



Asemakaavamuutos 002521, 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 myymälätiloihin 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 Oy 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 myymälätiloihin 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 maankäytösopimusta 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.

Liiketilaille 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. Toimistoja 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

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2 ja kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä 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 muutostalustannukset (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)

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.9.–17.10.2024. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus taholta, jolta tuli myös lausunto (Vantaan Energia Oy). Muistutuksen takia ei tehty tarkastuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.9.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kuusi kappaletta ja saatiin viisi kappaletta. Lausunnot koskivat mm. kaupan ja ilmanlaadun määräyksiä sekä joukkoliikenteen sujuvuutta.

Tehdyt tarkistukset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja lisätty kuvaus alueen joukkoliikennetarjonnasta hiilineutraaliusselvitykseen (verkkosivuilla).

Asemakaavamääräys "Liiketoille 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."

Asemakaavamääräys "rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnata siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylitä" muokattu muotoon "rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylitä". Lisätty kaavamääräys "Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys riittävän ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa".

Helsingin seudun joukkoliikenne -kuntayhtymän lausunnon johdosta on lisätty liitteeksi (verkkosivuilla) liikennetuotoslaskelma, joka osoittaa, että Tammiston kauppatie ei ruuhkaudu asemakaavamuutoksen myötä.

Asemakaavakartasta ja -määräyksistä korjattu teknisiä virheitä:

- pohjakartta päivitetty
- Tuusulanväylää koskevan asemakaavan LR-alueen reunamerkintä poistettu tästä asemakaavakartasta
- vaihdettu *pyöräpaikat* sanaksi *polkupyöräpaikat* kahdesta määräyksestä
- tonttinumero vaihdettu numerosta 1 numeroksi 3
- puuttuva kadunnimi Harkkokuja/Tackgränden lisätty asemakaavakartalle

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

- Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu edellä kuvattujen tarkistusten mukaiseksi.
- Asemakaavaselostuksen MAL-sopimusta koskeva osio on vaihdettu koskemaan vahvistunutta MAL 2023 -sopimusta edellisen MAL 2019 -sopimuksen sijasta.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.12.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002521 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Harkkokuja 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Asemakaavamuutosehdotus 10.12.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2024
- Muistutukset ja vastineet 10.12.2024
- Lausunnot ja vastineet 10.12.2024

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

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, puh. 050 302 8958

asemakaava-arkkitehti Ville Leppänen

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)