

Lupatunnus LP-092-2021-04058
Kiinteistötunnus 92-64-71-1
Kiinteistön osoite Salpakuja 2
Hakija

Toimenpide

Haetaan päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamista liikerakennusten korttelialueelle (KL), jolle asemakaavan mukaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavarakaupan tiloja.

Poikkeamista haetaan tilapäisenä kahdeksaksi (8) vuodeksi.

Perusteluina hakija esittää:

- Yleiskaavassa 2020 (kv 25.1.2021) alue on merkitty asumisen ja kaupallisten palvelujen alueeksi (A/KM), jonka määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan allittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa.
- Lisäksi kaupallisten palvelujen alueen KM määräyksiin on erikseen kirjattu, että "Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle".
- vaikka yleiskaava 2020 on valituksen alainen, valitukset eivät koske kyseistä A/KM aluetta, joten tämä määräys ei tule muttumaan hallinto-oikeuden päätöksen jälkeenkään..
- Kyytitien varteen sijoittuva kauppa on erityisen hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, koska suunnitellun kaupan yksikön pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty varaukset sekä pikaraitiotielle että pyöräliikenteen baanalle.
- Tämä tilapäinen hanke johtaa myös kaupunkikuvallisesti parempaan lopputulokseen, sillä HOK-Elanto aikoo kehittää ja uudistaa aluetta korkeatasoisesti . Hakijan mukaan näin vältettäisiin tilanne, jossa puuttuvat kaupalliset palvelut jarruttaisivat uuden asuinrakentamisen aloittamista.
- Kaupallisen selvityksen mukaan tämä päivittäistavarakaupan sijainti parantaisi kaupallisa palveluja alueen naapurustossa olevilla asuntoalueilla sekä Porttipuistossa, Kuninkaalassa, Hakkilassa, Heikinlaaksossa ja Puistolassa. Näillä alueilla ei ole tällä hetkellä yhtään supermarket-luokan päivittäistavarakauppaa.
- Rakennuksen nykyinen kerrosala ja liiketilamäärä ei muutu. Ainoastaan 1.kerroksen liiketilojen käyttötarkoitusta esitetään muutettavaksi.

Poikkeamiset

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 001803 siten, että tontilla sijaitsevan liikerakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitettaisiin päivittäistavarakaupan tiloja.

Lausunto

Yleiskaavapäällikkö 14.11.2021 asti sekä 15.1.2022 =>, 12.11.2021, Palautettu

Lähtökohtatiedot

Yleiskaava 2007 (voimassa)

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen alue (KM).

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 palvelua. Alueen pohjoispuolella Kyytitielle on merkitty maakaasun runkojohto -merkintä ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Yleiskaava 2020 (Kv 25.1.2021, ei lainvoimainen)

Yleiskavassa 2020 alue on kestävä kasvun vyöhykettä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Alue kuuluu asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeseen (A/KM). Alue varataan sekä

asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaa kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kyytitielle hankkeen pohjoispuolelle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräliikenteen baana, raitiotien reitti sekä maakaasun runkolinja. Pyöräilyn baanalla merkintä on ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena. Raitiotien reitille on tehtävä riittävä tilavaraus ja maakaasun runkolinja tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaiset rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 001803, joka on hyväksytty kaupungin valtuustossa 26.4.2004.

Asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialue (KT). Tontin rakennusoikeus on 10 000 kem² ja kerrosluku III. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden estämättä. Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja toimistotiloja rakennusoikeuden estämättä ylimpään kerrokseen enintään 4% rakennusoikeudesta. Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi. Toimisto- ja ravitsemustilojen ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi erillistä mainostornia, joiden korkeus ja muoto määritellään rakennusluvan yhteydessä. Tonttiliittymä Kyytitielle käsittää vain sisäänajomahdollisuuden suoraan pysäköintitaloon. Rakennusta ympäröivälle pysäköintipaikoille on istutettava 1 puu ja pensaita 200 neliometriä kohden. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/50 k-m² toimistoille ja liiketiloille 1 ap/35 k-m² kohti.

Asemakaavassa on toiminnalliset ja toisaalta maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ratkaistu sijoittamalla rakennus aivan Vanhan Porvoontien ja Kyytitien risteysalueeseen kiinni ja esitetty rakennusta kolmikerroksisena. Pysäköinti sijoittuu ensi vaiheessa kentälle rakennuksen itäpuolelle Kyytitien ja Salpakuajan väliin. Jatkossa on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen pysäköintitalo samalle alueelle.

Nykytilanne

Tontin länsipäässä sijaitsee kaksikerroksinen 9993 k-m²:n suuruinen liikerakennus. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon liikerakennuksen itäpuolelle. Tontille liitytään Salpakuajalta.

26.11.2021

Valmistelija
Päätöksiä

kaavoitusteknikko
asemakaavapäällikkö
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua poikkeamista.

Päätöksen perustelut

Nykyinen asemakaava kieltää päivittäistavarakaupan myymälän sijoittamisen kiinteistölle. Kaupungin linjauksena on, että päivittäistavarakaupan myymälää ei voida sijoittaa kiinteistölle, jolla asemakaava sitä ei mahdollista. Päivittäistavarakaupan sijoittumiseksi tarvitaan asemakaava, joka ei ole nykyisellä voimassa olevalla yleiskaavalla mahdollinen

vaan se vaatii uuden yleiskaavan (Yleiskaava 2020) voimaan tulon. Yleiskaava 2020 ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa 2020 alueella on päällekkäismerkinnät A/KM eli asumisen ja kaupallisten palveluiden alue sekä kestävän kasvun vyöhyke. Päällekkäismerkinnät sallivat päivittäistavarakaupan sijoittumisen Porttipuiston A/KM-alueelle, mutta kytkevät sen samalla raitiotien toteutukseen sekä asuinrakentamiseen alueella, joka vaatii yhtä tonttia laajemman suunnitelman ja jonka tulee olla riittävän tehokasta sopiakseen kestävän kasvun vyöhykkeelle. Raitiotiestä ei ole vielä tehty investointipäätöstä. A/KM-määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan tulee siis pohjautua lähialueen asukaspohjaan, joka sijainnin vaikutusalueella on nykyisin vielä pieni jäädessä kiinteistön 800 m vaikutusalueella noin 1400 asukkaaseen. Yleiskaava 2020:n mahdollistama maankäytön muutos voi tuoda alueelle riittävän asukaspohjan, mutta vaatii alueella laajemman kokonaissuunnitelman ja asemakaavan.

Edellä mainittu huomioon ottaen hakemuksen myönteiselle päätökselle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Asiassa ei voi edetä poikkeamispäätöksellä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §

Hallintosääntö luku 10, 2 §, kohta 5

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.9.2021 § 13 ratkaisuvallan delegoinnista poikkeamispäätöksissä

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

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

Päätöksen julkipanopäivä

29.11.2021

Päätöksen antopäivä

30.11.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 13.12.2021

Lunastus

450 €

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan Ely-keskus

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
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla 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.