
Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002177 / Silvastintie 2, Pakkala. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

NRO 1
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jonka vieressä on keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus vastaamaan sen nykyistä käyttöä rauta-kauppatoimintojen liike- ja varastotilana kaavamerkinnällä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaava sallisi myymälätilaa yhteensä 12 356 ka-m².

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskustata-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 ka-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Asemakaavan KM-kaavamääräystä tulee tarkentaa seuraavanlaiseksi:

"Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa." Näin määräyksestä käy ilmi selostuksen sisältö.

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos muutoin noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja edistää korttelin nykyisten elinkeinotoimintojen kehittämistä hyvien liikenneyhteyksien varrella."

Vastine:

Kauppaa koskeva kaavamääräys (KM) edellyttää tarkentamista. Toiminta halutaan ELY:n toiveen tavoin rajata paljon tilaa vaativaan kauppaan. Yleiskaavassa (v. 2007) Silvastintien eteläpuoli on keskustatoimintojen C- aluetta.

Tarkistukset:

Hyväksymisvaiheessa kaavan määräystä tarkennetaan. Tulevassa kaavamääräyksessä kohteessa sallitaan vain paljon tilaa vaativa erikoiskauppa. Lausunnossa annetun ohjeistuksen lisäksi on estetty päivittäistavara-kaupan toiminnot sekä rajattu toimialaan liittyviä oheistuotteiden määrä korkeintaan 20 prosenttiin. Kaavamääräyksen tarkennus on tehty yhteistyössä maanomistajan kanssa.