



Asemakaavamuutos 002253 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Riihimiehentie 8

VD/7720/10.02.04.01/2014
HP/KN/J-VN/TLA/TKA/SRU/JB

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 hakee asemakaavamuutosta 4 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei sisällä päivittäistavarakauppaa. Tontin kokonaisrakennusoikeus (9 136 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku (III) eivät muutu. Muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 14207, kaupunginosassa 14, Varisto.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 14207.

Alue sijaitsee osoitteessa Riihimiehentie 6-8.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8

Maanomistaja

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavan valmisteluun osallistui hakijan asiamiehenä arkkitehti Johan Pfeifer.
Kaavaehdotus on valmisteltu kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM ja lentomelualue m3 (Lden 50-55 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita T ja TTV6, tonttitehokkuus on $e = 1,0$ ja suurin kerrosluku on kolme. Rakennusoikeus on 9 136 k-m², josta myymälätiloja 800 k-m².

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 hakee asemakaavamuutosta 4 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei sisällä päivittäistavarakauppaa.

Asemakaavamuutoksessa liikerakentamista sallitaan 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa varten. Kokonaisrakennusoikeus ja kerrosluku eivät kasva.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Muutoksen liikenteelliset vaikutukset on otettu huomioon jo yleiskaavassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 1.10.2014
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014.
Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 14.10.2014.

Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 20.8.2015.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 25

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.4.-15.5.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ei ollut tarpeen pyytää.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 31.8.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8.

Kaupunginhallitus 7.9.2015 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 21.9.2015 § 11

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Uudenmaan ELY-keskus on 28.10.2015 tehnyt kaupunginvaltuuston päätöksestä 21.9.2015 § 11 maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen (liite). ELY-keskus esittää kaavamääräyksen tarkentamista esimerkiksi seuraavasti: "KMT Liike-, teollisuus- ja varasto-rakennusten korttelialue... Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka



vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni...". Tällä tarkennuksella asemakaavamääräys varmistaisi palveluverkkoselvityksen ja suunnitelman tavoitteen toteuttamisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kunnan hyväksyttyä asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Oikaisukehotus on tehtävä valitusajan kuluessa. Kunnan on tehtävä oikaisukehotuksen johdosta kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös katsotaan rauenneeksi.

Laki ei edellytä, että kunnan on uudessa päätöksessään noudatettava oikaisukehotusta, vaan kunta voi harkita, muuttaako se päätöstään vai pysyykö se aiemmassa päätöksessään.

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

Kaupunginvaltuuston 21.9.2015 § 11 hyväksymä asemakaavamuutos sallii teollisuus- ja varastorakentamista 9 136 k-m² (100 %), mutta vähittäiskaupan suuryksiköjä vain 4 000 k-m² (44 %) rakennusoikeudesta. Tästä syystä tontin pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T ja vähittäiskaupan suuryksikön osuus on osoitettu km-merkinnällä. Tämä on yhtenäinen käytäntö Vantaan asemakaavoissa ja on käytetty erityisesti juuri Petikko-Variston asemakaavoissa.

Kaavaan lisätään oikaisukehotuksen johdosta kaavamääräys: *"Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita."* Määräys on joustavampi kuin ELY-keskuksen esittämä. Todellisuudessa tilaa vaativissa kaupoissa on nykyisin tarjolla aina myös pieniä tuotteita.

Kaavaan ei lisätä määräystä, jonka mukaan kaupan asiointitiheyden tulisi olla mahdollisimman pieni. Kaupan tavoitteena on aina mahdollisimman suuri myynti eikä kaupan todelliseen asiointitiheyteen voida vaikuttaa asemakaavalla. Lisäksi kaupungin kasvaessa myös kysyntä ja ostovoima kasvavat, mikä on todettu kaupan palveluverkkoselvityksessä eri paikoin.

Kaavassa säilyy määräys, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja.

Kaavaselostusta on täydennetty vastaavasti.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys: Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 16.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen jälkeen kaavaselostusta on vielä täydennetty ja tarkistettu vastauksena Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimukseen. Selostuksessa on esitetty tarkemmat perustelut vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle Petikko-Variston yritysalueelle.

Kaupunginhallitus 14.12.2015 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys: Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 16.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotus 28.10.2015
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.11.2015, tarkistettu 14.12.2015

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, [etunimi.sukunimi\(at\)vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi)