



Oikaisuvaatimukset maisematyöluvasta LP-092-2024-03581

VD/5629/10.03.00.03/2025

RM/JT

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 15.5.2025 § 369 myöntänyt maisematyöluvan puiden kaatamiseen sekä tontin pinnan tasaamiseen kiinteistöllä 92-409-4-14. Maisematyölupaa on haettu kiinteistön siistimiseksi ja turvalliseksi saattamiseksi.

Kiinteistö on ollut pitkään koskemattomana/hoitamattomana. Sen alueella on muutama vanha talousrakennus. Kiinteistöä reunustaa yhtenäisempi puustoa-alue sen keskiosan ollessa puustoltaan avoimempaa aluetta.

Puita kaadetaan asemapiirroksen mukaisesti tontin sisäosista ja tonttia ympäröiville reuna-alueille jätetään koko tontin osalta puustoinen suojavyöhyke.

Lupakäsittelyvaiheessa suunnitelman mukaisia maastomuokkauksia vähennettiin merkittävästi ja suunniteltiin uudelleen naapurien esittämien huomautusten johdosta.

Alueella on yleiskaava, jossa lupakohde on kokonaisuudessaan merkitty TP-alueeksi eli monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Yleiskaava on tuore, tullut voimaan 11.1.2023.

Maisematyöluvasta on tehty kolme (3) oikaisuvaatimusta.

Asunto Oy Säästökilpi vaatii, että lupa kumotaan ja asia palautetaan viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi. Toissijaisesti asunto-osakeyhtiö vaatii, että pinnantasaaminen kielletään, puiden hakkaamisen lupa-aluetta pienennetään huomattavasti siten, että se kattaisi vain vanhojen navettarakennusten välittömässä läheisyydessä olevan ns. piha-alueen sekä siellä kasvavat matalat puut. Oikaisuvaatimuksessaan asunto-osakeyhtiö mm. katsoo, että luvan myöntäminen vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuihin tarkoituksiin, turmelee kaupunki- ja maisemakuvaa sekä on luonnonsuojelulain vastainen. Asunto-osakeyhtiö vetoaa myös siihen, että naapurikuulemista ei ole hoidettu asiassa oikein. Asunto Oy Säästökilven laaja oikaisuvaatimuskirjelmä on kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

Asunto Oy Säästöreitti vaatii, että lupa kumotaan ja asia palautetaan viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi. Vaihtoehtoisesti asunto-osakeyhtiö vaatii, että pinnantasaaminen kielletään, puiden hakkaamisen lupa-aluetta pienennetään huomattavasti siten, että se kattaisi vain vanhojen rakennusten välittömässä läheisyydessä olevan ns. piha-alueen sekä siellä kasvavat matalat puut. Oikaisuvaatimuksensa perusteluina asunto-osakeyhtiö viittaa naapurikuulemisessa esittämäänsä (mm. louhimisen haitat, osittaisen pohjavesialueen huomiointi, kaavan mukainen ekologinen runkoyhteys mm. liito-oravan siirtymäyhteytenä, melu- ja ilmansaastevaikutukset).

Naapuri A vaatii myönnetyn luvan kumoamista ja asian palauttamista viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi. Hän mm. katsoo, että naapurikuuleminen on asiassa toteutettu virheellisesti tuoden esiin myös, että lupakohde kuuluu suurelta osin alueeseen, joka on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, mutta lupaa käsiteltäessä ei ole pyydetty maakunta-museon lausuntoa. Lisäksi hän vetoaa perusteina luvan kumoamiselle mm. lupakohdealueen luontoarvoihin sekä alueen läpi kulkevaan



ekologiseen runkoyhteyteen. Hän tuo myös esiin, ettei ole saanut selvitystä maisematyöluvan mukaisten toimenpiteiden vaikutuksesta kaivonsa vesivarantoihin (pohjaveteen), eikä häneltä ole pyydetty lausuntoa pohja- tai hulevesistä lupakäsittelyn yhteydessä.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut oikaisuvaatimuksiin vastineensa. Hän korostaa, että kiinteistön käyttö yleiskaavan sallimaan tarkoitukseen on hänen lähtökohtainen oikeutensa. Lisäksi hän tuo vastineessaan esiin mm. seuraavia asioita:

Tuoreessa yleiskaavassa on alueen luontoympäristöä, viherarvoja ja kulttuurihistoriallista arvoa tarkasteltu hiljattain uudelleen näitä koskeissa selvityksissä. Selvitysten pohjalta yleiskaavaan on lupakohdekiinteistö merkitty kaavamerkinnällä TP (työpaikka-alue). Naapurustossa on useita muitakin työpaikka-alueeksi kaavoitettuja alueita. Yleiskaavassa ei ole nähty tarvetta merkitä aluetta naapurien oikaisuvaatimuksissa esitettyyn käyttöön.

Kevään 2025 liito-oravaselvityksen loppupäätelmässä todettiin, että Vantaanpuistontie 4:n tontilla ei ole todettu luonnonsuojelulain suojaamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Vantaan ympäristökeskuksen liito-orava-aineistoihin on merkitty kulkureitti kiinteistön länsireunan puustoa pitkin ja tämä kulkuyhteys tullaan ympäristökeskuksen vaatimuksesta säilyttämään.

Ympäristösuunnittelija ja ympäristökeskus eivät nähneet lausunnoissaan esteitä puunkaadolle ja rakentamiselle. Puunkaato ja tontin maisemointi ovat myös tuoreen yleiskaavan sallimia laillisia toimenpiteitä. Alueella ei olla tekemässä avohakkuuta koko alueelle Vantaan-puistontielle saakka naapurin esittämän huolen mukaisesti, vaan reunoille jätetään vehreä suojavyöhyke koko tontin ympäri asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla. Esitetty suojavyöhyke on katselmoitu paikalla Vantaan kaupungin johtava maisema-arkkitehdin kanssa.

Alueella ei myöskään suoriteta esim. rakennuksien perustuksia varten tarkoitettuja maankaivuja tai muita edellä mainitun laatuista kaivuutöitä, joilla alueen pohjavesialueen vedenlaatu tai korkeus muuttuisi naapurien esittämän huolen mukaisesti.

Puuston kaadolla ei todennäköisesti tule olemaan vaikutusta ympäröivien asuinhuoneistojen melutasoon luvan mukaisten töiden valmistuttua, sillä melu on pääasiallisesti yläviistosta tulevaa lentomelua. Alueen pohjoispuolelle tulee jäämään edelleen leveähkö metsävyöhyke alueen ja naapurien väliin, kiinteistön 92-409-4-14 ja 92-409-4-22 välillä ei melulta suojaavaa puustoa nykyiselläkään ole.

Puunkaadon ja maastotöiden osalta tullaan noudattamaan viranomaisen niille asettamia määräyksiä työajoista, pölyn tai melun hallinnasta.

Maantasauksen vaatimat mahdolliset pienimuotoiset kallion louhinnat tullaan suorittamaan kiilaamalla ilman räjähteitä.

Hulevesien hallinnan varmistamiseksi on asemapiirustukseen lupakäsittelyvaiheessa lisätty puunkaatoalueen lounaisreunalle niskaoja alueen reunoilla olevan puustoisien suojavyöhykkeiden lisäksi. Kiinteistön alue on puiden kaatamisen jälkeen edelleen imevää pintaa eikä Vantaan i-water vihertehokkuuslaskurin mukaan puiden määrällä ole imevällä pinnalla vaikutusta kiinteistön hulevesien määrään.

Oikaisuvaatimukset sekä hankkeeseen ryhtyvän vastine niihin ovat kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteinä.



Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 19.8.2025 § 82

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimukset ja pysyttää myönnetty maisematyöluupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maisematyölupahakemuksen vireille tullessa voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n maisematyölupaa koskevan säännöksen mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupakohdealueen yleiskaavan mukaan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Noin puolet lupakohteen tontista on yleiskaavassa merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Lupakohteen yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on TP-alue eli monipuolinen työpaikka-alue. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus itsessään ei aseta rajoituksia myönnetylle maisematyöluuvalle.

Liito-orava on luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittama tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Lupakohdealueesta on 22.3. 2025 tehty Ympäristösuunnittelu Environ toimesta Ympäristökeskuksen edellyttämä liito-oravaselvitys, jonka mukaan Vantaanpuistontie 4:n tontilla ei ole todettu luonnonsuojelulain suojaamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvityksen mukaan tontin rakentaminen ei käytettävissä olevien tietojen perusteella vaikuta Vantaanpuiston liito-oraviin. Tontin länsikulman kautta johtava kulkuyhteys (ekologinen runkoyhteys) säilyy toimivana, jos osa tontin länsikulman puustosta säilytetään. Säilytettävän puuston tulee olla vähintään kymmenmetristä ja puustoisien kohdan sen verran leveä, että myrskyt tai mahdolliset kunnallistekniset työt eivät katkaise puustoyhteyttä.

Lupa-alueen eteläosan (länsikulman) läpi kulkee yleiskaavaan merkitty länsi-itä-suuntainen ekologinen runkoyhteys. Kaavan mukaan ekologisen runkoyhteyden tarkoituksena on turvata eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tulee turvata jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Liito-oravaselvityksen valmistumisen jälkeen Ympäristökeskus on 31.3.2025 antamassaan lausunnossa todennut, että luontoarvojen puolesta ei ole estettä suunnitellulle rakentamiselle, kun liito-oravaselvityksessä esiin nostetut edellytykset toteutuvat: Tontin länsikulman kautta kulkeva liito-oravan kulkuyhteys säilytetään toimivana. Säilytettävän puuston tulee olla vähintään kymmenmetristä ja puustoisien kohdan sen verran leveä, että myrskyt tai mahdolliset kunnallistekniset työt eivät katkaise puustoyhteyttä. Lisäksi puunkaato tulee tehdä lintujen pesintäajan (1.4.-31.7). ulkopuolella.



Vantaan kaupungin johtava maisema-arkkitehti (kaavoitus) on katselmoinut kohteen ja 9.5.2025 antamassaan lausunnossa todennut, että alue on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunavyöhykettä. Kasvillisuutta erityisesti avoimen maiseman reunassa on säilytettävä. Uudesta reunasta on tultava luonteva ja vihreä.

Asemapiirroksen mukaan puita kaadetaan tontin sisäosista ja tonttia ympäröiville reuna-alueille jätetään koko tontin osalta puustoinen suojavyöhyke, jonka leveys vaihtelee pääosin viidestä (5) kymmeneen (10) metriin. Kiinteistön pohjoisosassa puustoisesta suojavyöhykkeen leveys on noin kaksikymmentä (20) metriä. Asemapiirroksen mukaan lupa-alueen etelä-osan/länsikulman puustoinen vyöhyke säilytetään. Myös tontin länsikulman kävelyreitti säilytetään.

Hankkeen suunnittelu on tehty Ympäristökeskuksen ja kaupungin johtavan lupa-arkkitehdin antamien lausuntojen pohjalta. Maisematyöluvalla ei näin ollen yleiskaavan tarkoittamassa mielessä heikennetä alueen ekologista runkoyhteyttä eikä myöskään lupa-alueen (tontin) länsikulman kautta kulkevaa liito-oravan kulkuyhteyttä.

Pinnantasausta suunnitelman mukaan tarkoitus pitää niin vähäisenä kuin mahdollista. Mahdolliset pienimuotoiset kallion louhinnat tullaan suorittamaan kiilaamalla ilman räjähteitä. Asemapiirroksen korkeuskäyrästä ilmenee, että pinnantasaustarve on vähäinen vaihdellen yhdestä (1) kolmeen (3) metriin, joista kolmen metrin tasaustarve on vain yhdessä kohdassa tonttia (ns. kallion huippu).

Lupa-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunavyöhykkeellä ja noin puolet siitä on yleiskaavassa merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Lupa-alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia, perintökohteita tai muinaisjäännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ei edellytä, että ennen oikaisuvaatimusten kohteena olevan maisematyöluvan myöntämistä lupakäsittelijän olisi tullut pyytää asiassa museoviranomaisen lausunto. Maisematyölupa on voitu myöntää lupakäsittelyvaiheessa annettujen viranomaislausuntojen, hankkeeseen ryhtyvän suunnitelman ja lupakäsittelijän oman lupaharkinnan perusteella ilman museoviranomaisen lausuntoa.

Vantaan rakennusjärjestyksen 53 §:n mukaan rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveteen. Maisematyöluvassa ei ole kysymys varsinaisesta rakentamisesta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa pohjavesialue kulkee lupakohdetontin itäreunalla, jossa kaadetaan puita (jättäen reunavyöhyke) ja tehdään suunnitelman mukaisia pieniä maan tasausmuutoksia (arviolta enintään noin 1 metri). Näillä toimilla ei voida arvioida olevan haitallisia vaikutuksia alueen pohjaveteen.

Lupakäsittelyvaiheen naapurikuulemisen jälkeen on asemapiirustukseen lisätty hulevesien hallinnan varmistamiseksi puunkaatoalueen lounaisreunalle ns. niskaoja alueen reunoilla olevan puustoisesta suojavyöhykkeen lisäksi. Tontin maanpinta on pääosin hulevesien imeytymisen mahdollistavaa imevää pintaa eikä Vantaan IWater vihertehokkuuslaskurin mukaan puiden määrällä ole imevällä pinnalla vaikutusta kiinteistön hulevesien määrään.

Puiden kaatamisella ja tontin pinnantasauksella ei todennäköisesti ole pysyväisluonteista vaikutusta alueen melutasoon tai ilmanlaatuun maisematyöluvan mukaisten töiden päätyttyä. Tontin ympärille jää kuitenkin puustoinen suojavyöhyke ja mm. tontin pohjoisosaan tulee edelleen jäämään leveähkö metsävyöhyke tontin ja naapurien väliin. Lentomelualueella keskeisimpään melulähteeseen eli lentomeluun maisematyöluvan mukaisilla muutoksilla ei voitane olettaa olevan vaikutusta suhteessa naapurustoon.



Maisematyölupapäätöksen 15.5.2025 § 369 lupaehtoissa on todettu, että Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen noudattamaan lupaehtoja, vaikka itse lupapäätöstekstiin ei lausuntosisältöjä olisi referoitu.

Vastineessaan oikaisuvaatimukseen hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut, että puunkaadon ja maastotöiden osalta tullaan noudattamaan viranomaisen niille asettamia määräyksiä työajoista, pölyn tai melun hallinnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen vireille-tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Oikaisuvaatimusten kohteena olevan maisematyöluvan lupakäsittelyvaiheessa naapurit on edellä mainitun lainkohdan tarkoittamalla tavalla asianmukaisesti kuultu asemapiirroksen ja hankkeen kuvauksen perusteella. Lainsäädäntö ei edellytä lupakäsittelyvaiheessa mahdollisesti pyydettyjen/saatujen viranomaislausuntojen toimittamista naapureille lupahakemuksen vireilletulosta ilmoitettaessa. Lupakäsittelijä on lupakäsittelyn aikana pyynnöstä antanut oikaisuvaatimusten tekijöille kaikki pyydetty lupakäsittelyasiakirjat julkisuuslainsäädännön mukaisesti, mukaan lukien viranomaislausunnot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Edellä kerrotuin perustein maisematyölupapäätöstä 15.5.2025 § 369 voidaan pitää lainmukaisena ja oikaisuvaatimukset hylätään.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys muutettuna. Oikaisuvaatimukset hylätään, mutta maisematyöluvan 15.5.2025 § 369 lupamääräyksiin tehdään muutoksia seuraavasti:

- aloitusilmoitus poistetaan ja korvataan aloituskokouksella
- aloituskokouksessa on katselmoitava kaadettavat puut
- rakentamaan ryhtyvän tulee dokumentoida maisematyö valokuvin ennen ja jälkeen rakennustyön
- rakennustoimenpide ei saa muodostaa rakentamislain 42.1 kohdan 8 mukaista erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta tai maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:n mukaista varastoaluetta.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Maisematyölupapäätös 15.5.2025 § 369, LP-092-2024-03581
- Asunto Oy Säästökilven oikaisuvaatimus maisematyöluvasta LP-092-2024-03581, päiväämätön, saapunut sähköpostitse kirjaamoon 5.6.2025. Oikaisuvaatimuksen liitteinä 2 dokumenttia: Liite 1: Tiedosto nimetty: Kartat 92-409-6-138 (mm. otteita Van-taan karttapalvelusta kuvapäiväys 5.6.2025/sekä YK0048 Yleiskaavakartasta kuvapäiväys 15.4.2025) sekä Liite 2 raportti Vantaanrinteen metsän luontoarvoista 1.6.2025 Metsäliikkeen kartoittajat
- Asunto Oy Säästöreitlin oikaisuvaatimus maisematyölupapäätökseen § 369, lupatunnus LP-092-2024-03581, päiväämätön, saapunut sähköpostitse kirjaamoon 5.6.2025.



- Naapuri A:n oikaisuvaatimus koskien maisematyölupaa LP-092-2024-03581, 5.6.2025
- Hankkeeseen ryhtyvän (pääsuunnittelijan) vastine naapurien oikaisuvaatimuksiin 21.7.2025.

Täytäntöönpano: Oikaisuvaatimusten tekijät

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 2. Valitus Helsingin hallinto-oikeus

Lisätiedot:

Terho Juha, 040 652 7116

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)