

**Oikaisuvaatimus poikkeamislupa-asiassa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441,
kiinteistö 92-41-109-4 / TLA**

VD/4499/10.03.00.01/2020

TLA/JOR/A-LVA/MKU

Masino Oy on tehnyt oikaisuvaatimukseen Kiinteistö Oy Alakortekselle 27.4.2020 § 441 annettuun poikkeamislupapäätökseen, kaupunginosassa 41 Viinikkala, osoitteessa Kärkikuja 6 (Kehä III 386). Päätöksessä Vantaan kaupunki myöntää poikkeamisen liikerakennuksen laajentamiselle myymälällä Kehä III suuntaan. Rakennuksen laajennusosa ulottuu kuusi metriä asemakaavassa merkitylle istutettavalle alueen osalle.

Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2000, alue on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KT-1). Kehä III:n puoleisella tontinrajalla on asemakaavaan merkitty noin 20 metriä leveä istutettava alueenosa -merkintä. Asemakaava ja -määräykset ovat liitteinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksen mukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle, että sisäpihalle laajentumisen esteenä on 400 kW ja 100 kW käyttöoikeuden rajoitukset ilmassa olevien sähkölinjojen vaara-alueen vuoksi, joten tontin rakennusoikeuden käyttö kokonaisuudessaan ei ole mahdollista ilman, että rakennusta laajennetaan kaavassa merkitylle istutettavalle tontin osalle.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 27.4.2020 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Naapurikiinteistön omistaja Masino Oy on jättänyt oikaisuvaatimuksen 12.5.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta kumoaisi edellä mainitun päätöksen lainvastaisena, jotta Masino Oy:lle päätöksen takia aiheutuva haitta ja vahinko voidaan välttää. Oikaisuvaatimusta on perusteltu mm. seuraavasti:

Arkkitehtuurin laadukkuus ei ole peruste, jolla voidaan puoltaa päätöstä, joka ei muutoin olisi hyväksyttävissä. Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa aluearkkitehdin keväällä 2019 antamaan lausuntoon, jonka mukaan kiinteistön rakennusala voidaan ylittää 6 metrillä, jos Kehä III:n puoleinen julkisivu

toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III:n ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.

Masino Oy:n omistaman kiinteistön näkyvyys Kehä III:lle heikkenisi merkittävästi ja erityisesti laajennusosa peittäisi Masino Oy:n rakennuksen näkyvyyttä lännen suunnasta Kehä III:a pitkin lähestyttäessä.

Naapurikiinteistön arvo alenisi huomattavasti näkyvyyden heikentymisen myötä. Tämä vaikutus realisoituisi erityisesti kohdetta myytäessä. Lisäksi muutoksella olisi selkeä negatiivinen vaikutus kohdetta tai siinä sijaitsevia tiloja kolmannelle vuokrattaessa. Kiinteistön mahdollinen myöhempi kehittäminen vaikeutuisi.

Perusteluja ei ole esitetty sille, etteikö sähkölinjoja voisi toteuttaa maakaapeleina tai siirtää.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Hankkeen arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatua on arvioitu kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksessa 6.6.2019 ja se on puoltanut suunnitelmaa kommentoimalla seuraavasti: Asemakaavan mukaiset istutusalueet tontin itä- ja eteläreunalla tulee kunnostaa ja istuttaa asemakaavan edellyttämällä tavalla. Hakija on suunnitelmissaan osoittanut, että kaupunkikuvallisesti hanke parantaa kaupunkikuvaa ja luo edustavan julkisivun Kehä III:n suuntaan.

Idän suunnasta katsottuna suunniteltu laajennus ei peitä Masino Oy:n näkyvyyttä. Lännen suunnasta se peittää hieman Masino Oy:n rakennuksen kulmaa, mutta ottaen huomioon Kehä III:n ajonopeudet, se ei vaikuta Masino Oy:n rakennuksen näkyvyyteen Kehä III:a ajettaessa merkittävästi. Tämän päätösesityksen liitteenä olevaan karttakuvaan on havainnollistettu punaisella uusi ja sinisellä nykyinen näkymäakseli Kehä III:lta lännen suunnasta.

Jos tontin jäljellä oleva rakennusoikeus halutaan käyttää, rakennuksen laajentamista ei ole mahdollista toteuttaa muuhun suuntaan kuin tontin pohjoisosassa olevalle istutusvyöhykkeelle. Tonttia halkoo 400kW ja 100kW sähkölinjojen vaara-alue, joka on suunnitelmassa varattu pysäköintialueeksi. Vantaan Energia on lausunnossaan todennut, ettei kyseisten kaapeleiden maakaapelointi ole mahdollista.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 27.4.2020 § 441,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pykälä heti kokouksessa.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus
- Kartta näkemäakseleista
- Poikkeamispäätös / LP-092-2020-00534 27.4.2020 § 441
- Asemapiirros
- Asemakaavaote
- Kaavamääräykset

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine p. +358 50 304 1921

aluearkkitehti Johanna Rajala p. +358 50 302 8975

kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala p. +358 50 302 9334

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi