



Asemakaavamuutos 002521 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Harkkokuja 2 / SP

VD/8037/10.02.04.00/2022

SP/MHÄ/VLE

Asemakaavamuutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitus toimistorakennusten korttelialueesta (KT) liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jonne mahdollistetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen, toimistotilojen, vapaa-ajanpalvelutilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen myymälätiloineen rakentamista. Korttelin rakennusoikeus vähennetään 10 400 kerrosneliömetriin nykyisen kaavan 18 000:sta. Kerrosluku vähenee VI:sta II:een.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 51101, kaupunginosassa 51 Pakkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 51101, kaupunginosassa 51 Pakkala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 51101, kaupunginosassa 51 Pakkala.

Alue sijaitsee Pakkalan kaupunginosan koilliskulmauksessa, Tammiston kauppatie pohjoispäässä. Alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:een, idässä Tuusulanväylään, etelässä Harkkokujaan ja lännessä Tammiston kauppatiehen.

Hakija

Kiinteistö Oy Harkkokuja 2.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Alueen omistaa Kiinteistö Oy Harkkokuja 2.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet ARCO Architecture Company Oy, Akukon Oy ja WSP Finland Oyj maanomistajan konsultteina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asemakaavamuutoshakemus 002521.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Alueen pohjoisosassa kulkee voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä. Tammiston kauppatie on katukuvan kehittämisvyöhykettä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen käyttötarkoituksen muuttaminen toimistorakennusten korttelialueesta (KT) liikerakennusten korttelialueeksi (KM). Täten mahdollistetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen, toimistotilojen, vapaa-ajanpalvelutilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen myymälätiloineen rakentaminen alueelle.

Korttelin rakennusoikeus on 10 400 kerrosneliömetriä, joka on vähemmän kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama 18 000 kerrosneliömetriä, samalla kerrosten lukumäärä vähenee VI:sta II:een. Tontin lounaisnurkasta noin 30 m² liitetään Harkkokujan katualueeseen.



Käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden alentamisen yhteisvaikutuksen myötä maan arvo pysyy jotakuinkin samana kuin ennen, ja maankäyttösopimusta ei tarvita. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus. Syynä rakennusoikeuden alentamiselle on se, että KM-maan arvo on suurempi ja rakennusoikeutta vähentämällä vältetään maankäyttösopimukselta, lisäksi myymälätilaa oheistoimintoihin alueelle soveltuu luonnostaan vähemmän kuin toimistoa. Toimiston määrä vähenee muutoksessa merkittävästi.

Liiketiloihin osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5 096 k-m²) voi olla laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa seudullisesti merkittävää keskustahakuista erikoistavarakauppaa eikä päivittäistavarakauppaa. Toimistojen kerrosalasta saa olla 1 500 k-m².

Alueen pohjoisosaan on merkitty vaara-aluemerkintä Tammiston sähköasemalta kulkevien sähkölinjojen vuoksi. Tämä rajoittaa alueen käyttöä mm. rakentamisen ja kasvillisuuden sijoittamisen suhteen. Rakennuksen tulee sijoittua tontin koillisreunalle. Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Erityisesti Tuusulanväylän suuntaan julkisivusta tulee tehdä mielenkiintoinen arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin. Resurssiviisaus on otettu kaavassa huomioon hiilineutraaliutta edistävillä määräyksillä, lisäksi kaavassa on määräys vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä.

Kaavassa on määräyksiä mm. Tuusulanväylältä, Kehä III:lta ja Tammiston kauppatieiltä kantautuvasta liikennemelusta ja hiukkaspäästöistä sekä lentomelusta.

Alueelle liitytään Harkkokujan puolelta, koska Tammiston kauppaticien puolelta liittyminen on kielletty. Alueen pysäköinti on järjestetty tontin länsi- ja pohjoispuolelle. Autopaikkojen määrä 1 ap / 80 m² perustuu alueen suhteellisen hyvään sijaintiin joukkoliikenteeseen nähden. Kaavassa määrätään myös, että kävelyn ja pyöräilyn reitit tulee järjestää turvallisiksi rakennuksen sisäänkäynneille.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 23.5.2023. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan yksityiselle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuuotukseen ei liity maankäyttösopimusta. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

Muutostustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.



Kaupunkiympäristölautakunta 3.9.2024 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 3.9.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002521 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Harkkokuja 2,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2 maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutosehdotus 3.9.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 3.9.2024

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivuilta osoitteesta <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/tammistossa-harkkokujaalle-liiketila>

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Merja Häsänen, puh. 050 302 8958

asemakaava-arkkitehti Ville Leppänen

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)