

Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistötunnus 92-409-5-50
Kiinteistön osoite Vantaanreitti 3b
Hakija Tiikman Oy
Kelatie 2 A 5, 01450 Vantaa

Päätös on saanut lainvoiman
09.10.2024 Kai Zukale
www.lupapiste.fi

Toimenpide Pientuotanto- toimistorakennuksen rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Rakennuksen kerrosala on 550 m².

Poikkeamiset Poiketaan rakennuspaikalta vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta.

Lausunnot Liikennesuunnittelu, 11.6.2020, Puollettu
Vesihuolto, 5.6.2020, Puollettu

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikka ja kaavatilanne
Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-50 pinta-ala on 1949 m². Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi voidaan osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennuspaikka on liitettävissä hulevesi-, vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikka sijaitsee lentomelualueella (Lentomeluvyöhyke 1, Lden yli 60 dB). Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.

Rakennuspaikka on voimassa olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv. 19.6.2006) pientalo-aluetta A3/tp, jolla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Rakennuspaikka sisältyy sen idän puoleiselta osaltaan osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaiseman maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Kaupunki on todennut rakennuspaikalla neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta, joiden säilyminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Muita luontoarvoja ei ole todettu.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinalueella voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Yleiskaavan A käyttötarkoitusta koskevissa määräyksissä alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Myös uudessa yleiskaavassa rakennuspaikan itäosa sisältyy maisemallisesti arvokkaan alueen tai muun arvokkaan

kulttuuriympäristön rajaukseen. Alueen määräyksiin on tullut lisäyksenä, että avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla ja suunnittelutarveratkaisuilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevetä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater - laskurilla. Maankäytön mukainen vihertehokkuuden tavoiteluku on teollisuus- ja logistiikkarakentamiselle vähintään 0,6. Asemapiirrokselta alustavasti tulkiten tavoiteluku on saavutettavissa. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

Rakennuspaikan ympäristö

Rakennuspaikaksi haettu tila on alueen ainoa yksityisessä omistuksessa oleva rakentamaton tila. Tila on jäänyt rakentamattomaksi, koska alueelle ei ole sallittu asuntoja lisäävää rakentamista. Alueen 12:lla muulla tilalla sijaitsee vuosien 1948 ja 2002 välillä valmistuneita omakotitaloja. Rakennuspaikkaa vastapäisellä, kadun toisella puolella olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1948 ja 1961 valmistuneet autokorjaamorakennus ja siihen liittyvä myymälärakennus. Korjaamorakennukselle on vuonna 2019 myönnetty purkulupa. Korjaamorakennuksen tontti on asemakaavassa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla 0,20. Korjaamorakennuksen kiinteistölle on vuonna 2016 myönnettyllä suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamispäätöksellä sallittu rakentaminen tehokkuudella 0,36. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 1057 k-m2:n suuruisen osin kaksikerroksisen henkilöautojen korjaamohallin ja siihen liittyvien toimisto- ja myymälätilojen rakentamiselle. Rakentamista ei ole aloitettu. Rakentamisen yhteydessä myös vanha myymälärakennus puretaan.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla tai yleiskaavan A3/tp-alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi inventoituja kohteita. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin yleiskaavan maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Naapurien kuuleminen

Tämän suunnittelutarveratkaisun hakemuksen jättämisen yhteydessä alun perin esitettyssä asemapiirroksessa on esitetty 640 k-m2:n suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennus rakentamista rakennuspaikan pohjois- ja itäosalle. Rakennuksen pientuotantoon tarkoitettu yksikerroksinen halliosia oli suunniteltu pohjoisrajan suuntaisena ja kaksikerroksinen toimistorakennus halleineen varjostaisi haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminen ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitien maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Haettu rakennus jättäisi naapurikiinteistön omakotitalon pimentoon ja estäisi nykyiset näkymät metsäiselle alueelle ja Vantaanpuistontien toisella puolella olevaan kulttuurimaisemaan. Rakennuspaikka on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Rakennuspaikalla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookas mänty, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria

Naapurien kuulemisessa jätettiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitettiin tiivistetysti seuraavaa:

Rakennus on aivan liian suuri ja korkea sekä tyyliltään lähiympäristöönsä sopimaton. Se tulisi erottumaan selkeästi ja häiritsevästi alueen asuinpientalovaltaisessa ympäristössä ja rikkoisi asuinympäristöä maisemallisesti. Asuinpientalojen alueella ei ole muita teollisuusrakennuksia eikä alueen muuttamista pitäisi aloittaa tästä rakentamattomasta tontista. Kaksikerroksinen toimistorakennus halleineen varjostaisi haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminen ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitien maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Haettu rakennus jättäisi naapurikiinteistön omakotitalon pimentoon ja estäisi nykyiset näkymät metsäiselle alueelle ja Vantaanpuistontien toisella puolella olevaan kulttuurimaisemaan. Rakennuspaikka on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Rakennuspaikalla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookas mänty, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria

syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät rakennusten alle. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla. Lisäksi suunnitelma on liikenteellisestikin todella hankala ja vaarallinen. Suunniteltu rakentaminen sopisi paremmin joko Vehkalan tai Åbyn teollisuusalueelle. Paikalle voisi sopia joku pientalotyypinen palvelurakennus, ellei paikalle saa asuintaloa rakentaa. Uuden yleiskaavan ehdotuksessa rakennuspaikka on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti.

Hakija on antanut vastineensa muistutuksissa esitettyihin asioihin.

Hakija toteaa muun muassa, että hankkeella toteutetaan yleiskaavoissa alueella annettuja määräyksiä siten, että koska alueelle ei voida asuntolukumäärää lisätä, niin kohteeseen on suunniteltu pientalomainen puuverhottu pulpettikattoinen toimisto/varastohallirakennus. Rakennuksen toiminnot suunnitellaan siten, että varasto ja toimistotilat on esimerkiksi vuokrattavissa lähialueen yrittäjille/asujille työ-/varastointi-/harrastekäyttöön. Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Tontin pohjoisreunan korkeampi tontinosa pyritään säilyttämään näköesteenä kiinteistöjen välillä ja eteläreunalla toimisto-osa muodostaa myös näköestettä etelänaapurin suuntaan. Rakennus pyritään istuttamaan maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen. Rakennuksen suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan se, että naapurirajojen suuntaan ei tulisi korkeita rakennusmassoja. Uusi rakennus ei tule varjostamaan naapurikiinteistöjä mitenkään poikkeuksellisesti.

Muistutuksissa esitetään, että rakentaminen rikkoo tai haittaa alueen kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaisema sijaitsee rakennuspaikasta etelään, jolloin ainoa kiinteistö minkä näkökenttään kulttuurimaiseman suuntaan uusi rakennus tulee, ei ole tästä huomauttanut. Vantaanreitin länsi- ja luoteispuolella on olemassa olevaa vanhempaa toimitila/kaupallista rakennuskantaa, joiden näkösuojaksi uudisrakennus olisi myös tulossa osan huomauttaneiden kiinteistöjen suunnasta katsottuna.

Huomautuksia on myös annettu suunnittelutarveratkaisukiinteistön nykyisen lehtomaisuuden ja metsäisyyden menettämisestä. On totta, että rakentamisen yhteydessä puusto joudutaan poistamaan, kuten uudisrakennushankkeiden yhteydessä yleensäkin. Kaavamääräyksessä on määrätty, että alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti mikä otetaan rakennushankkeen suunnittelussa huomioon ja rakennushankkeen yhteydessä tullaan myös kiinteistön kasvillisuuteen kiinnittämään huomioita.

Huomautuksissa on mainittu lehtometsän kasvillisuuksista ja lintulajistosta, jotka menetetään hankkeen yhteydessä. Tämä riski toteutuisi minkä tahansa hankkeen yhteydessä. Metsän säilyttämistä on perusteltu myös alueen ääniolosuhteilla ja jopa perusteltu lentoliikennemelua ehkäisevänä alueena. Tämä ei kuitenkaan ole suunnittelutarveratkaisukiinteistön huolehdittava asia naapurikiinteistöjen suuntaan.

Liikennejärjestelyistä ja sen turvallisuudesta on esitetty myös huomautuksia. Kiinteistön ajoliittymä suunnitellaan kohtaan, jossa tulevan ajoliittymän ajotien kaltevuus tulee mahdollisimman loivaksi ja näkymäalueen kannalta tarvittava maastomuokkaus tehdään ajoliittymän pohjoispuolelle. Enempää ei voida kiinteistöltä vaatia, koska kiinteistölle on päästävä ajoneuvolla ja toisekseen kaavassa ei ole esitetty rajoitteita liittymän paikalle. Rekkaliikennettä ei ole kiinteistölle tulossa.

Rakennuksen kokoa on luonnehdittu rakennuspaikkaan nähden liian suureksi. Kiinteistön tonttitehokkuusluvaksi on haettu $e=0,35$ mikä on kutakuinkin tavanomaisen pientalorakentamisen tonttitehokkuuden $e=0,25\dots 0,3$ sekä pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden $e=0,4\dots 0,5$ puolivälistä.

Yleisesti ottaen korttelialueet kehittyvät ja uusien kaavoitusten ja aluejärjestelyjen myötä alueiden toiminnallisuudet saattavat muuttua. On ymmärrettävää, että hankkeilla on myös vaikutuksensa ympäristöönsä alueella jo asuvan ja toimivan yhteisön näkökulmasta katsottuna. Suunnittelutarveratkaisukiinteistö on kuitenkin rakennuspaikka, jolle on osoitettu kaavallisesti rakentamismahdollisuus, jolloin useat huomautusaiheet eivät ole relevantteja vaan kohdistuvat enemmänkin nykyisen totutun tilan muutokseen.

Hakijan esittämä uusi suunnitelma

Hakija on muuttanut suunnitelmaa rakentamisesta muistutuksissa esitettyjen asioiden johdosta. Uudessa suunnitelmassa rakentaminen on sijoitettu aikaisempaan suunnitelmaan nähden poikittain lounaan ja koillisen suuntaiseksi. Autoliikenne ja tarvittavat autopaikat on sijoitettu rakennuksen länsipuolelle. Rakennuksen kerrosala on vähennetty 550 k-m²:een, joka koostuu 200 m² kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja 350 k-m² yksikerroksisesta halliosasta. Haettu rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta 0,30. Hallin lännenpuoleinen julkisivu on

esitetty noin kaksikerroksisen rakennuksen korkuiseksi ja on rakennuksen toisen puolen julkisivua korkeampi. Rakennus on pulpettikattoinen. Rakennukseen on esitetty tulevan puuverhoilu ja kattoon saumapelti. Rakennuspaikan itäosalle on esitetty mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä alue. Päivitetyllä suunnitelmalla kuultiin naapurit uudestaan.

Naapurien muistutukset uudesta suunnitelmasta

Muistutus 1

Emme hyväksy esitettyä suunnitelmaa seuraavista syistä:

Rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Suurikokoinen halli aiheuttaisi kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, eikä suurikokoinen teollisuusrakennus sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusalueetta rikkoisi pahasti asuinympäristöä maisemallisesti. Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoverhoilun väriytyksestä ja tiilikatoista, mutta suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkoisivat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi myös maisemallista harmoniaa. Näin toteutettuna kaksikerroksinen toimistorakennus korkeine halleineen varjostaisi erittäin haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Oman kiinteistömme pihalta se estäisi iltauringon kokonaan. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoverhoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoineen tulisi erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan. Hankkeen kuvauksessa on mainittu, että varasto-osa olisi yksikerroksinen ja toimisto 2-kerroksinen. Haluamme huomauttaa, että suunniteltu tehdashalli on yksitasoisenakin massiivisempi kuin normaali omakotitalo. Lisäksi maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden se nousisi korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen. Tontti on liian pieni suunniteltuun pienteollisuustoimintaan. Yleiskaavaehdotuksessa 2020 tontti on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti. Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivat palveluiltaan paremmin vieriselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston alueelle, johon puolestaan soveltuisi asuinrakennus tai jokin alueen vakituista asutusta tukeva palvelu kuten vaikkapa ympäröivien asuinrakennusten tyylinen ja kokoinen kahvila tai juhlatila. Käsityksemme on, että suunniteltuja varastotiloja on tarkoitus vuokrata ulkopuolisille, joten toiminta voi olla myös ympäristöä eli vakituista asukkaita häiritsevää riippuen siitä, mihin ja milloin vuokralaiset käyttävät tiloja. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää tulevat mitä todennäköisimmin olemaan vilkkaita ja tekemään korttelista rauhattoman ja etenkin lasten kannalta vaarallisen, koska suunnitellun liiketoiminnan luonne on liikennettä lisäävää. Tontti on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka on arvokas Vantaanpuiston alueen puistomaiselle kulttuurimaisemalle. Se myös yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Tontilla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookkaita mäntyjä, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät pääosin rakennusten alle. Lisäksi tontilla esiintyy lehdolle ominaisia tuomia, terttuseljaa sekä vadelmaa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Esimerkiksi kiinteistömme saunatilat sijaitsevat suunnitellun toimiston vastaisella rajalla, eikä omalle tontillemme pysty istuttamaan tonttien korkeuserojen vuoksi niin suuria puita, että näkösuoja säilyisi. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenkin ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitän maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Tontilla pesii mm. satakieliä, mustarastaita, peippoja, sepelkyyhkyjä ja tiaisia. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla.

Muistutus 2

Suunniteltu talo on edelleen liian suuri noin pienelle tontille. Kun itse rakennettiin talon koko ei saanut olla tämän kokoiselle tontille kuin n. 200 neliötä. Talossa ei saanut olla teräskatto vaan piti olla tiilikatto, josta lentomelu heijastuu vähemmän. Aumakattoa ei sallittu. Talon värin piti olla keltainen, että soveltuu ympäristöön. Valkoista väriä eikä tummaa hyväksytty. Ikkunat tietysti kolminkertaisina lentomeluun vedoten. Puhuttiin ettei suurempaa kuin omakotitalo voida rakentaa kyseiselle tontille. Nyt kaikki tämä halutaan rikkoa. Alueella ei ole asemakaavaa niin kuin ei ennenkään. Miten ihmeessä tämä voi sopia tähän ympäristöön, kun ei sopinut aiemmin. Eikö uusi rakennus voisi olla omakotitalon kokoinen toimistorakennus ilman varastoa (vaikka sellainen etätyöpiste). Kun on varasto, niin on myös kuljetuksia, josta tulee häiriöitä. Asumisympäristön pitäisi olla sellainen, että siinä viihdytään. Jos uusi rakennus tulee tällaisena kuin suunniteltu on se liian iso ja huomiota herättävä omakotitalojen keskellä.

Toivon että kuuntelette meitä, jotka täällä asutaan.

Muistutus 3

Olemme pitkään vuodesta 2002 osoitteessa Vantaanreitti 3a asunut perhe ja lähes aina kotona. Emme voi hyväksyä esitettyä Tiikman Oy:n massiivista suunnitelmaa edessämme olevalle tontille Vantaanreitti 3b. Kotimme on rakennettu omaa asumistamme varten, eikä meillä ole ollut syytä olettaa, että eteen tulisi mitään niin suurta rakennusta kuin nyt kaavailtu. Rakennus on huomattavan kokoinen: sekä aivan liian suuri ja korkea, että myös tyylliltään lähiympäristöönsä täydellisesti sopimaton. Se täyttäisi tontin Vantaanreitti 3b huomattavan suurelta osalta ja se nousisi vielä korkeussuunnassakin näkökenttään niin, että me jäisimme sen seinämän taakse "pimentoon".

Tontilla on vanha asuinrakennuksen paikka ja sieltä todennäköisesti löytyy puolikas myllynkivi, joka on ollut siinä aiemmin sijainneen talon portaana. Näin meille kertoi aikanaan oman tonttimme myyjä. Meidän tonttimme jäi kantatilaksi, mistä erotettiin tämä kyseinen 3b.

Koska tontti itsessään on ollut asuinkäytössä ja kaikki ympäröivät tontit ovat asuinkäytössä, ja ainoaksi esteeksi uuden asuinrakennuksen rakentamiselle on esitetty lentomelu (jota ilman tontille saisi asuinrakennuksen rakentaa, ja joka on nykyisellään jo paljon vähäisempää kuin mitä aiemmin) tulisi tontin täyttöasteen ja rakentamisoikeuden olla kunnioitettavaa ja yhteneväistä asuinrakennusten linjauksen ja sen välittömän lähiympäristön kanssa.

Sen, että korttelin ainoalle rakentamisesta vapaalle tontille ollaan hakemassa käyttötarkoitukseltaan muuta rakentamista kuin asuinrakentamista, ei tulisi antaa muuttaa jo olemassa olevan asuinympäristön luonnetta.

Pyydämme kiinnittämään huomiota erityisesti rakentamistehokkuuteen, parkkialueen laajuuteen, (koska sekin on rakennettua ympäristöä), harjakorkeuteen suhteessa lähimpiin rakennuksiin, rakennuksen ulkonäköön, tyyliin ja materiaaleihin sekä väritykseen ja käyttötarkoitukseen.

Tiikman Oy:n suunnitelma rikkoo maisemamme ja estää näkymät sekä kotoa katsottuna että kotiin tultaessa, vaikuttaisi toteutuessaan välittömässä läheisyydessä olevien kiinteistöjen arvoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Vantaanjokilaakson kokonaisnäkömään, mitä Vantaan kaupunki on nähnyt tärkeäksi suojella, ja mihin tämä suunnitelma tekisi silmiinpistävän epäsuhdan.

Kodistamme aukeavat nyt näkymät nimenomaan tontin 3b:n suuntaan. Sekä vehreys ylipäättään että avaruus tulotiemme suuntaan on meille ensiarvoisen tärkeää säilyttää.

Tulotiemme suuntaan katsottaessa kauimpana näkyy Vantaanpuistontien toiselta puolelta kulttuurimaiseman peltoja (näkyvät lehdettömään aikaan laajemmin), vähän naapurimme Koskisten pitsihuvilatyyppistä talonkulmaa, tontin 3b:n takakulmauksen suuri tammi ja vanhat liilat syreenipensaat, sekä pala sinistä taivasta. Tätä näkymää tulee kuin huomaamatta vilkaistua lukemattomia kertoja päivän aikana ja se on, vaikkakaan ei ainoa, niin erittäin olennainen osa viihtyvyyttämme ja kiinteistöimme arvoa (myös jälleenmyyntiarvoa) ajatellen ja sen olemassaoloa haluamme voimakkaasti ja sitä painottaen puolustaa.

Luonnon vehreyden vaikutuksista viihtyisyyteen on paljon tietoa saatavilla myös terveydelliseltä kannalta, esim. vaikutuksesta verenpaineen laskuun. Viihtyisyyteen ja rentoutumiseen vaikuttaa myös se ilmaiskonsertti, mitä tontilla viihtyvät monet linnut, satakieli mukaan lukien, päivittäin tarjoavat. Lehtomaisen puuston laaja hävittäminen lopettaisi myös tämän äänimaiseman. "Konserttilinnut" laulavat nimenomaan Vantaanreitti 3b:n alueella.

Muistutus 4

Emme hyväksy esitettyä suunnitelmaa seuraavista syistä:

Rakennus ei sovi maisemaan eikä alueen palvelutarjontaan. Suurikokoinen halli aiheuttaisi kohtuutonta häiriötä korttelin omakotiasujille, eikä suurikokoinen teollisuusrakennus sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusalueella rikkoisi pahasti asuinympäristöä maisemallisesti. Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoilun värityksestä ja tiilikatoista, joten suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkoisivat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi myös maisemallista harmoniaa. Näin toteutettuna kaksikerroksinen toimistorakennus korkeine halleineen varjostaisi erittäin haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Oman kiinteistöimme pihalta se estäisi ilta-auringon. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoinen tulisi erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan. Hankkeen kuvauksessa on mainittu, että varasto-osa olisi yksikerroksinen ja toimisto 2-kerroksinen. Haluamme huomauttaa, että suunniteltu tehdashalli on yksitasoisenakin massiivisempi kuin normaali

omakotitalo. Lisäksi maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden se nousisi korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen. Tontti on liian pieni suunniteltuun pienteollisuustoimintaan. Tuollainen "Mörkö" pilaisi makuuhuoneemme maiseman totaalisesti. Olemme asuneet talossamme, joka on rakennettu 1932, lähes neljäkymmentä vuotta. Lentomelu ei ole häirinnyt elämäämme.

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 tontti on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti. Tälle alueelle lähistöllemme on noin kahdenkymmenen viime vuoden aikana saanut rakentaa poikkeusluvalla noin 10 omakotitaloa aikana, jolloin lentokoneiden melu oli kovempaa kuin nykyisten koneiden. Lisäksi koneiden äänet hiljenevät vuosien saatossa. On todella mahdotonta ymmärtää, että minkä vuoksi paikalle ei nyt voi rakentaa normaalikokoista omakotitaloa tai samanlaista muuhun sopivaan käyttöön. Kaupungin tulisi ajatella alueen asukkaiden viihtyvyyttä. Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivat palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston alueelle, johon puolestaan soveltuisi asuinrakennus tai jokin alueen vakituista asutusta tukeva palvelu kuten vaikkapa ympäröivien asuinrakennusten tyylinen ja kokoinen kahvila tai juhlatila. Käsitksemme on, että suunniteltuja varastotiloja on tarkoitus vuokrata ulkopuolisille, joten toiminta voi olla myös ympäristöä eli vakituista asukkaita häiritsevää riippuen siitä, mihin ja milloin vuokratilaiset käyttävät tiloja. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää tulevat mitä todennäköisimmin olemaan vilkkaita ja tekemään korttelista rauhattoman ja etenkin lasten kannalta vaarallisen, koska suunnitellun liiketoiminnan luonne on liikennettä lisäävää. Tuo liittymä tontille sijaitsee lisäksi risteysalueen kohdalla. Logistisesti todella hankala ja vaarallinen risteysalue. Lisäksi liikenne tontille tulee rasittamaan jo huonossa kunnossa olevia katuja ja teitä. Logistisestikin olisi parasta vastaavan lainen yritys Åbyn alueelle.

Tontti on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka on arvokas Vantaanpuiston alueen puistomaiselle kulttuurimaisemalle. Se myös yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren virkistysalueen peltomaisemaan. Tontilla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookkaita mäntyjä, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät pääosin rakennusten alle. Noita suuria vanhoja puitakin on mahdotonta kyseisen rakennustyön aikana säästää. Lisäksi tontilla esiintyy lehdolle ominaisia tuomia, terttuseljaa, vadelmaa sekä lehto-orvokkeja ja kieloja. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyvyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenäkään ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitin maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Tontilla pesii mm. satakieliä, mustarastaita, peippoja, sepelkyyhkyjä ja tiaisia, käpytikka, helmipöllö jne. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla.

Hakijan vastine muistutuksiin

Kyseessä oleva hanke toteuttaa yleiskaavan määräyksiä siten, että koska alueelle ei voida asuntolukumäärää lisätä, niin kohteeseen on suunniteltu pientalomainen puuverhottu pulpettikattoinen toimisto/varastohallirakennus. Rakennuksen toiminnot suunnitellaan siten, että varasto ja toimistotilat on esimerkiksi vuokrattavissa lähialueen yrittäjille/asujille työ-/varastointi-/harrastekäyttöön.

Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Ympäristöä häiritsemätön toiminta on pyritty ottamaan suunnitelmassa huomioon myös siten, että mm. parkkialue sijaitsee kiinteistön länsipuolella mahdollisimman vähän olevia pientaloja häiritsevästi niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa pyritään säilyttämään näkösuojana kiinteistöjen välillä. Rakennus pyritään istuttamaan maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen ja korkeusasetannaltaan mahdollisimman alas. Toimisto-osan alakerta on osittain kellarimaista. Rakennuksen sijoittelua tontille on muutettu aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen siten, että tontin itäosalla pyritään säilyttämään tervettä puustoa ja lehtomaisuutta mahdollisimman paljon. Samalla ko. alue muodostaa myös näkösuojaa itänaapurin suuntaan ja pohjoisnaapurin huomauttama näkymäalue on pyritty säilyttämään/huomiomaan mahdollisimman hyvin. Mm. tästä syystä rakennuksen koilliskulma on lähimmillään 6,5 m etäisyydellä rajasta.

Huomautuksia on myös annettu suunnittelutarveratkaisukiinteistön nykyisen lehtomaisuuden/metsäisyyden menettämisestä. On totta, että rakentamisen yhteydessä puustoa joudutaan poistamaan, kuten uudisrakennushankkeiden yhteydessä yleensäkin. Kaavamääräyksessä on määrätty, että alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti mikä otetaan rakennushankkeen suunnittelussa huomioon ja rakennushankkeen yhteydessä tullaan myös kiinteistön kasvillisuuteen kiinnittämään huomioita. Myös muutetun suunnitelman mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä tontinosa on suunnitelmaan lisätty

naapureiden aiemman huomautuksen perusteella.

Huomautuksissa on mainittu lehtometsän kasvillisuuksista ja lintulajistosta, jotka menetetään hankkeen yhteydessä. Tämä riski toteutuisi minkä tahansa hankkeen yhteydessä. Metsän säilyttämistä on perusteltu myös alueen ääniolosuhteilla ja jopa perusteltu lentoliikennemelua ehkäisevänä alueena. Tämä ei kuitenkaan ole suunnittelutarveratkaisukiinteistön huolehdittava asia naapurikiinteistöjen suuntaan.

Rakennuksen suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan se, että naapurirajojen suuntaan ei tulisi korkeita rakennusmassoja. Rakennuksen toimisto-osa on 2-kerroksinen, joskin osittain kellarimainen. Toimisto-osan huonekorkeudet on alustavasti suunniteltu alakertaan n 2,75 m ja yläkertaan n. 2,9 m, jotka ovat lähes normaalin nykyaikaisen omakotitalon huonekorkeuksia eli rakennuksen korkeus ei ole juurikaan 2-kerroksista omakotitaloa korkeampi itäosaltaan. Halliosan etureunan tilakorkeus on normaalia asuinrakennusta suurempi, mutta harjakorkeus ei juurikaan ole korkeampi kuin 2-kerroksisen omakotitalon ja katon korkein kohta sijaitsee kutakuinkin rakennettavan kiinteistön keskellä. Kiinteistön 92-409-6-104 suuntaan kiinteistöjen välillä on vielä myös kiinteistölle 92-409-5-51 menevä rasiestie, jolloin etäisyys itäpuolen naapuriin tulee olemaan > 15 metriä. Vastaavasti kiinteistön 409-6- 103 suuntaan etäisyyttä on uudisrakennuksen koillisnurkalta lyhimmilläänkin >12 m. Uusi rakennus ei tule varjostamaan naapurikiinteistöjä mitenkään poikkeuksellisesti.

Huomautuksen antajat ovat esittäneet, että rakentaminen rikkoo/haittaa alueen kulttuurimaisemaa. Tosiasiallisesti rakennus sijaitsee siten, että huomautuksen esittäjien näkymät kulttuurimaisemaan eivät juurikaan vaarannu. Kulttuurimaisema sijaitsee kiinteistöstä itään/etelään, jolloin ainoa kiinteistö minkä näkökenttään kulttuurimaiseman suuntaan uusi rakennus tulee, on kiinteistö 92-409-6-182, jonka omistaja ei ole tästä huomauttanut. Rakennusta on siirretty aiempiin huomautuksiin perustuen myös tästä syystä enemmän kiinteistön 409-5-51 talousrakennuksen 'taakse'. Vantaanreitin etelä-/lounaispuolella (eri korttelissa) on olemassa olevaa vanhempaa toimitila/kaupallista rakennuskantaa, joiden 'näkösuojaksi' uudisrakennus olisi myös tulossa osan huomauttaneiden kiinteistöjen suunnasta katsottuna.

Huomautuksissa on otettu kantaa myös rakennuksen värityksiin sekä mm. kattomateriaaliin. Ko. asiat päätetään lopullisesti rakennuslupahakemuksen rakennussuunnittelun yhteydessä. Liikennejärjestelyistä ja sen turvallisuudesta on esitetty myös huomautuksia. Kiinteistön ajoliittymä on kuitenkin suunniteltu kohtaan, jossa tulevan ajoliittymän ajotien kaltevuus tulee mahdollisimman loivaksi ja näkymäalueen kannalta tarvittava maastomuokkaus tehdään ajoliittymän pohjoispuolelle. Liittymää on myös siirretty aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen. Enempää ei voida kiinteistöltä vaatia, koska kiinteistölle on päästävää ajoneuvolla ja toisekseen kaavassa ei ole esitetty rajoitteita liittymän paikalle. Rekkaliikennettä ei ole kiinteistölle tulossa. Toisin kun huomautuksissa mainitaan kahdesta (2) liittymästä tontille niin on huomioitava, että ainoastaan läntinen liittymä on ajoneuvoliikennettä varten ja itäisempi liittymä on pääasiassa kevyen liikenteen (kävely, polkupyörät) käyttöön.

Rakennuksen kokoa on luonnehdittu rakennuspaikkaan nähden liian suureksi. Kiinteistön tonttitehokkuusluvaksi on hakemukseen muutettu aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen $e=0,35 \rightarrow e=0,30$ millä pyritty saamaan uudisrakennuksen massoittelua/'massiivisuutta' pienemmäksi rakennuspaikalla. Tavanomainen pientalojen uusien asemakaavojen tonttitehokkuus on $e=0,25$, joihin on vielä mahdollisesti lisättyä talousrakennusoikeuksia. Suunnittelusta rakennuksesta on huomioitava myös sekin, että sen kaikki tilat lasketaan rakennusoikeusneliöihin, toisin kuin esim. kellarillisessa pientalorakentamisessa, jolloin osa kellarikerroksen (nyt osittain toimisto-osan alakerta) voitaisiin jättää huomioimatta ja todellisuudessa tonttitehokkuus olisi sallittua tonttitehokkuutta suurempi.

Yleisesti ottaen korttelialueet kehittyvät ja uusien kaavoitusten ja aluejärjestelyjen myötä alueiden toiminnallisuudet saattavat muuttua. On ymmärrettävää, että hankkeilla on myös vaikutuksensa ympäristöönsä alueella jo asuvan/toimivan yhteisön näkökulmasta katsottuna. Suunnittelutarveratkaisukiinteistö on kuitenkin rakennuspaikka, jolle on osoitettu kaavallisesti rakentamismahdollisuus, jolloin useat huomautusaiheet eivät ole relevantteja vaan kohdistuvat enemmänkin nykyisen totutun tilan muutokseen.

Kaupunki toteaa seuraavaa:

Voimassa olevaa Marja-Vantaan osayleiskaavaa laadittaessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä silloiset maakuntakaavassa osoitetut lentomelualueita koskevat tavoitteet. Niiden mukaisesti yli 60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä olevat asuntoalueet osoitettiin asuntoalueiksi, joissa asuntojen määrää ei lisätä nykyisestä. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Aikaisemmissa yleiskaavoissa ei asuntojen rakentamista alueelle kielletty ja silloin alueelle sallittiin omakotitalojen rakentaminen tiettyjen edellytysten täytyessä.

Alueelle rakennetut omakotitalot ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Omakotitaloissa ei ole havaittavissa punatiilistä kattomateriaalia ja vaaleita julkisivuväriytyksiä lukuun ottamatta yhtenäistä rakennustapaa. Rakennuspaikkaan rajautuvan kadun vastakkaisella puolella olevat rakennukset ovat väriykseltään vaaleita ja peltikattoisia.

Haetun rakennuspaikan korkeusasema ei poikkea lähinaapureiden korkeusasemasta. Rakennuspaikan maanpinnan korkeus on sen korkeimmalla kohdallaan +43,3 metriä merenpinnan keskikorkeudesta mitattuna. Asemapiirroksen mukaan rakennus rakennetaan ja pysäköintiin tarkoitettu piha-alue tasataan korkeudelle noin +42. Rakennuspaikan lännen puoleisella kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on rakennettu maanpinnan korkeudelle noin +42,1 ja pohjoispuoleiselle kiinteistölle on rakennettu omakotitalo korkeudelle noin +43,4. Idän puoleiselle kiinteistölle rakennettu omakotitalo on korkeudella noin +38,7. Kauempana luoteenpuoleisella kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on rakennettu maanpinnan korkeudelle noin +43,4 ja koillisen puoleiselle kiinteistölle korkeuteen noin + 41,2.

Hakemukseen liitetyn leikkauskuvan perusteella rakennuksen julkisivu on enintään 6,8 metriä korkea varastohallin länsipuolella ja enintään 5,1 metriä korkea rakennuksen itäpuolella. Toimisto-osan julkisivu on länsipuolella enintään 7,2 metriä korkea ja enintään 7,2 metriä itäpuolella, jossa maanpinta on melkein kaksi metriä länsipuolta alempana. Silloin rakennuksen katon korkein kohta on toimisto-osalla enimmällään korkeustasolla +49,2 ja varastohallin osalla +48,8. Idän puolelle laskevan pulpettikaton alin kohta on toimisto-osalla korkeustasolla +47,5 ja varastohallin osalla +46,9.

Rakennuksen korkeus ei merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Lännen puoleisen yksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella + 47,5, pohjoisen puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella + 52 ja idän puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella 47,3 metriä. Kauempana luoteen puolella sijaitsevan kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella +51,5 ja koillisen puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella +50,3. Omakotitalot ovat 5,4 – 8,6 metrin korkuisia.

Haettu rakennuspaikka sisältyy sen itäosaltaan yleiskaavaan merkityn maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Rakennuspaikalla sijaitseva puusto on yksityisen maanomistajan omistuksessa, eikä kaupungilla ole tavoitteita sen säilyttämiselle kokonaan. Rakentamista koskevien lupien yhteydessä voidaan kuitenkin edellyttää yksittäisten kaupunkikuvallisesti arvokkaiden puiden säilyttämistä. Rakennuspaikalta on inventoitu joitakin vanhoja puita, joiden säilyttäminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikan itäosan säilyttämistä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuspaikan vähimmäiskoosta voidaan 171 §:n mukaisesti poiketa muiden edellytysten täytyessä.

Haettu rakentaminen olemassa olevalle 1840 m² rakennuspaikalle edellyttää poikkeamista rakennuspaikalle vaaditusta vähimmäiskoosta. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle katsotaan olevan erityinen syy.

Mrl 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Mrl 135§:ssä edellytetään, että rakennus soveltuu paikalle; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Lentomelusta johtuvat rajoitukset estävät asuntojen lisäämisen alueelle. Yleiskaavamääräykset mahdollistavat alueelle soveltuvien työpaikkarakennusten rakentamisen, jolloin alueelle ei voida edellyttää pelkästään omakotitalomaista rakentamista. Alueelle rakennetut omakotitalot eivät erityisesti noudata yhtenäistä rakennustapaa, jolloin niistä ei muodostu

luontevaa lähtökohtaa rakennussuunnittelulle. Haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Rakennuksen sijoittamisella asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan se on mahdollisimman kaukana naapureiden rakennuksista eikä silloin merkittävästi aiheuteta varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan eikä kokonaan peitetä näkymiä. Rakennuspaikan itäreunalla säilytettävä puusto peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota. Rakennuspaikkaan rajautuvalle kadulle voi järjestää turvallisen kulkuyhteyden ja haettu rakentaminen on liitettävissä kadulla kulkevaan kunnallistekniikkaan.

Mrl 137 §:n mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueen asemakaavoittaminen ei ole vireillä eikä sen laatiminen ole kaupungin tavoitteena lähiaikoina. Asemakaavan laadintaa ohjaa yleiskaavassa esitetyt alueen kehitykselle annetut periaatteet ja alueelle osoitettu maankäyttö. Lentomelutilanteesta johtuen asemakaavalla ei alueelle voida osoittaa asuinrakentamista tai sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja, jolloin yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti voidaan alueelle osoittaa vain olemassa olevaan asuinympäristöön soveltuvaa työpaikka-, palvelu- ja toimitilarakentamista. Näihin tarkoituksiin asemakaavassa osoitettu rakentamisen tulee olemaan alueella olevaa pientaloasumista tehokkaampaa. Asemakaavassa osoitetaan myös tarvittavat virkistysalueet. Muun muassa maanomistajien tasapuolisen kohtelu vuoksi virkistysalueita ei osoiteta pelkästään yhden yksityisen maanomistajan maille eikä se tällä rakennuspaikalla ole todennäköistä tai kaupungin tavoitteena. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kaupungin näkökulmasta haetulla rakentamisella toteutetaan yleiskaavaa. Rakennuksen tulevan käytön ei katsota merkittävästi lisäävän alueen liikennettä.

1.9.2021

Valmistelija
Päätätjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää toimenpiteessä esitetulle rakentamiselle haetun luvan seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja väriyksiltään ympäristöön soveltuvia
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Edellä mainituin perusteluin ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171§.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

2.9.2021

Päätöksen antopäivä

3.9.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 17.9.2021

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus	Päätös 900 euroa. Naapurien kuuleminen 575 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Päätöksen liite 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttajat

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimma ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Oamalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.