri- och lagerutrymmen. På området får placeras affärs- och kontorsutrymmen högst 1004 m ² -vy, men dock inte dagligvaruhandel. Byggnaderna ska presenteras högklassisk arkitektur. Hörnet av Tegelslagargränden och Petikkovägen ska planteras med minst tre träd. Den del av tomten som användas för lastning, ska avgränsas med ett minst 2 meter högt staket eller med av träd och buskar bestående planteringszon mot gatuområde. I samband med byggnadstillstånd ska buller- och dagvattensbedömningar presenteras. Körning från det begränsade området till tomten måste förhindras. Bilplatser ska reserveras minst: - industri 1 bp / 100 m ² -vy - lager 1 bp / 150 m ² -vy - affärer och kontor 1 bp / 50 m ² -vy
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
26	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PETIK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
26117	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1260	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
111	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.

	<p>Rakennusala.</p> <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää</p> <p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Byggnadsyta.</p> <p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden</p> <p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>	2/2
<p>Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus</p>	<p>Stadsstruktur och miljö Detaljplanering</p>		
<p>Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p>	<p>Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p>		
<p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Vantaalla / Vanda ____20__</p>	<p>Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p>	
<p>Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet</p>			
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__</p>		

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.10.2020
Kaavan nimi	002448 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.08.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002448
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1800

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	0,1800	100,0	1260	0,70	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1800	100,0	1260	0,70	0,1800	1260
T yhteensä	0,0000		0		-0,1800	-1260
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1800	100,0	1260	0,70	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1800	100,0	1260	0,70	0,1800	1260
KTY	0,1800	100,0	1260	0,70	0,1800	1260
T yhteensä	0,0000		0		-0,1800	-1260
T	0,0000		0		-0,1800	-1260
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						