



Asemakaavan muutos 002442 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Petikontie 23-25

VD/2618/10.02.04.00/2020

HP/TLA/TKA/MKU/LS

Sekä Petikontie 23:n vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeseen KM että Kaakelikaari 2b:n teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen T liitetään tarpeettomia LPA- ja LP-alueita (pysäköintialueita). Tällöin KM-korttelin rakennusoikeus nousee 6 612 k-m²:sta 10 000 k-m²:iin. Liikerakennusten kortteli KL, jossa sallitaan toimistotiloja, muuttuu liike- ja toimistorakennusten kortteliksi K ja rakennusoikeus nousee 1 200 k-m²:sta 2 000 k-m²:iin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 26227, osaa korttelista 26114 sekä katualuetta, kaupunginosassa 26 Petikko.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 26227, 26228, osaa korttelista 26114 sekä katu- ja liikennealueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 26114.

Alueen sijainti Petikontie 23–25 ja Kaakelikaari 2b

Hakijat

Vantaan kaupunki ja Lahtinen & Kumpp. Oy

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja Lahtinen & Kumpp. Oy

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) että yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) kaupallisten palvelujen aluetta KM. Voimassa olevassa yleiskaavassa on esitetty Kehä III:n vaihtoehtoinen eritasoliittymä, jota ei ole enää tiesuunnitelmassa (2011) eikä yleiskaavaehdotuksessa.

Alueella on sekametsää, kolme teollisuus- ja varastorakennusta, määrääikainen pysäköintialue ja voimalinja. Matkatie on osa varhaiskeskiaikaista Suurta Rantatietä.

Asemakaavamuutos

Voimassa olevassa asemakaavassa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, liikerakennusten korttelialuetta KL sekä autopaikkojen korttelialuetta LPA ja yleistä pysäköintialuetta LP. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 249 k-m². Suurin kerrosluku on kolme. Matkatie on katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille, jotka ovat toimineet piilovarauksina Kehä III:n vaihtoehtoiselle eritasoliittymälle ja Kehä III:n ylittävälle kadulle, jotka ovat tarpeettomia. Tällöin rakentaminen ja pysäköinti voidaan ratkaista tehokkaammin ja



rakennusoikeus voidaan nostaa KM-tontilla 10 000 k-m²:iin ja KL-tontilla 2 000 k-m²:iin. Samalla KL-tontti, jolle saa sijoittaa myös toimistotiloja, muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K.

T-tontti laajenee kaupungin maalle.

Asemakaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää alueen toteutettavuutta ja vastaa paremmin tonttien kysyntään.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl, näistä naapureilta 5 kpl, joista myöhässä 1 kpl.

Naapureiden mielipiteissä kyse oli maan myynnistä teollisuus- ja varastokäyttöön toiselle naapurille, joka on toiminut alueella jo 1980-luvulta, ja alueen arkkitehtuurista.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kolme käyttökelpoista työpaikkatonttia.

Sopimus

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002442 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Petikontie 23–25.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.–24.8.2020. Tällöin jätettiin yksi muistutus, joka ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme.

HSY:n lausunnon perusteella K-korttelin johtorasitetta on levennetty ja kaavamääräystä tarkennettu.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 19

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002442 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Petikontie 23–25.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 22**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002442 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Petikontie 23–25.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 16.11.2020 § 10**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002442 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Petikontie 23–25.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020
- Muistutus ja vastine 29.9.2020
- Lausunnot ja vastineet 29.9.2020

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi