



Asemakaavamuutos 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2

KA/2374/10.02.04.01/2012
LM-H/TLA/ATI/SON/SRU/JB

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää hakijan toivomuksesta korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 51207, kaupunginosassa 51, Pakkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa koskee korttelia 51207 ja sen kiinteistöä 92-51-207-4.

Alue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Silvastintien ja Osuustien risteyksessä.

Kaavan hakija

Rautakesko Oy valtakirjalla Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy:n puolesta.

Maanomistus

Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy omistaa kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Rautakesko Oy:n pihajärjestelyiden suunnittelussa käyttämä Arkkitehtuuritoimisto Hanhiova & Co Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palveluiden aluetta (KM).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Lentoasemantien risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kiinteistölle on jo vuosina 2000–2001 toteutettu rautakaupan tarpeisiin myymälä- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvä pysäköintialue. Kaavamuutosalueen (28 502 m²) kokonaisrakennusoikeus on 24 226,7 k-m², josta liiketilojen osuus (kl) on 51 prosenttia (12 356 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen vähittäiskaupan osuus rakennusoikeudesta lisääntyy 485 k-m². Kaavamuutosalueen korttelitehokkuus (e=0,85) säilyy ennallaan. Kaavamuutoksen yhteydessä hulevesien hallintaa ja istutuksia, melua, pysäköintipaikkoja sekä katualueisiin rajautumista koskevia määräyksiä ajantasaistettiin käyttötarkoituksen nykyvaatimuksia vastaavaksi. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle sekä Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 6.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siinä esitetystä luonnoksesta ei tullut huomautettavaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu yksityisen maanomistajan maalle eikä tuota uutta kerrosalaa.

Liiketilojen osuuden kasvu kaavamuutoksessa jää alle 500 k-m²:n.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.



Muutostkustannukset maksaa hakija Rautakesko Oy / Fastighets Ab Esmero Retail Property ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 4 (13 000 €), yhteensä 13 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Rautakesko Oy/ Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy maksaa muutostkustannukset 13 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1.–19.2.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 8.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi. Uudenmaan ELY-keskus jätti lausunnon koskien kaupan laatua. Vähittäiskaupan suuryksikön (KM) määräys on lausunnon mukaan tarkennettava koskemaan ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräystä päivitettiin maanomistajan kanssa yhteistyössä koskemaan käyttötarkoituksen osalta nimenomaan tilaa vaativaa kauppaa. Kaavamääräyksen tarkistuksen yhteydessä asemakaavan muutoksen selostukseen täydennettiin kauppaa koskevia kohtia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaavamuutoksen hyväksyjä

MRL:n 52 §:n ja kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 37 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) hyväksytään 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002177, Pakkala 51 / Silvastintie 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) hyväksyä 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002177, Pakkala 51 / Silvastintie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015
- Lausunnot ja vastineet 1.6.2015



Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi