

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
002442 PETIKONTIE 23 – 25
26 PETIKKO
LAUSUNNOT JA VASTINEET
29.9.2020

Asemakaavoitus/TKA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutoksesta 002442, Petikko. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Fingrid Oyj	Ei huomautettavaa.	–
Nro 2 Uudenmaan ELY-keskus	Melumääräykseen on syytä lisätä tavoiteltava taso. Kaupan mitoitus on maakuntakaavan mukainen. Vähittäiskaupan suuryksikön kaavamääräys tarkistettava. Pysäköintiratkaisun toimivuus tulee tarkistaa. Hulevesimääräystä täsmennettävä mitoitustiedoilla.	–
Nro 3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY	Saneerauksen yhteydessä jätevesiviemäreiden kapasiteetit tuplataan. Kaavassa tule varata vähintään 8 metriä leveä johtokuja, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.	Tarkistetaan johtoaluetta ja kaavamääräystä.
Nro 4 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu.	–

NRO 1
FINGRID OYJ**Lausunto**

Asemakaava-alueella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo – Tammisto (kuva 1). Olemme lausuneet kaavan lähtökohdista 4.5.2020. Fingrid on tutustunut kaavanlaatijan vastineeseen liittyen annettuun lausuntoon.

Voimajohtoalue on otettu huomioon *vaara-alue* –merkinnän tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä, joten meillä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksen sisällöstä.

Muistutamme, että tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa kaavassa osoitettujen, suhteellisen laajojen voimajohtoalueelle sijoittuvien pysäköintijärjestelyjen sekä rakentamisen tekniseen toteutukseen. Pysäköintialueen suunnittelussa on syytä kääntyä hyvissä ajoin Fingridin risteämälausuntojen puoleen (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen oalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. ---

Vastine

Kaavaan on pyydetty myös Vantaan Energia Oy:n lausunto.

Tarkistukset

—

NRO 2**UUDENMAAN ELY-KESKUS****Lausunto**

"Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Petikontie 23-25 asemakaavan muutosehdotuksesta (002442).

Meluntorjunta

Asemakaavaratkaisun melumääräykseen on syytä täydentää tavoiteltava taso, jotta jatkosuunnittelu olisi helpompaa. Liike- ja toimistohuoneistojen kohdalla sisätilan ohjearvo on 45 dB.

Kaupan mitoitus

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille. KM-tontilla on nostettu rakennusoikeutta 6612 k-m²:stä 10 000 k-m²:iin. KL-tontilla rakennusoikeus muuttuu 1200 k-m²:stä 2 000 k-m²:iin ja kaavamääräys on muutettu K-korttelialueeksi.

Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan seudullisuuden rajat Vantaalla ovat seuraavat:

Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	30 000 k-m ²
Muun erikoistavaran kauppa	10 000 k-m ²
Päivittäistavaran kauppa	5000 k-m ²

Petikon vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdamerkinnän enimmäismitoitus maakuntakaavassa on 175 000 k-m².

Asemakaavaselostuksessa on esitetty laskelma jo toteutuneesta rakennusalaista. Hankkeen kerrosala ja olemassa oleva kerrosala eivät ylitä maakuntakaavan enimmäismitoitusta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että voimassa olevan maakuntakaavan sijainninhjauksen periaatteet ja mitoitus ovat pääosin välittyneet asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavaa ohjaavassa yleiskaavassa (kv 17.12.2007) suunnittelualue on osoitettu KM-alueeksi. Tuolloin nk TIVA-kauppa ei ollut erityisen sijainninhjauksen piirissä.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppvoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

Asemakaavassa KM määräys on seuraava:

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskusta sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Alueelle ei saa

sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimistotiloja.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan, että kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10 hyväksyi Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Selvityksen ja suunnitelman mukaan Petikko – Varistoon tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa. Aluetta kehitetään monipuolisena kaupan alueena, mutta kaupan toimiala ja laatu eivät saa olla sellaista, joka häiritsee merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Edellä mainittuun viitaten ELY-keskus katsoo, että kaavamääräystä on syytä tarkentaa seuraavasti:

Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälöiden tiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittävää muuta erikoistavarankauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimitiloja.

Pysäköintiratkaisu

Kaavaratkaisun pysäköintiratkaisun toimivuus tulee varmistaa ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaava-aineistosta on hyvä pyytää vielä STUK:in lausunto.

Hulevedet

Rakentaminen lisää vettä läpäisemättömän pinnan osuutta ja aiheuttaa oleellisia muutoksia alueen hulevesien muodostumisessa, mikä osaltaan vaikuttaa alapuolisen vesistön virtaamatilanteiden äärevöitymiseen. Kaavamääräyksissä todetaan, että hulevedet on viivytettävä. Riittävän viivytyksen varmistamiseksi viivytysjärjestelmien minimi-tilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1 m³/100 m²). Järjestelmien tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Hulevesien käsittelyä koskevaa määräystä tulee täsmentää em. mitoitusiedoilla.

Asemakaavassa on syytä antaa oma määräyksensä hulevesien hallinnasta, kaavaselostuksen viittaus rakennusjärjestykseen ei turvaa asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä.”

Vastine

Lausunto on pyydetty, koska kaava-alue rajoittuu maantien alueeseen (E18, kantatie 50).

Meluntorjunta

Meluntorjunnasta määrätään valtioneuvoston asetuksessa 993/1992, jota ei ole tarpeen toistaa asemakaavassa. Vantaalla meluntorjunnasta määrätään rakennusjärjestyksessä, joten rakennuksen ääneneristävyys tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

Kaupan mitoitus

Kaavassa on käytetty samaa vähittäiskaupan suuryksikön kaavamääräystä, johon Uudenmaan ELY-keskus aiemmin ohjeisti kaavassa 002253 (Kv 25.1.2016).

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sisältövaatimuksista määrätään maakuntakaavassa ja yleiskaavassa (MRL 71 b §). Asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikön saa sijoittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettuun paikkaan (MRL 71 c-d §). Asemakaavamääräysten tulee olla sellaisia, joita rakennusvalvonta voi lupakäytännössään soveltaa.

Kaavamääräys kieltää päivittäistavarakaupan. Toimitilat tarkoittavat paitsi toimistotiloja, myös teollisuus- ja varastotiloja kuten toimitilarakennusten korttelialueella KTY, mitä ei ole tarkoitus sallia. KHO:n päätöksen 6.7.2020 mukaisesti liikkeisiin kuuluvat toimisto-, varasto- ja sosiaalitilat lasketaan liiketiloiksi.

Pysäköintiratkaisu

Kaavassa on sovellettu samaa pysäköintinormia 1 ap / 50 k-m², jota on sovellettu muillakin Petikon liiketonteilla. Normi on ollut sopiva alueen vähittäiskaupan suuryksiköille. Kyseessä on vähimmäisnormi, joten enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa.

Kaakelikaaren autoliikkeiden pysäköintialueilla on myös myytävänä olevia autoja. Jatkossa Kaakelikaaren LPA-tontille on rakennettava asemakaavan mukainen pysäköintitalo.

Kaavaan on saatu Fingrid Oyj:n lausunto, jossa ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön. Näin ollen STUK:n lausunto ei ole tarpeen. Sähkölínjan alle voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja kuten voimassa olevassa asemakaavassa ja muuallakin Petikossa.

Hulevedet

Vantaalla asemakaavamääräys hulevesistä on pelkästään informatiivinen, koska hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä. Vantaa on laatinut hulevesiohjelman (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014), joissa on määritelty hulevesien hallinnan periaatteet ja mitoitusohjeet. Rakennuslupa vaaditaan hulevesisuunnitelma.

Tarkistukset

—

NRO 3
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT HSY

Lausunto

Korttelin 26227 eteläisessä sivussa sijaitsee alueellisesti tärkeitä vesihuollon johtoja, joita ovat yleinen vesijohto DN 315, jätevesiviemäri DN 400 ja paineviemäri DN 315. Muurinpolulla on tällä hetkellä suunnitteilla vesihuollon saneerausta uusittavien johtojen sijoittuessa nykyisen verkoston pohjoispuolelle. Saneerauksen yhteydessä jätevesiviemäreiden kapasiteetit tuhlataan. Asemakaavassa tulee varautua tähän merkitsemällä vähintään 8 metriä leveä johtokuja nykyisten jätevesiviemäreiden pohjoispuolelle. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Vastine

Tarkistetaan kaavaa ja kunnallistekniikan kaavamääräystä lausunnossa esitetyllä tavalla.

Tarkistukset

Nykyisten jätevesiviemäreiden pohjoispuolelle osoitetaan 8 metriä leveä johtoalue.

Nykyinen kaavamääräys:

Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tarkistettu kaavamääräys:

Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai **syväjuurisia** pensaita.