



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



TKa 2014

Riihimiehentie 8

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 16.11.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002253

Selostus tarkistettu 14.12.2015

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

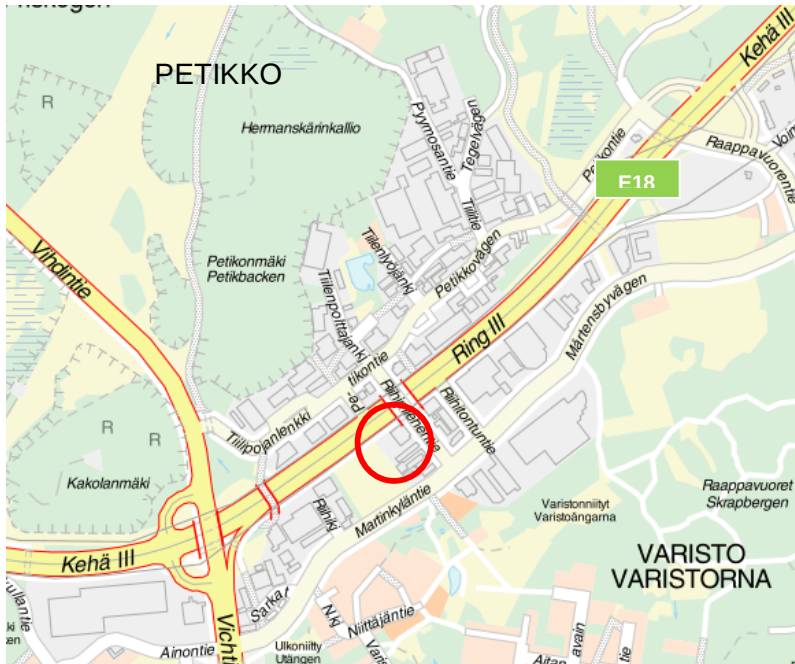
Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto
osa korttelia 14207

Tonttijaon muutos

osa korttelia 14207

Kaava-alueen sijainti

Riihimiehentie 6 – 8



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 hakee asemakaavamuutosta, jossa korttelialueelle sallitaan teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkö (4 000 k-m²), joka ei sisällä päivittäistavara kauppaa.

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita T ja TTV6, tonttihakkuus on $e = 1,0$ ja suurin kerrosluku on kolme. Rakennusoikeus on 9 136 k-m², josta myymälätiloja 800 k-m².

Asemakaavamuutoksessa korttelialueelle (T) sallitaan teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi liikerakentamista enintään 4000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Liikerakentaminen ei salli päivittäistavara kauppaa ja kaupan laatu rajataan. Kokonaisrakennusoikeus ja kerrosluku eivät kasva.

Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta kaavaan on lisätty seuraava määräys: *Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaille keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.*

3. Lähtökohdat



Ilmakuva vuodelta 2011.

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Petikko – Variston yritysalueelle on keskittynyt erikoistavaran kauppaa. Alueen kauppa on hyvin suurelta osin paljon tilaa vaativaa kauppaa, mutta alueella on myös muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Petikko – Varisto suuntautuu erityisesti huonekalu-, sisustus- ja kodintarvikekauppaan. Kaupan painopiste sijoittuu Variston puolelle, jonne myös asemakaavamuutos sijoittuu. Alueella on paljon kaupan kehittämismahdollisuuksia. Alueen vetovoima on kuitenkin viime vuosina vähentynyt, joten uudet kaupan hankkeet ovat tärkeitä alueen vetovoiman vahvistamiselle.

Luonnonympäristö

Tontti 7 on ollut metsittynyttä peltoa, nyt osin kenttänä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

- **Riihimiehentie 6:n tontti** (14-207-7), pinta-ala 5 193 m², on rakentamaton, rakennusoikeus on 5 193 k-m².
- **Riihimiehentie 8:n tontilla** (14-207-8), pinta-ala 4 003 m², on teollisuus-halli 1 976 k-m², julkisivu betonia, valmistunut 1978, rakennusoikeus 4 003 k-m², josta myymälätiloja saa olla 800 k-m² (20 %), rakennusoikeutta on jäljellä 2 027 k-m².

Liikenne

- **Riihimiehentien liikennemäärä** oli 4 013 ajon/vrk v. 2013.
- **Bussit** Espooseen, Helsinkiin, Vantaankoskelle ja Myyrmäkeen.
- **Kevyt liikenteen raitit** on Riihimiehentiellä kadun molemmin puolin.

Liikennemäärän kehitys

Katu	1999	2007	2010	2011	2012	2013
Martinkyläntien vilkkain osuus välillä Riihimiehentie – Riihitontuntie	11 908	15 572	14 952	16 602	15 674	13 169
Riihimiehentien silta	7 306	5 195	4 757	4 592	4 451	4 013



Riihimiehentie 8, julkisivu Riihimiehentielle.

– TKa 2014.

Kulttuurihistorialliset kohteet

- **Tontin 7** lounaisrajalla on historiallisen ajan muinaisjäännös, Bölen rauta-kaivos (Mj 1000001647), rauhoitusluokka 2.
- **Tontilla 8** on rakennusperintökohde, Raul Hellberg Oy:n toimitalo (1978), luokitustunnus K, keskeneräinen (aiempi luokitustunnus A?, Eskola 2006).

Rakennushistoriallinen selvitys / Johan Pfeifer

Riihimiehentie 8 on luokiteltu Vantaan kaupungin ja Vantaan kaupunginmuseon tekemässä inventoinnissa moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi (kohde 1410). Tarkemmassa teollisuusrakennusinventoinnissa on todettu, että sillä on vähäiset rakennushistorialliset arvot. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseo on todennut, että rakennuksella ei ole suojelutarvetta (Susanna Paavola 2014).

Riihimiehentie 8 suunniteltiin alun perin Valistuksen kirjavarastoksi. Talon suunnittelijana oli Arkkitehtitoimisto Hannu Laiti. Rakennus valmistui vuonna 1988. Rakennus siirtyi varsin pian Korpivaara Oy:n omistukseen, jossa yhteydessä siihen tehtiin vähäisiä muutostöitä (vuonna 1989). Myöhemmin rakennus siirtyi Raul Hellberg Oy:n omistukseen ja siinä harjoitettiin polkupyörien kokoonpanoa ja tukkumyyntiä. Vuonna 2009 rakennukseen lisättiin uusi lastauslaituri, jonka pääsuunnittelijana oli arkkitehti Jouni Saarinen, ja lisäksi kellarikerroksessa tehtiin muutoksia. Vuonna 2012 rakennukseen tehtiin vielä muutostöitä.

Rakennuksen kerrosala on 2 177 k-m², kokonaisala 2 521 m² ja tilavuus 17 870 m³.

Tekninen huolto

Riihimiehentiellä on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

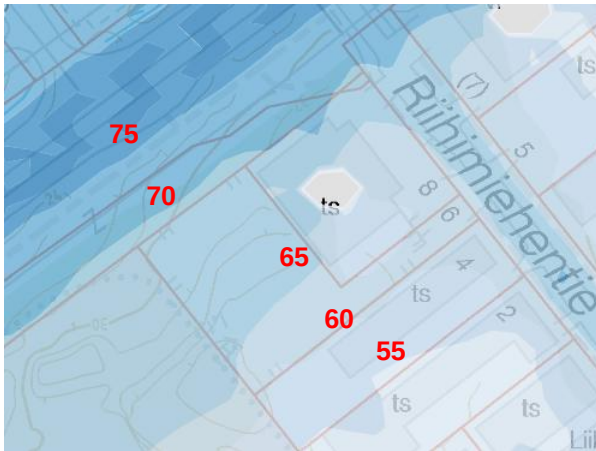
- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää toimistoilta ja vastaavilta melulta suojattavilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

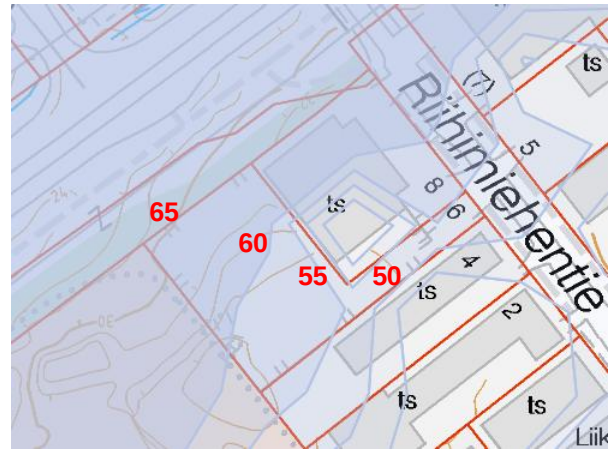
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

- Tie- ja katumelu

Tiemelutaso rakennusalan Kehä III:n puoleisella sivulla ylittää 65 dB (2011 ja ennuste 2030), joten hanke tarvitsee erillisen meluselvityksen rakennusluvan yhteydessä. Meluntorjunnasta määrätään Vantaan rakennusjärjestyksessä. Vantaan ympäristökeskus 2012; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.



Tiemelutilanne 2011 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste 2030 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2005

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Tontit 14-207-7 (Riihimiehentie 6) ja 14-207-8 (Riihimiehentie 8) omistaa Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8.

■ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. (Valtioneuvosto 13.11.2008)

➔ Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Petikko – Variston kohdalle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kehä III:n eteläpuolelle on osoitettu sähkölinja.

Voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) on kohdemerkintä, jonka kaavamääräys sallii merkinnän kuvauksen mukaan: Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

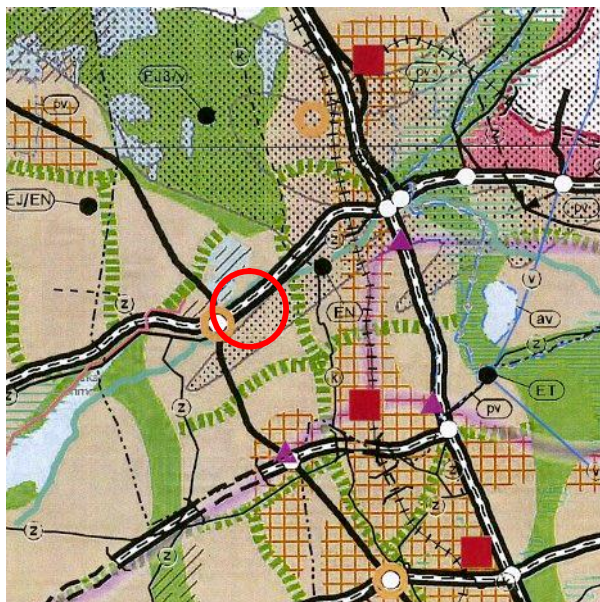
Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Vaihekaavakuntakaavan 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.*

Vähittäiskauppojen suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa suunnittelumääräyksen lopussa, joka sisältää olemassa olevan (175 000 k-m²) ja uuden liiketilan määrän. Maakuntakaava mahdollistaa Petikko – Variston alueelle 51 000 k-m² uutta liiketilaa, joten alueelle jää asemakaavamuutoksen jälkeen vielä runsaasti kaupan kehittämismahdollisuuksia.

Maakuntakaavan kohdamerkinnän ulottuvuus osoitetaan kuntakaavoituksessa. Vantaan yleiskaavassa Petikko-Variston alueen sijainti ja laajuus on osoitettu KM-merkinnällä.

➔ Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

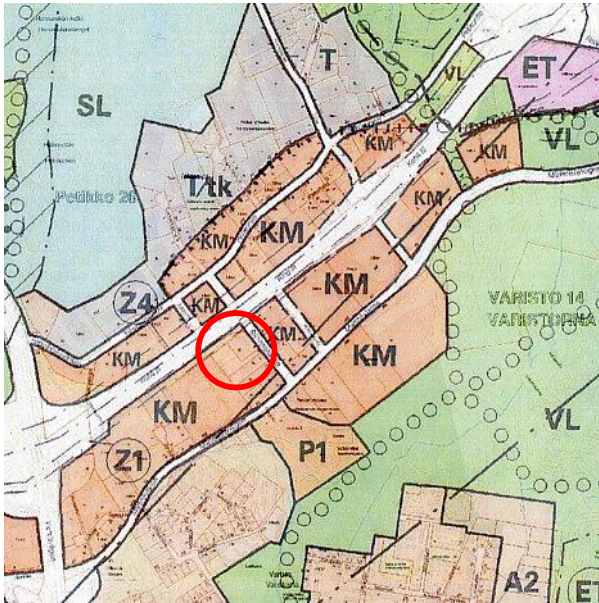
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM ja lentomeluvyöhykettä m3.

Yleiskaavamääräyksen mukaan "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppia, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja."

Yleiskaavan selostuksen mukaan kaupallisten palvelujen alueita (KM) kehitetään suurten erikoiskauppojen ja paljon tilaa vaativan kaupan alueina, joihin sijoittuvat liikkeet eivät suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille. KM-alueille ei siksi ohjata kauppia, joissa asioidaan säännöllisesti, kuten merkittäviä päivittäistavarakauppia tai pieniä erikoisliikkeitä, jotka soveltuvat keskustaympäristöön. KM-alueita koskeva yleiskaavamääräys kieltäkin päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävät vähittäiskaupan suuryksiköt.

➔ Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



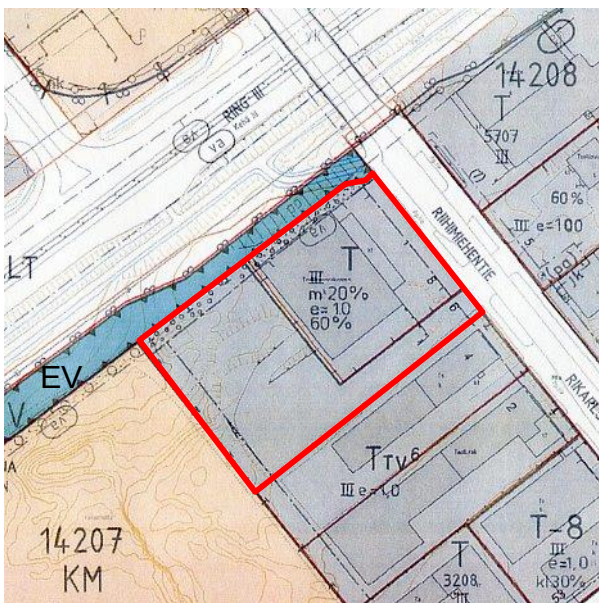
Vantaan yleiskaava.

- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- T Teollisuus- ja varastoalue.
- /tk Alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen.
- (Z1)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
- (Z4)- Voimansiirtolinja, 440 kV
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- Asemakaava-alueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

- Tontilla 7 on voimassa asemakaava nro 140300, Varisto 3, SM 18.9.1978.
- Tontilla 8 on voimassa asemakaava nro 000706, Kh 2.5.1988.



Ajantasa-asemakaava.

- 14207 Korttelin numero.
- EV Suojaviheralue.
- LT Maantien alue.
- KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- TTV6 Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue.
- III Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
- e=1,0 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin ala.
- m20% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätiloja varten.
- 60% Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
- Asemakaava-alueen raja.

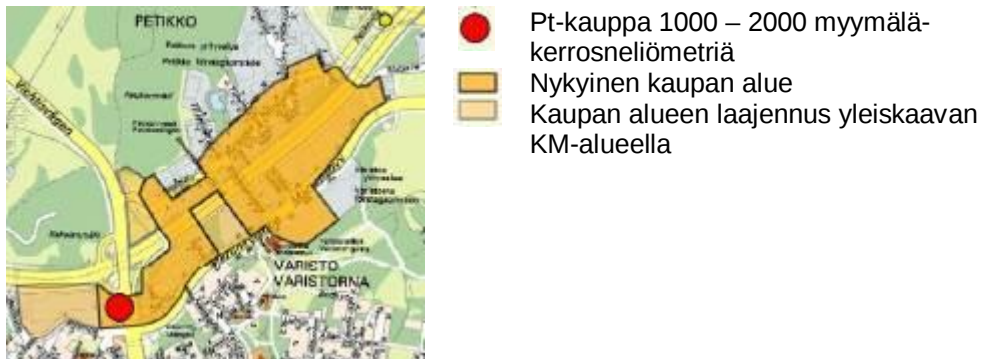
Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaavamerkinnot

- Tontti 7 on teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta TTV6, jolla rakentamiseen saa käyttää enintään 60 % tontin alasta ja alueelle saa rakentaa rakennuksissa harjoitettavan toiminnan tai kiinteistön hoidon kannalta tarvittavia asuntoja, tonttitehokkuus on $e = 1,0$, suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Ääneneristävyysmääräys (34 dB) on vanhentunut.
- Tontti 8 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, tonttitehokkuus on $e = 1,0$, suurin sallittu kerrosluku kolme (III), myymälätiloja varten saa käyttää rakennusoikeudesta 20 % (m 20 %), alueesta saa käyttää rakentamiseen 60 %, alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja. Ääneneristävyysmääräys (34 dB) on vanhentunut.
- Kummankin tontin pohjoisrajalle on merkitty suojaviheraluetta.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015 § 10)

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 tukee yleiskaavan määrittelemää vähittäiskaupan suuryksikön sijaintia ja laajuutta.



Suunnitelmakartta Petikko – Variston kohdalta. (s. 46, kuva 30)

Vantaalaisten ostovoima kasvaa voimakkaasti selvityksen tarkasteluajanjaksoilla. Ostovoiman kasvu muodostuu väestönkasvusta sekä nykyisten asukkaiden ostovoiman lisäyksestä. Asemakaavan mahdollistama liiketilan lisäys vastaa osaltaan vantaalaisten ostovoiman kasvun aiheuttamaan liiketilan lisätarpeeseen.

Petikko – Variston alueella on vielä paljon kaupan kehittämisen mahdollisuuksia. Alueen vetovoima on vähentynyt viime vuosina asiakkaiden valitessa usein muun seudullisen huonekalu-, sisustus- tai kodintarvikekaupan alueen asiointipaikakseen. Kaupan tiloja on mahdollista toteuttaa alueelle käyttötarkoituksen muutoksilla sekä rakentamalla vielä tyhjiä tontteja. Alueen haasteena on, ettei se muodosta yhtä kaupallista kokonaisuutta vaan useita toisiinsa heikosti kytkeytyneitä osia. Erityisesti Kehä III jakaa alueen toiminnallisesti kahteen osaan. Aluetta kehitettäessä tulee keskittyä muun muassa tonttien välisten yhteyksien ja jalankulun parantamiseen sekä mahdollisiin yhteispysäköintiratkaisuihin. Alueen kaupallinen painopiste sijoittuu Variston puolelle.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama liiketilan lisäys edesauttaa alueen vetovoiman kasvua kaupan alueena, mutta mahdollistaa alueen merkittävän kaupallisen kehittämisen jatkossakin maakuntakaavan mitoituksen rajoissa.

Kaupan alue	Alueen kaupat k-m2	Maakuntakaavan mitoitus k-m2	Merkittävyys
Petikko – Varisto	124 000	175 000	seudullinen

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan alueiden mitoitus ja alueiden olemassa oleva kaupan kerrosala. (s. 55, taulukko 10)

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 haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

➔ Hanke on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen. Asemakaavamuutos kieltää päivittäistavarakaupan myymälätilat ja rajaa kaupan laatua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10 hyväksyi Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 20 Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 tiedoksi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

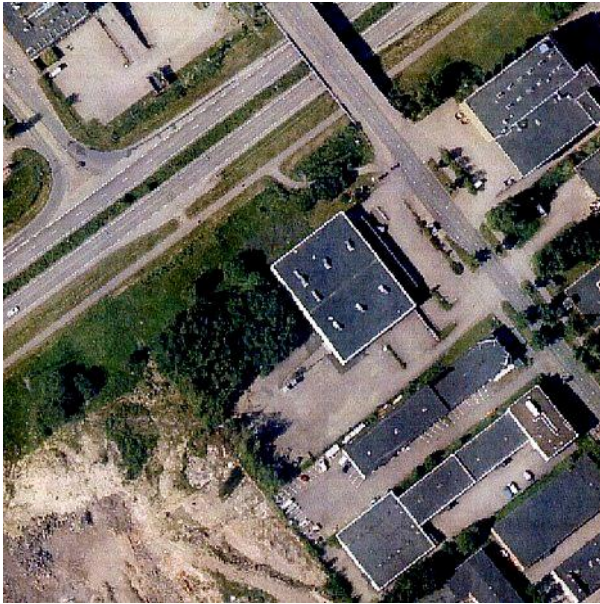
Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Ortoilmakuva vuodelta 2013.

Kaavamuutoshakemus

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 haki kaavamuutosta 10.9.2014 liike- ja myymälätilaa varten 4000 k-m², jolloin uutta liiketilaa syntyy 3200 k-m² (nykyinen kaava sallii liike- ja myymälätilaa 800 k-m²).

Ennakkoneuvottelut

Asiamies neuvotteli kaavamuutoksesta puhelimesta 23.6.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin 7.11.2014 mennessä.

- Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.

- Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 14.10.2014 klo 15.00.

- Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, talon ja kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, naapurit, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.10.2014:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista.

2. Museovirasto, 9.10.2014:
Kaava-alueella sijaitsee historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänne **Bölen kaivos** (mj. rek. nro 1000001647). Kohde on tutkittu ja dokumentoitu jo vuonna 2008 paikalle suunnitellun rakennushankkeen vuoksi. Alkuperäisestä kuudesta kaivoskuopasta oli tuolloin jäljellä neljä ja nykyisin enää vain yksi. Kuoppa on kooltaan noin 4 x 3 metriä. Se on täyttynyt vedellä ja on syvyydeltään vähintään 1,5 metriä. Myöhemmän maankäytön johdosta kaivoksen ympäristö on täysin muuttunut sen käyttöaikaan nähden. Koska vain pieni osa alkuperäisestä kokonaisuudesta on jäljellä, on alueen arkeologinen merkitys nykyisin varsin vähäinen.

Museoviraston näkemyksen mukaan Bölen kaivos on tutkittu ja dokumentoitu vuonna 2008 riittävällä tavalla. Kohde on poistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänne- ja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittelujen kohteiden listalta 3.10.2014. Näin ollen alueen rakentamiselle ei ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

3. Kaavatilaisuudessa 14.10.2014 klo 15.00 – 15.15 oli läsnä aluearkkitehti ja hakijan asiamies Johan Pfeifer. Tällöin tutustuttiin tonttiin ja muinaismuiston paikkaan. Todettiin, että paikka on kalliota eikä paikalla nähty jäänteitä kaivoksesta.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

--- Tontilla sijaitsee historiallisen ajan muinaismuisto, Bölen kaivos. Riihimiehentie 8:ssa sijaitsee vuonna 1978 rakennettu teollisuushalli, joka on arvotettu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa luokituksella A2. Kaupunginmuseo on suorittanut kohteen uudelleenarvottamisen museon kulttuuriympäristötietokannan (Kirsti) päivityksen yhteydessä ja todennut, että rakennuksen kulttuuriympäristöarvot ovat vähäiset. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso perustuu lähinnä työmatkaliikenteen yhteyksien tarjoamiseen. Asiointimatkat kaavoittavalle vähittäiskaupan suuryksikölle perustuisivat suurimmaksi osaksi henkilöautoiluun.

Kehä III:a, Riihimiehentietä ja Martinkyläntietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat alueelta yhteydet sekä Helsingin keskustaan että Lentoaseman, Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alueen bussilinjat muuttuvat. Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan. Lentoaseman ja Tikkurilan saavutettavuus nopeutuu, kun vaihtaminen Kehäradan juniin tulee mahdolliseksi.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä pitää tärkeänä sitä, että rakennustöiden aikanakin otetaan huomioon alueen kevyen liikenteen tarpeet. Kaava-alueen pohjoisreunalla Kehä III:n varrella sijaitsevalle linja-autopysäkillä on säilytettävä esteettömät kävely-yhteydet rakennustöidenkin aikana.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavojen mukainen.

- Vertailu yleiskaavaan: Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan: Liikerakentamisen määrä kasvaa 3200 k-m², kokonaisrakennusoikeus ei kasva.

Kaavan käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015.

Kaupunginhallitus 23.3.2015 hyväksyi kaavan nähtäville.

Kaava on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.4. – 15.5.2015.

Muistutuksia ei tullut.

Lausuntoja ei katsottu tarpeelliseksi pyytää.

Kaupunginhallitus 7.9.2015, kaupunginvaltuusto 21.9.2015 hyväksyttiin.

Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimus ja sen huomioon ottaminen

Uudenmaan ELY-keskus jätti oikaisuvaatimuksen 28.10.2015, jossa esitti kaavamääräyksen tarkentamista esimerkiksi seuraavasti: "KMT Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue... Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskusta sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppillinen asiointitiheys on pieni...". Tällä tarkennuksella asemakaavamääräys varmistaisi palveluverkkoselvityksen ja suunnitelman tavoitteen toteuttamisen.

➔ *Kaava sallii teollisuus- ja varastorakentamista 9 136 k-m² (100 %), mutta vähittäiskaupan suuryksiköjä vain 4 000 k-m² (44 %) rakennusoikeudesta. Tästä syystä tontin pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T ja vähittäiskaupan suuryksikön osuus on osoitettu km-merkinnällä. Tämä on yhtenäinen käytäntö Vantaan asemakaavoissa ja on käytetty erityisesti juuri Petikko – Variston asemakaavoissa.*

Kaavaan lisätään kaavamääräys: "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskusta sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita." Määräys on joustavampi kuin ELY-keskuksen esittämä. Todellisuudessa paljon tilaa vaativissa kaupoissa on nykyisin tarjolla myös pieniä tuotteita. Kaavaan ei lisätä määräystä, jonka mukaan kaupan asiointitiheyden tulisi olla pieni. Kaupan tavoitteena on aina mahdollisimman suuri myynti eikä kaupan todelliseen asiointitiheyteen voida vaikuttaa asemakaavalla. Lisäksi kaupungin kasvaessa myös kysyntä ja ostovoima kasvavat, mikä on todettu palveluverkkoselvityksessä eri paikoin.

Kaavassa säilyy määräys, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja.

Kaavatilanteesta tiedottaminen

Hakijalle ja asiamiehelle on tiedotettu oikaisuvaatimuksesta 28.10.2015.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavan laatija
aluearkkitehti

Timo Kallaluoto

Kaavoitukseen osallistuivat

kaupunkisuunnittelujohtaja	<i>Tarja Laine</i>
yrityspalvelujohtaja	<i>Leea Markkula-Heilamo</i>
tonttipäällikkö	<i>Armi Vähä-Piikkiö</i>
yleiskaavasuunnittelija	<i>Joni Heikkola</i>
suunnitteluinsinööri	<i>Elina Kettunen</i>
kehitysinsinööri	<i>Paula Jääskeläinen</i>
suunnitteluavustaja	<i>Sari Simonen</i>

Hakijan asiamiehenä toimi arkkitehti *Johan Pfeifer*.

5. Asemakaavan kuvaus



Näkymä Kehä III:n ylittävältä Riihimiehentien sillalta.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella sallitaan teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkö 4 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi annetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T, mihin tarkoitukseen rakennusoikeuden saa käyttää kokonaan. Tontitehokkuus $e = 1,0$ ja suurin kerrosluku kolme (III) säilyvät. Samalla asemakaava ajantasaistetaan.

Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen johdosta kaavaan lisätään seuraava kaavamääräys: *Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.* Lisäksi säilyy kaavamääräys, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

- Perustelut 4 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle

Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan mitoitukseen ja oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukainen. Alueelle jää käytettäväksi maakuntakaavan mukaista toteutettavaa kaupan kerrosalaa 47 000 k-m².

Kyseinen kaupan ala on toteutettavissa vielä rakentamattomille tonteille ja käyttötarkoituksen muutoksilla jo rakennetuille tonteille. Petikko – Variston kaupan alueen liiketilarakentamisoikeus on hyvin monissa tapauksissa rajattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla 40 – 50 prosentin välille kokonaisrakennusoikeudesta, joten asemakaavamuutos on linjassa alueen muun kaavoituksen kanssa ja toteuttaa kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua.

Ympäristön häiriötekijät

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää lento- ja tiemeluselvitys. Tiemelutason vuoksi alueelle ei voi rakentaa uusia asuntoja. Hulevesiä on viivytettävä.

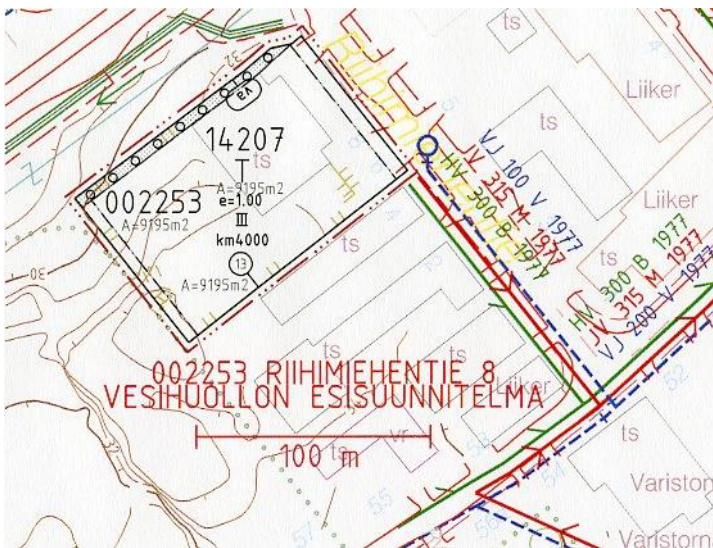
Tekninen huolto

- Vedenjakelun nykytilanne

Riihimäentiellä on valmis kunnallistekniikka. Varisto kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiiriin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00...+95.00.

Alueen jätevedet johdetaan Kehä III:n pohjoispuolelle kohti Askistoa, josta jätevedet johdetaan Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Alueen hulevedet johdetaan pääasiassa Riihimäentien hulevesiviemäriin. Tontin rakentamattomilla osilla vedet valuvat maanpinnan muotoja mukaillen Kehä III:n avo-ojiin. Sekä ojaan että hulevesiviemäriin johdetut vedet päätyvät lopulta Varistonojaan. Varistonoja laskee Askistossa Pikkujärveen, josta vedet päätyvät lopulta Pitkälänjärveen.



Vesihuollon esisuunnitelma.
– Elina Komulainen 18.2.2015.

- Suunniteltu vesihuolto

Riihimäentiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto, jota ei ole kaavan myötä tarpeen laajentaa. Kaavasta ei aiheudu kaupungille tai vesihuoltolaitokselle vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Varisto kuuluu Espoon Pitkälänjärven valuma-alueeseen. Pitkälänjärvi on tulvaherkkä, joten huleveden muodostumista on tarpeen vähentää ja virtaamahuippuja tasoittaa. Riihimiehentien hulevesiviemäriin on myös kapasiteetiltaan pieni, joten tonteilla tehtävä hulevesien viivyttämisen tarkeys korostuu tässä hankkeessa.

Täydennysrakentamisessa

hulevesiä tulee käsitellä niiltä osin tonttia, kun mahdollisia uusia toimenpiteitä tehdään. Nykyisellään säilyvien tontin osien hulevesijärjestelmiä ei tarvitse lähteä uudistamaan. Tontin maasto viettää pohjoiseen kohti Kehä III:n avo-oja. Valtion omistamalle tiealueelle ei saa kuitenkaan johtaa hulevesiä ilman Vantaan ympäristökeskuksen päätöstä asiasta.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnon-tilassa. Tonttien tasoitus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla rakennuslupan yhteydessä.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaupalliset vaikutukset ja suhde kaupunkirakenteeseen

- Rakentaminen sijoittuu 2. vaihemaakuntakaavan mukaiselle merkityksellään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle. Asemakaavamuutoksen sallima vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu siten yleispiirteisemmän kaavoituksen osoittamalle kaupallisten palvelujen alueelle, jonka on todettu tukeutuvan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti osaksi muuta yhdyskuntarakennetta. Kyseiset kaavat ovat myös määritelleet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen palvelujen saatavuutta edistävän keskusjärjestelmän ja palveluverkon, jossa Petikko – Variston alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Asemakaavan sijoittuessa kyseiselle alueelle edistää se sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Alue on myös saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Maakuntakaavan mitoitus mahdollistaa alueelle asemakaavamuutoksen jälkeen vielä 47 000 k-m2 kauppaa, joten alueelle jää asemakaavamuutoksen jälkeen vielä runsaasti kaupan kehittämismahdollisuuksia.
- Asemakaavamääräykset rajaavat kaavan kaupan laatua, jolloin kaavan mahdollistamalla kaupalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Näin ollen kaavan mahdollistama vähittäiskaupan suuryksikön sijainti on perusteltua olla muu kuin keskusta-alue. Asemakaavamuutoksen kaupan laadun ohjaus on 2. vaihemaakuntakaavan, Vantaan yleiskaavan ja kaupan palveluverkko-selvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen.
- Hanke vahvistaa Petikko – Varistoa erikoistavaran kaupan keskuksena.

Liikenteelliset vaikutukset

Tontti sijaitsee erikoistavaran kaupan keskuksessa. Sekä teollisuuden että kaupan kävijämäärissä esiintyy hyvin suurta vaihtelua, joten syntyviä liikennemääriä ei voida pätevästi arvioida.

6. Asemakaavan toteutus



Näkymä pihalle.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Rakennusoikeuden muutos

	Nykyinen rak.oikeus k-m2	Uusi rak.oikeus k-m2	Muutos k-m2
Teollisuus- ja varastotilat	8 395	5 195	- 3 200
Liiketilat	800	4 000	+ 3 200
Yhteensä	9 195	9 195	0

* Nykyisten tonttien pinta-ala on yhteensä 9136 m2: Uuden tontin pinta-ala perustuu digitaaliseen mittaukseen ja tarkentuu tontinmittauksessa.

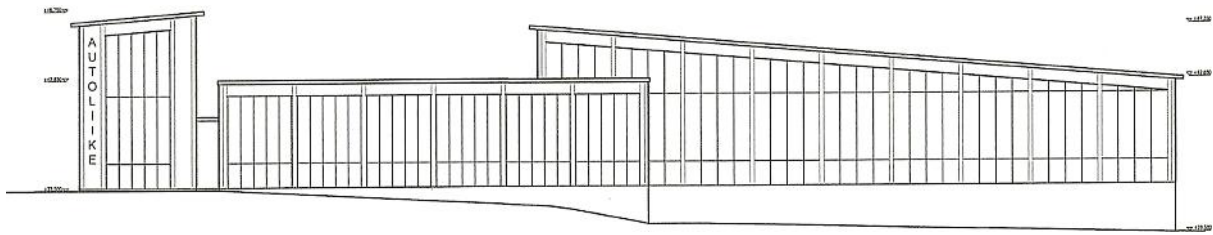
Vantaalla 16.11.2015, selostusta tarkistettu 14.12.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

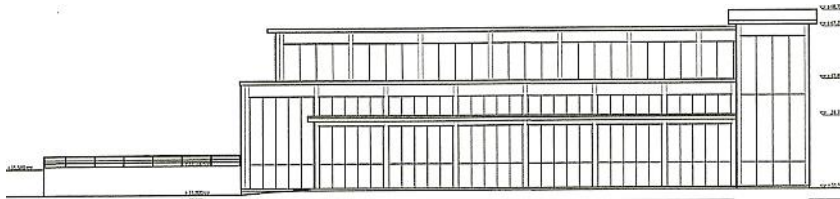
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. (09) 8392 2675

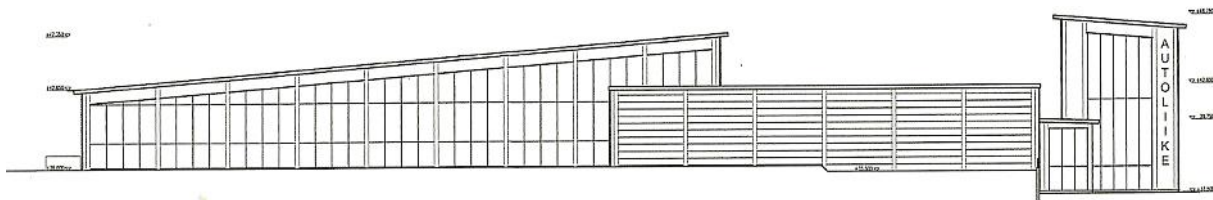
Viitesuunnitelma



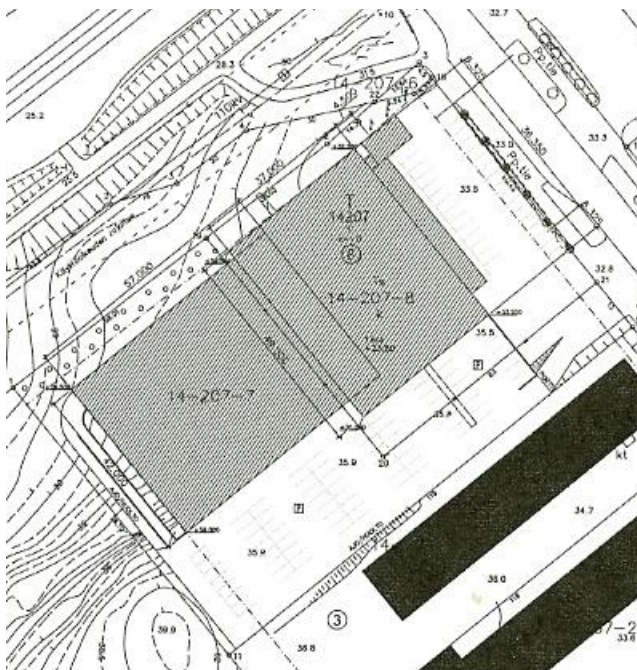
Julkisivu luoteeseen Kehä III:n suuntaan.



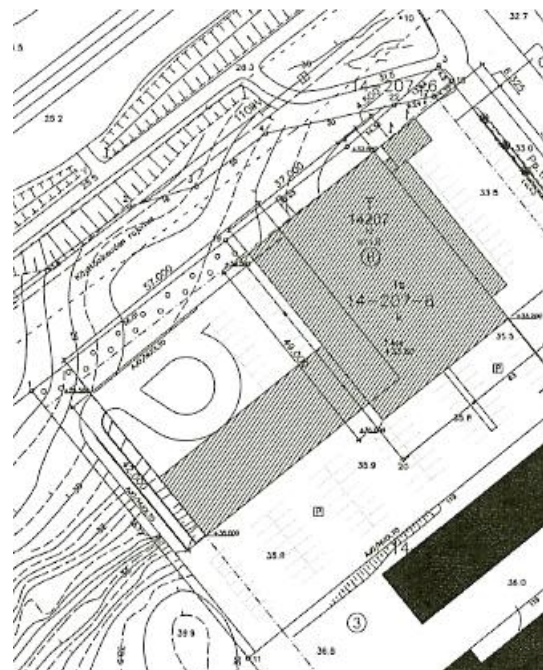
Julkisivu koilliseen Riihimiehentien suuntaan.



Julkisivu kaakkoon pihalle.



Asemapiirros.



Kellari.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002253

Päiväys
Datum

16.11.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

684489

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 14**VARISTO**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 14207.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 14207.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 14**VARISTORNA**

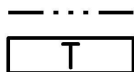
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 14207.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 14207.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Jalankulkualueet on kivetävä ja rajattava reunakivin pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivin istutusalueista.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää lento- ja tiemeluselvitys.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava liikenne- ja katualueen suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä siltä osin kuin se rajoittuu tie-, katu- tai muuhun yleiseen alueeseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap/ 35 k-m ²
Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap/ 50 k-m ²
Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=1.00

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får placeras en stor detaljhandelsenhet, vilken inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilken säljer varor som kräver mycket utrymme.

På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Fasaderna ska utgöras av högklassiga material och följa ett enhetlig byggnadssätt.

Fotgångarområdena ska stenläggas och med kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Parkeringsplatserna ska gränsas med kantstenar från planteringsområdena.

Dagvatten ska fördröjas.

I ansökan för byggnadslov ska presenteras en utredning över flyg- och vägbullret.

Den del av område som används till lastning skall avgränsas mot trafik- och gatuområdena med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med tätplanerad planteringszon till de delar som gränsar mot till ett trafik-, gatu-, eller annat allmänt område.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/ 35 m ² -vy
Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp/ 50 m ² -vy
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Industri	1 bp/ 100 m ² -vy
Lager	1 bp/ 150 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarternummer.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen.	Byggnadsyta på vilken en stor detaljhandelsenhet får placeras. Siffran anger i kvadratmeter den maximala storleken på den detaljhandelsenhet som ingår i den byggrätt som anvisats för tomten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Vaara-alue.	Faroområde.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto		Mättningsavdelningen
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __20__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.01.2015
Kaavan nimi	002253 Varisto 14 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002253
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9195	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9195

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
T	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						