



28.10.2015

Vantaan kaupunginhallitus

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 21.9.2015 § 11

Oikaisukehotus asemakaavamuutoksesta 002253, 14 Varisto/ Riihimiehentie 8; Vantaa

Vantaan kaupunginvaltuusto on 21.9.2015 hyväksynyt Varistossa kaupunginosassa 14, korttelissa 14207 asemakaavamuutoksen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esittää maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n säännökset huomioon ottaen asiassa seuraavaa:

Petikko on seudullinen vähittäiskaupan myymäläkeskittymä vaikutustensa kautta.

MRL 71 c §:n mukaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö edellyttää keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuessaan maakuntakaavassa erityistä osoittamista.

Voimassa olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa on kohdemerkintä, jonka kaavamääräys sallii merkinnän kuvauksen mukaan:
Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan: *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.*

Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila), jonne voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 k-m², joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen.

Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa (175 000 k-m², joka sisältää

olemassa olevan ja uuden liiketilan, maakuntakaava mahdollistaa 51 000 k-m² uutta liiketilaa).

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavan kohdamerkinnän ulottuvuus osoitetaan kuntakaavoituksen perusteella. Vantaan yleiskaavassa Petikon alueen ulottuvuus on osoitettu KM -merkinnällä.

Vaikka asemakaavamuutoksessa on kyse ns. postimerkkiasemakaavasta, on se osa laajaa seudullista myymäläkeskittymää. Näin ollen asemakaavamääräystä pitää täydentää siten, että siitä käy ilmi se, että alue on tarkoitettu sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Nyt esitetyssä muodossa kaikki vähittäiskaupan laadut tulisivat kysymykseen pois lukien vain päivittäistavarakaupan. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja suunnitelma 2040 osoittaa, että Petikko Varistoa on tarkoitus kehittää monipuolisena kaupan alueena. Kaupan laatu ei kuitenkaan saa olla selvityksen mukaan sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Tähän tavoitteeseen päästään tarkentamalla kaavamääräystä esimerkiksi seuraavasti: "KMT Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue... Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni...". Tällä tarkennuksella asemakaavamääräys varmistaisi palveluverkkoselvityksen ja suunnitelman tavoitteen toteuttamisen.

Selostuksen mukaan 4000 k-m²:iin on päädytty, koska kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie on sen suuruisena sitä hakenut. Tälle määrälle tulee kaupungin esittää esim. palveluverkkoselvitykseen pohjautuvat perustelut.

ELY-keskus vaatii kaavaa oikaistavaksi edellä esitetyn mukaisesti.

Yksikön päällikkö



Aimo Huhdanmäki

Lakimies



Olli Miettinen