



Asemakaavan muutos nro 002030 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, Varisto ja Petikko

KA/1620/10.02.04.01/2008
J-VN/JKU/TKA/TKU/ESN/HY-L/LL/JB

Kaavassa osoitetaan Kehä III:n tiesuunnitelman mukaiset tiealueen laajennukset. Samalla liiketonteille lisätään määräyksiä vähittäiskaupan suuryksiköistä, jolloin nykyisiä kauppoja saa laajentaa lakimuutoksen mukaisesti niin kuin voimassa olevassa asemakaavassa on tarkoitettu.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 14209 ja 14213, osia kortteleista 14204 ja 14208 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueita kaupunginosassa 14, Varisto sekä kortteleita 26104, 26105, 26113, 26115, 26116, 26277 ja 26278, osia kortteleista 26114 ja 26121 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 26, Petikko.

Asemakaavan muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 26104, 26105, 26113, 26115 ja 26116, osaa korttelista 26114 sekä katu ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelia 26277 ja osaa korttelia 26121 kaupunginosassa Petikko, 26.

Tonttijaon muutos koskee kortteleita 14209, 14213, osia kortteleita 14204 ja 14208 kaupunginosassa Varisto, 14 sekä kortteleita 26104, 26105, 26113, osa korttelia 26114 kaupunginosassa Petikko, 26.

Alue sijaitsee Kehä III:n Raappavuorentien ja Vihdintien välisellä osuudella. Kaavamuutosalue käsittää yleisen tien alueen (Kehä III), Kehä III:een rajoittuvia tontteja sekä muita alueita Variston ja Petikon kaupunginosissa.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Finnmap Infra Oy Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen (ELY) konsulttina. Aiemmin Vantaan kaupungin (kuntek) konsultteina ovat olleet Strafica Oy (vuonna 2004) ja Sito Oy (vuonna 2008).

Kaavaan liitetyt hakemukset

Boknäs Kiinteistöt Oy, nro 001889
Isku Oy (nykyisin Varisto Invest Oy), nro 001856
Kaakelikaaren Paikointus Oy
Vantaan Energia Oy

Muut haetut kaavamuutokset

Petikon kaupunginosassa on Kaakelikaaren ympäristöön korttelissa 26114 haettu vuonna 2000 asemakaavan muutoksia. Muutoksien hakijoilta on vuonna 2002 pyydetty lisäselvityksiä, mutta niitä ei ole saatu.

Hakijoille on tammikuun 2012 alussa lähetetty kirje, jossa on ilmoitettu kaavamuutosten raukeavan, mikäli muutoksia ei uudisteta/pyydettyjä lisäselvityksiä toimiteta 17.2.2012 mennessä. Vastauksia ei ole tullut, joten hakemukset on arkistoitu.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue (Kehä III) on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tieliikenteen aluetta, L. Petikko ja Varisto ovat Kehä III:n varren tonteilla kaupallisten palvelujen aluetta KM, lähivirkistysaluetta VL sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta, ET. Yleiskaavassa on esitetty vaihtoehtoinen uusi liittymä Kehä III:lle/yhteyskatu Variston ja Petikon kaupunginosien välille. Liittymä sijoittuu yleiskaavassa Raappavuorentien eritasoliittymän ja Kehä III:n nykyisten liittymien väliin.

Miten tilanne muuttuu



Tontit Varistossa ja Petikossa pienenevät Kehä III:n varrella niissä kohdissa, jossa Kehä III:n aluevarausta laajennetaan. Tonttien pienemisellä ei ole vaikutusta rakennusoikeuteen. Myös Martinkyläntien aluevarausta laajennetaan, mutta sen vaikutus on melko vähäinen. Tonteilla uusitaan kaavamääräykset nykyisen käytännön mukaiseksi.

Miksi asemakaavan muutos tehdään

Kaavamuutoshanke liittyy Uudenmaan ELY-keskuksen projektiin: Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano - Vantaankoski.

Kehä III:n rakentaminen 3+3-kaistaiseksi kaupunkimoottoritieksi edellyttää Kehä III:n aluevarauksen laajentamista sekä liittymien parantamista. Nykyisenlaisina Petikon/Variston liittymät Kehä III:lle eivät täytä kaupunkimoottoritien vaatimuksia.

Tiesuunnitelma (Uudenmaan ELY-keskus)

Tiesuunnitelma ja -selostus valmistui toukokuussa 2011.

Suunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu 31.10.2011 ja se on ollut maantielain 27 § mukaisesti yleisesti nähtävillä 14.11.2011 - 14.12.2011.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on pyytänyt tiesuunnitelmasta Vantaan kaupungin lausuntoa. Vantaan kaupungin lausuntoa on käsitelty Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.3.2012.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutosehdotus on laadittu Kehä III:n yleissuunnitelman mukaisesti.

Kehä III:n aluevarausta on levennetty Vihdintien ja Raappavuorentien välisellä osuudella.

Aluevarauksen laajennus koskee korttelialueita, katu-, erityis- ja virkistysalueita. Kehä III sekä sen liittymäkohdat (Petikontie/Riihitontuntie) ovat merkitty maantien alueeksi, LT.

Kaavamuutostyöhön on liitetty Petikon ja Variston kaupunginosissa kaikki ne tontit, joihin Kehä III:n aluevarauksen laajentamisella on vaikutusta.

Kehä III:n varren tontit pienenevät muutamasta metristä yli kymmeneen metriin laajenevan Kehä III:n aluevarauksen johdosta, mutta tonttien rakennusoikeus ei laske. Suurimmat tontteihin kohdistuvat muutokset ovat Petikontien liittymässä Kehä III:lle. Varistossa tontit eivät pienene yhtä paljon kuin Petikossa, koska voimassa olevassa kaavassa on Kehä III:n reunassa kortteleita vastaan kapea puisto sekä erityisalue.

Kehä III:n aluevarauksen laajentamishankkeen yhteydessä laajennetaan myös Martinkyläntien katualuevarausta Varistossa.

Kaavamääräykset tonteilla on uusittu, mutta kaavojen sisältö on pyritty pitämään voimassa olevan kaavan mukaisena.

Voimassa olevaan asemakaavaan kohdistuvat rakenteelliset muutokset ovat lueteltu asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.1 (Kaavan rakenne).

Muutokset tonteilla ovat erikseen lueteltu asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.3.1 (Korttelialueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Uusi tonttijako ja tonttijaon muutokset tulevat hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä. Tonttien uudet numerot on lueteltu asemakaavan selostuksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.11.2004 (§ 12) päättänyt, ettei Vantaan kaupunki peri tonttijakokustannuksia ja tonttirekisteriin merkitsemiskustannuksia maanomistajilta niissä tapauksissa, joissa tonttijaon muutos johtuu aluevarausten levittämisestä. Valtion elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lunastaa Kehä III:lle tarvittavat lisäalueet ja Vantaan kaupunki Martinkyläntien tarvittavat lisäalueet.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ensimmäinen MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty vuonna 2008.

Muuttuneiden suunnitelmien johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin uudelleen 16.11.2010.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14 kpl.



Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelua (MRL 66 §) ei ole ollut tarpeen pitää, koska Kantatien 50 (Kehä III) suunnittelu on ELY:n toimesta tapahtunut yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2012 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.4.2012 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) muutuskustannukset maksavat hakijat Boknäs Kiinteistöt Oy, Varisto Invest Oy, Kaakelikaaren Paikotus Oy sekä Vantaan Energia Oy, ja maksuluokaksi vahvistetaan Boknäs Kiinteistöt Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), Varisto Invest Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), Kaakelikaaren Paikotus Oy, maksuluokka 1A (2 000 €), Vantaan Energia Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), yhteensä 14 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.5.2012 § 31

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.4.2012 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että muutuskustannukset maksavat hakijat Boknäs Kiinteistöt Oy, Varisto Invest Oy, Kaakelikaaren Paikotus Oy sekä Vantaan Energia Oy, ja vahvistaa maksuluokaksi Boknäs Kiinteistöt Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), Varisto Invest Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), Kaakelikaaren Paikotus Oy, maksuluokka 1A (2 000 €), Vantaan Energia Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), yhteensä 14 000 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 21.5.2012 § 19

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.4.2012 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että muutuskustannukset maksavat hakijat Boknäs Kiinteistöt Oy, Varisto Invest Oy, Kaakelikaaren Paikotus Oy sekä Vantaan Energia Oy, ja vahvistaa maksuluokaksi Boknäs Kiinteistöt Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), Varisto Invest Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), Kaakelikaaren Paikotus Oy, maksuluokka 1A (2 000 €), Vantaan Energia Oy, maksuluokka 2 (4 000 €), yhteensä 14 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että aluearkkitehti Timo Kallaluoto selosti asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus nro 002030 sekä tonttijako sekä tonttijaon muutos on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.6 - 21.8.2012. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 21.5.2012 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl. (Elisa Oyj, Fingrid Oyj, Gasum Oy, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY). Kooste lausunnoista vastineineen on liitteenä.

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia.

Lain muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka liittyy vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen (319/2011) tuli voimaan 15.4.2011. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on yhdenmukaistettu koskemaan kaikkia vähittäiskaupan toimialoja. Tämä merkitsee vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan suunnitteluvälvoituksen ulottamista myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan.

Jos asemakaava sijaitsee yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, ei uusia ohjeita tarvitse noudattaa. Petikko ja Varisto eivät sijaitse keskustatoimintojen alueella, joten maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen johdosta on tehty seuraavia tarkistuksia:

Korttelialueilla, joissa ovat kaavamerkinnot K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) sekä KL (Liikerakennusten korttelialue) on käyttötarkoituksmerkintä muutettu merkinnäksi KM (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 k-m²:n suuruista yksikköä.

Niille T-merkinnällä (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) varustetuilla tonteilla, joilla liikerakennusoikeus ylittää 2 000 k-m², on lisätty merkintä "km 0000".

(km 0000 = rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen.)

Edellä selostetut tarkistukset ovat olennaisia, joten uusi nähtävillespano on tarpeen.

Lisäksi on tehty muita teknisiä kaavakartan tarkistuksia ja lisäyksiä.

- Variston ja Petikon välissä olevalle kadun tai liikennealueen ylittävän kevyen liikenteen yhteyden (y) kohdalle on lisätty nimi Tiilipojanpolku (Tegelpojkstigen) ja ylikulun linjaus kartassa on muutettu rakennetun ylikulkusillan mukaiseksi. Kaavamuutosalueen rajausta on vähäisesti tarkistettu em. ylikulun kohdalla.

- Korttelin 26114 tonttiin nro 2 kuulunut ja nähtävillä olleesta kaavakartasta pois jäänyt osa liitetään kaavamuutosalueeseen. (Tontin pinta-ala ja rakennusoikeus olivat oikein merkittyinä.)

- Korttelissa 14204 on aluevaraus avo-ojaa varten. Sama merkintä on lisätty Kiveliönreuna nimiselle EV-alueelle avo-ojan kohdalle (ojan jatko).

Asemakaavan muutoshakemukset nro:t 001554, 001555, 001556 ja 001672, Petikko Kortteleihin 26114 ja 26116 (Kaakelikaari 1, 4a, 4b, 6) on haettu tonttien yhdistämistä ja Kaakelikaaren katualueen osittaista muuttamista korttelialueeksi.

Hakemukset on otettu huomioon siten, että rakennusalojen rajoja on poistettu, mikä mahdollistaa tonttien yhteen rakentamisen, ja pysäköintiä voi sijoittaa LPA-kortteliin 26116 vapaasti.

Tehdyt muutokset eivät vaikuta rakennusoikeuteen.

Katualuetta ei kuitenkaan voida liittää korttelialueeseen haetulla tavalla, koska kadulla on runsaasti erilaista kunnallistekniikkaa.

Lisäksi keskimmäisen tontin (Kaakelikaari 4b) maanomistaja on vaihtunut.

Koska kaavamuutosta ei voida tehdä haetulla tavalla, ei siitä veloiteta kaavamuutosmaksua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2013 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteiden mukaiset vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset sekä tehdään edellä selostetut muut tarkistukset,



- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 9.9.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko, ja
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.9.2013 § 40

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteiden mukaiset vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja tehdä niissä esitetyt tarkistukset sekä tehdä edellä selostetut muut tarkistukset,
- b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 9.9.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko, ja
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla nähtävillä 16.10.–14.11.2013. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl. (Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Vantaan Energia Oy). Kooste lausunnoista vastineineen on liitteenä. Lausuntojen johdosta ei ole tehty tarkistuksia.

Tekninen tarkistus

Kaava-alueen itäosassa Kehä III:n kohdalla on tehty aluerajauksen tekninen tarkistus, jossa tämän ko. kaavamutoksen raja-alue on yhteen sovitettu kaava-alueen itäpuolella olevan kaavan kanssa.

Tarkistus on vähäinen, joten kaavamutoksen uusi nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteiden mukaiset vastineet lausuntoihin sekä tehdään edellä selostettu tekninen tarkistus,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.9.2013 päivätty, 20.1.2014 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 27.1.2014 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteiden mukaiset vastineet lausuntoihin sekä tehdä edellä selostettu tekninen tarkistus,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.9.2013 päivätty, 20.1.2014 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 3.3.2014 § 19

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 9.9.2013 päivätty, 20.1.2014 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus nro 002030 ja tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, Varisto ja Petikko.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavan muutoksen selostus nro 002030/9.9.2013, tarkistettu 20.1.2014, osa 1
- Asemakaavan muutoksen selostus nro 002030/9.9.2013, tarkistettu 20.1.2014, osa 2
- Asemakaavan muutoksen 002030 lausuntojen vastineet 20.1.2014
- Lausuntojen vastineet 9.9.2013
- Muistutusten vastineet 9.9.2013
- Petikko-Varisto-Vantaankoski Liikenne- ja ympäristöselvitys, WSP Finland Oy 2013

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 09 8392 2673, etunimi.sukunimi@vantaa.fi