

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002521
Harkkokuja 2
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 10.12.2024

KARA/Asemakaavoitus/Aviapolis/MHÄ/VLE

Kaupunkiympäristölautakunta 3.9.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002521 / Harkkokuja 2**. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja saatiin 5 kpl. *Lisäksi saatiin yksi muistutus taholta, joka oli myös lähettänyt lausunnon (Vantaan Energia Oy).*

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 14.10.2024 Fingrid Oyj	Risteämälausunto annettu 11.10.2024.	Ei tarkistuksia.
NRO 2, 15.10.2024 Helen Sähköverkko Oy	Ei lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 3, 16.10.2024 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioitava. Muuntamovaraus (vm) säilytettävä kaavakartassa.	Ei tarkistuksia.
NRO 4, 17.10.2024 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Joukkoliikenteen toimintaedellytykset eivät saisi heikentyä. Busseilla tulisi saada käyttöön liikennevaloetuuudet Tammistossa. Tontin sisääntuloristeyksen välityskyky ja häiriöttömyys tulee huomioida simulaatiotarkasteluissa. P-alueen estevaikutusta tulee minimoida. Tulee panostaa kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen sekä sujuviin kulkuyhteyksiin. Varautuminen kaupunkipolkupyöräasemaan.	Liitteeksi lisätty liikennetuotoslaskelma. Hiilineutraaliusselvitykseen lisätty kuvaus alueen joukkoliikennepalvelusta.
NRO 5, 18.10.2024 Uudenmaan ELY-keskus	Mikäli alueelle on tavoitteena mahdollistaa vähäisissä määrin muuta kuin tilaa vaativaa tai tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa, tulee sen enimmäisosuus kokonaisrakennusoikeudesta määrätä asemakaavassa. Esimerkiksi lelu-, urheiluvaate- tai tietokonekauppa ovat laadultaan	Hiilineutraaliusselvitykseen lisätty kuvaus alueen joukkoliikennepalvelusta. Kauppaa ja ilmanlaatua koskevia kaavamääräyksiä tarkistettu. Asemakaavan pohjakartta tarkistettu.

	<p>keskustahakuista erikoistavarankauppaa, eikä määrittelyyn vaikuta myyntikonseptit (esimerkiksi hallimainen myymälätila ja maantasoinen pysäköintiratkaisu). Jotta tilaa vaativa erikoiskauppa olisi rakennusoikeuden osalta enemmistössä, tulisi kaavamääräyksistä ilmetä, että mahdollinen toimistotilojen toteuttaminen on pois muun erikoiskaupan mahdollistavasta rakennusoikeudesta.</p> <p>Kaupan määräyksissä mainitut kerrosneliömäärät ja prosenttiosuudet eivät täsmää ja ne tulisi tarkistaa. Lisäksi laajan tavaravalikoiman kaupan mitoitus tulee sitoa paljon tilaa vaativan tavara-kaupan toteutuneeseen mitoitukseen.</p> <p>Liiketilojen mitoitusta koskevaa määräystä on syytä tarkentaa. Kaavamääräys antaa ymmärtää, että osoitetusta kerrosalasta ainoastaan 49 % on varattu myymälätiloille. Yksiselitteisempää olisi määrittää kaupalle enimmäisrakennusoikeus kerrosneliömetreinä.</p> <p>Raittiin ilman ottoa koskeva määräys tulee muotoilla "rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity". Lisättävä määräys "rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa".</p> <p>Hiilineutraaliusselvitykseen tulee sisällyttää julkisen liikenteen yhteyksien tarkastelu.</p> <p>Asemakaavan pohjakartan tarkkuustaso tarkistettava.</p>	
--	---	--

NRO 1

Fingrid Oyj, 14.10.2024

Lausunto: *[Asiaa suurjänniteverkosta.]* – Lausuimme 27.6.2023 asemakaavan aloitusvaiheesta. Kaupunki on hyvissä ajoin selvittänyt voimajohtojen rajoitteita rakentamiselle ja toiminnalle pyytämällä Fingridistä risteämäläusunnon. Fingridin risteämäläusunto 11.10.2024 antaa siis ohjeita toteutukselle ja se pitää ottaa huomioon jatkossa. Fingridillä ei ole muutoin uutta kommentoivaa asemakaavaehdotuksesta kaavoituksen näkökulmasta. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:

Ei vastattavaa. Risteämäläusunto vastaanotettu 11.10.2024.

Tarkistukset:

Ei tarkistettavaa.

NRO 2

Helen Sähköverkko Oy, 15.10.2024

Lausunto: Asemakaavan muutosalueella kulkee kolmen eri verkkoyhtiön suurjänniteisiä voimalinjoja yhteisesti lunastetulla voimajohtoalueella. Yksi niistä on Helen Sähköverkon omistuksessa. Verkkoyhtiöt ovat yhteisesti sopineet, että Fingrid Oyj huolehtii näiden voimajohtojen turvallisuudesta. Sopimuksen mukaan asemakaavoihin jokainen verkkoyhtiö antaa oman lausuntonsa. Helen Sähköverkolla ei ole itse kaavaan muuta huomautettavaa, kun kaavassa otetaan huomioon Fingrid Oyj:n *[risteämä]*lausunnossa mainitut seikat. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine:

Ei vastattavaa.

Tarkistukset:

Ei tarkistettavaa.

NRO 3

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2024

Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

[Asiaa suurjänniteverkosta.] – –

Asemakaavan alueelle on tuotu kaavaan varaus muuntamon rakennusalalle (vm) Tammiston kauppalien ja Harkkokujan risteuksen läheisyyteen. Tämä tilavaraus tulee säilyttää.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Tuleva kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Tammiston kauppatieltä.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Ei vastattavaa.

Tarkistukset:

Ei tarkistettavaa.

NRO 4

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, 17.10.2024

Lausunto: Tammisto on nykyisellään rakennettu voimakkaasti yksityisautoilun varaan, ja tilanne uhkaa voimistua edelleen uuden suuren vähittäiskaupan suuryksikön tulon myöden. Jo nykyisellään bussit jäävät ruuhkiin erityisesti ruuhka-aikoina.

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset eivät saisi heikentyä uuden vähittäiskaupan suuryksikön valmistumisen vuoksi. Busseilla tulisi saada käyttöön liikennevaloetuedet Tammistossa, erityisesti kun Vantaan kaupungilla on nyt käytössä uusi liva-järjestelmä. Tammiston kauppatieltä on kaupan parkkipaikalle kääntymiseen matkaa vain noin 40 metriä Harkkokujalla, mikä voi aiheuttaa pahimmillaan Tammiston kauppatielle asti ulottuvan autojonon ja siten hidastaa joukkoliikennettä. Siksi kaupan sisääntuloristeyksen välityskyky ja häiriöttömyys tulee huomioida simulaatiotarkasteluissa.

Parkkipaikka-alueen estevaikutusta tulee minimoida, jotta joukkoliikennettä käyttävän asiakkaan matka bussipysäkiltä kauppaan on mahdollisimman suora, miellyttävä ja turvallinen. Lisäksi tulee panostaa kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen sekä sujuviin kulkuyhteyksiin. Suunnittelualueella tulee myös varautua tilavarauksena mahdolliseen kaupunkipolkupyöräasemaan.

Vastine:

Kauppa, jota alueelle on tarkoitus sijoittaa, on keskustaan hakeutumaton erikoiskauppa. Sen on hyvä sijaita suhteellisen hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa olevassa paikassa. Tammisto on saavutettavissa varsin hyvin monilta suunnilta seutua, myös Helsingin keskustasta. On toisaalta myös tärkeää, että linja-autot pystyvät tulevaisuudessa kulkemaan entistä sujuvammin Tammistossa eikä henkilöautojonoja synny. Tällä hetkellä Tammiston kauppatiellä kaavamuutosalueen kohdalla kulkee ainoastaan ruuhkalinja 617, alueen muut linjat kulkevat eri reittejä. Liva-järjestelmän käyttöönotosta on välitetty viesti liikennevalosuunnitteluun, asiaa ei ratkaista asemakaavatyössä.

Kaavamääräykset edellyttävät selkeitä reittejä jalkakäytäviltä rakennuksen pääoville, ja se on otettu jo aiemmin huomioon viitesuunnitelmassa kaavoituksen pyynnöstä. Viitesuunnitelmassa on useita kävelyreittejä pysäköintialueen läpi pääoville eri suunnista. Nykyisellään monet Tammiston kauppaticien kaupoista ovat jalan saavutettavissa vain pysäköintialueiden läpi kävelemällä, joten tämä tontti tulee olemaan edellisiä kävely-ystävällisempi.

Joukkoliikenteellä alueen saavutettavuutta on tarkasteltu laajalti kaavatyön yhteydessä. Hiilineutraalisuusselvitykseen on lisätty osio alueen joukkoliikennetarjonnasta. Ruuhka-aikaan kulkevan linjan 617 pysäkeiltä on erittäin lyhyt matka kaavamuutosalueelle. Lisäksi Tuusulanväylän etelän suunnan pysäkiltä (623, 633, 643) tulee olemaan vain 200 m pääoville, ja pohjoisen suunnan pysäkiltä n. 650 m, nämä ollen pääasialliset yhteydet Helsingin keskustaan/-sta (Hakaniemeen). Kehä III:n pysäkillä itään (562,

572) on n. 350 m ja länteen n. 500 m. Tammiston kauppätien ja Ylästöntien risteuksen pysäkit ovat n. 550 metrin päässä, näihin pääsee ruuhkalinjojen 614 ja 617 lisäksi linjoilla 561 ja 571. Myös runkolinjan 570 (ja linjan 562) pysäkki Jumbo molempiin suuntiin on n. 800 m päässä. Tulevaisuudessa myös Vantaan ratikan pysäkki tulee sijaitsemaan n. 700 m päässä korvaten linjaa 570.

Kaavaan on laadittu liikennetuotoslaskelma, joka osoittaa, että Tammiston kauppatie ei ruuhkaudu kaavamutoksen myötä. Laskelma löytyy liitteenä kaavan verkkosivuilta.

Kaupunkipyöräasemia ei sijoiteta yksityisille tonteille. Kaupunkipyöräasemien sijoittelu suunnitellaan erikseen huomioiden koko alueen toiminnot kokonaisuutena.

Tammiston liikenteen kokonaisratkaisua tutkitaan laajemmin myös myöhemmin alkavassa selvitystyössä.

Tarkistukset:

Kaavakarttaan ei tarkistettavaa. Liitteeksi lisätty liikennetuotoslaskelma, joka osoittaa, että Tammiston kauppatie ei ruuhkaudu kaavamutoksen myötä. Hiilineutraaliusselvitykseen lisätty osio joukkoliikenteestä.

NRO 5

Uudenmaan ELY-keskus, 18.10.2024

Lausunto: Asemakaavalla osoitetaan suunnittelualueelle liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavaehdotuksen mukainen kokonaisrakennusoikeus on 10400 k-m². Kaupan laadun osalta asemakaavassa on annettu seuraavia määräyksiä:

- *Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloihin.*
- *Liiketiloihin osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5096 k-m²) voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.*
- *Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää keskustahakuista erikoistavarakauppaa.*
- *Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*

Kaavan laatimista ohjaavassa yleiskaavassa kohde on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi. Yleiskaavan määräysten mukaan alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Lisäksi Tammiston kaupan aluetta koskevat mm. seuraavat määräykset:

- *Alueille saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.*
- *Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.*

Asemakaavaa varten on laadittu kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy, 2024). Selvityksen johtopäätösten mukaan mm.: Kokonaisuutena arvioiden kaupalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi nykyisessä kaupan palveluverkossa. Alueelle suunnitellaan sellaista kauppaa, joka ei hakeudu keskustaan, ja mitoituksen ollessa vähäinen hankkeen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi keskustan nykyisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Asemakaavan mahdollistama kaupan mitoituksen kasvu on alueellisella ja seudullisella tasolla pientä ja laadultaan kaupan alueelle soveltuvaa, joten sillä ei ole kokonaispalveluverkkoon tai kaupan rakenteeseen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että maakuntakaavassa esitetyt kaupan alueet, joihin myös Tammiston alueen yleiskaavaratkaisua perustuu, on tarkoitettu sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Uudenmaan ELY-keskus pitää positiivisena, että muu kuin tilaa vaativa erikoiskauppa on kokonaisrakennusoikeuden suhteen vähemmistössä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo kuitenkin, että KM-alueen kaavamääräyksiä tulee tarkistaa MRL 71 c §:n 1. momentti huomioiden. Mikäli alueelle on tavoitteena mahdollistaa vähäisissä määrin muuta kuin tilaa vaativaa tai tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa, tulee sen enimmäisosuus kokonaisrakennusoikeudesta määrätä asemakaavassa. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että esimerkiksi lelu-, urheiluvaate- tai tietokonekauppa ovat laadultaan keskustahakuista erikoistavaran kauppaa, eikä määrittelyyn vaikuta yksittäisten toimijoiden mahdolliset myyntikonseptit (esimerkiksi hallimainen myymälätila ja maantasoinen pysäköintiratkaisu). Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että asemakaava mahdollistaa toimistotilojen toteuttamisen yhteensä enintään 1500 k-m² kokonaisrakennusoikeudesta. Jotta tilaa vaativa erikoiskauppa olisi rakennusoikeuden osalta enemmistössä, tulisi kaavamääräyksistä ilmetä, että mahdollinen toimistotilojen toteuttaminen on pois muun erikoiskaupan mahdollistavasta rakennusoikeudesta.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että kaupan määräyksissä mainitut kerrosneliömäärät ja prosenttiosuudet eivät täsmää ja ne tulisi tarkistaa. Lisäksi laajan tavaravalikoiman kaupan mitoitus tulee sitoa paljon tilaa vaativan tavara-kaupan toteutuneeseen mitoitukseen. Liiketilojen mitoitusta koskevaa määräystä on syytä tarkentaa. Kaavamääräys antaa ymmärtää, että osoitetusta kerrosalasta ainoastaan 49 % on varattu myymälätiloille. Yksiselitteisempää olisi määrittää kaupalle enimmäisrakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

Uudenmaan ELY-keskus pitää melumääräyksiä riittävinä. Raittiin ilman ottoa koskeva määräys tulee muotoilla "rakennuksen raittiin ilman ottoa tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity". Lisäksi on lisättävä määräys "rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa".

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että asemakaavaa varten on laadittu hiilineutraaliusselvitys ja ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen on huomioitu kaavamääräyksin. Hiilineutraaliusselvitykseen tulee sisällyttää kestävien kulkumuotojen osalta myös julkisen liikenteen yhteyksien tarkastelu.

Asemakaavan pohjakartan tarkkuustaso on syytä tarkistaa MRL 54 a §:n mukaisesti.

Vastine:

Harkkokuja 2:n asemakaavamuutosalueelle on tarkoitus sijoittaa Tammistoon sopivaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustojen kanssa. Tammisto on hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa verrattuna moneen muuhun paikkaan, johon tilaa vaativaa kauppaa voisi sijoittaa pääkaupunkiseudulla ja sen läheisyydessä.

Kaavamääräyksistä on poistettu kerrosneliömetrimäärä ja lisätty, että määräys koskee 49 %:n osuutta **toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta** kerrosneliömetrimäärästä. Lisäksi on poistettu erilaisten kaupan tyyppien maininnat ja korvattu ne muotoilulla "muuta kauppaa".

Näin ollen kaavamääräys *"Liiketilaille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5096 k-m²) voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle."*

on muutettu muotoon

Toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta enintään 49 % voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai muuta kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Tämä poistaa mahdollisuuden, että *paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen lisäksi*

- ja kauppaan liittyvien toimistotilojenkin toteutuessa (enintään 1 500 kerrosneliometriä) muunlaisen kaupan (eli *tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottuneen laajan tavaravalikoiman kaupan tai muun kaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle*) osuus nousisi yli 50 prosentin.
- rakennettaisiin kokonaisuudessaan vain 49 %:n verran kaavan sallimasta rakennusoikeudesta edellä mainitun tyyppistä kauppaa.

Raittiin ilman ottoa koskevaa määräys on muutettu muotoon "rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity". (Vaihdettu sana *suunnata* sanaksi *suunnitella*.) Tätä määräystä on jatkettu lauseella "Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys riittävän ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa".

Joukkoliikenteellä alueen saavutettavuutta on tarkasteltu laajalti kaavatyön yhteydessä. Hiilineutraalisuusselvitykseen on lisätty osio alueen joukkoliikennetarjonnasta.

Päätöskäsittelyyn menneen kaavakartan tulosteen pohjakartassa oli tekninen virhe. Pohjakartta on korjattu MRL:n mukaiseksi.

Tarkistukset:

- "*Liiketilaille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5096 k-m²) voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.*" on muutettu muotoon "*Toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta enintään 49 % voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai muuta kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.*"
- Kaavamääräys "*rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnata siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity*" muokattu muotoon "*rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity*".
- Lisätty kaavamääräys "*Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys riittävän ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa*".
- Hiilineutraalisuusselvitykseen lisätty kuvaus alueen joukkoliikennetarjonnasta.
- Asemakaavakartan pohjakartta päivitetty.