



Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto / TLA

VD/12645/10.03.00.01/2021

TLA/ILA/MYL/MSI/ALV/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätökseen 26.11.2021 § 1445. Päätöksellä evättiin päivittäistavarakaupan tilojen sijoittaminen liikerakennusten korttelialueelle (KL), jolle asemakaavan mukaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavarakaupan tiloja. Poikkeamista haettiin tilapäisenä kahdeksaksi vuodeksi.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksellä 26.11.2021 § 1445, lupatunnus LP-092-2021-04058, on evätty Helsingin Osuuskauppa Elannon hakemus päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamiseen tilapäisesti kahdeksaksi vuodeksi Kuninkaan 64 kaupunginosaan kiinteistölle 92–64–71-1 osoitteeseen Salpakuja 2. Haettua lupaa ei myönnetty alueen nykyisen kaavatilanteen ja tulevien kehittämistavoitteiden turvaamiseksi. Nykyinen asemakaava kieltää päivittäistavarakaupan myymälän sijoittamisen kiinteistölle. Kaupungin periaatteena on, että päivittäistavarakaupan sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla riittävien selvitysten ja vaikutustarkasteluiden perusteella.

Päivittäistavarakaupan mahdollistavan asemakaavanmuutoksen laatiminen olisi voimassa olevan yleiskaavan vastaista. Voimassa olevassa yleiskaavassa (Yleiskaava 2007) alue on kaupallisten palvelujen aluetta (KM). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KT). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty 25.1.2021, mutta valituksista johtuen kaava ei ole vielä voimassa. Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeksi (A/KM), jolla on päällekkäismerkintä kestävän kasvun vyöhyke. Yleiskaavamääräys määrittelee kestävän kasvun vyöhykkeen seuraavasti: ”Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, 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.” Raitiotien mahdollinen investointipäätös tehdään aikaisintaan 2023.

Nykyisen kaupan alueen muutos A/KM-alueeksi tulee yleiskaavan mukaisesti suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena, jotta asumisen ja palveluiden yhteisestä alueesta muodostuu vetovoimainen ja toimiva. A/KM-määräyksen mukaisesti alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan allittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Yleiskaava ei kuitenkaan voimaan tullessaan ohjaa suoraan rakentamista. Mahdollisen päivittäistavarakaupan tulee pohjautua lähialueen asukaspohjaan, joka sijainnin vaikutusalueella on nykyisin vielä pieni, jääden kiinteistön 800 metrin vaikutusalueella noin 1400 asukkaaseen. Yleiskaava 2020:n mahdollistama maankäytön muutos voi tuoda alueelle riittävän asukaspohjan, mutta vaatii alueella laajemman



kokonaissuunnitelman ja uuden asemakaavan. Muutos on merkittävä ja siksi sen edellytyksenä on vuorovaikutteinen suunnitteluprosessi, eikä yksittäinen poikkeamispäätös.

Helsingin Osuuskauppa Elanto on jättänyt oikaisuvaatimuksen 10.12.2021, jossa vaaditaan, että asemakaavapäällikön tekemä poikkeamispäätös kumotaan ja poikkeamislupahakemus hyväksytään.

Vaatimuksen perusteluna hakija viittaa Yleiskaavaan 2020, joka tulee sallimaan päivittäistavarakaupan sijoittamisen alueelle. Lisäksi päivittäistavarakauppaa haetaan vain kahdeksaksi (8) vuodeksi. Hakija viittaa Antaksentielle vuonna 2017 annettuun poikkeamislupapäätökseen, jossa myönnettiin lupa päivittäistavarakaupalle vastaavaan paikkaan. Hakija perustelee oikaisuvaatimustaan myös sillä, että kaupunki ei ole päätöksessään viitannut MRL 171§ 1 ja 2 momentin pakottaviin hylkäysperusteisiin. Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle olemassa olevan liikerakennuksen kestävän käytön ja kaupallisen elinkaaren jatkamisen sallimalla muuttaa osa liikerakennuksesta päivittäistavarakaupaksi. Lisäksi hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle, että päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan tukisi Porttipuiston alueen kehittymistä, työpaikkojen tarjontaa ja paraneva päivittäistavarakaupan tarjonta tukisi myös asuntokehityshankkeiden kiinnostavuutta ja nopeuttaisi niiden toteutumista. Hakija esittää edelleen, että kyseinen liikerakennus on asiakasliikenteen kannalta sijainniltaan hyvä ja kestävä. Hakijan mukaan Porttipuistoon sijoittuva uusi päivittäistavarakauppa patoaisi osaltaan vaikutusalueensa ulosvirtausta ja vähentäisi merkittävästi kulkemista etäämmällä oleviin päivittäistavarakauppoihin kuten Jumboon, Tikkurilaan sekä Helsingin suuntaan eikä vaarantaisi Hakunilan keskuksen kehittymistä. Poikkeamishakemuksen taustaselvitykseksi hakija on teettänyt Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (Sitowise 10.6.2021). Oikaisuvaatimus ja Sitowisen kaupallinen selvitys ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Asemakaavasta poikkeaminen päivittäistavarakaupan mahdollistamiseksi ei ole kaupungin maankäytönsuunnittelun tavoitteiden mukaista, sillä ratkaisu tulisi selvittää ja sen vaikutukset arvioida asemakaavaprosessissa toteutettavalla laajuudella. Porttipuistoon sijoittuvan päivittäistavarakaupan kohdalla poikkeamispäätöksen valmisteluun osallistuneet kaupungin asiantuntijat ovat arvioineet, etteivät sijoittumisen edellytykset nykyisessä kaupunkirakenteessa täyty muun muassa lähiympäristön vähäisen asukaspohjan vuoksi. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen liian etäälle nykyisistä käyttäjistään ei myöskään tue kestävään liikkumiseen liittyvien maankäytön tavoitteiden toteutumista aiheuttaen siten haittaa kaavoitukselle. Poikkeamishakemuksessa haetun kahdeksan vuoden määräaikana ympäröivä alue ei vielä tule kehittymään siten, että päivittäistavarakaupan sijoittuminen Porttipuistoon olisi kaupan verkon täydentymisen näkökulmasta perusteltua. Sen sijaan oikaisuvaatimuksessa mainittu Antaksentien vuonna 2017 tehty poikkeamispäätös perustui päätöshetken mukaiseen riittävään asukaspohjaan päivittäistavarakaupan vaikutusalueella. Antaksentien ratkaisulla ei myöskään ollut haitallisia vaikutuksia läheisen keskustan palveluihin, koska uuden myymälän sijoittamisella ei katsottu olevan merkitystä Jumbon päivittäistavarakaupan palveluille. Sen sijaan Porttipuistoon sijoittuvalla pienelläkin päivittäistavarakaupan myymälällä olisi vaikutusta Hakunilan keskustan kehittämismahdollisuuksiin.



Yleiskaavan 2020 mahdollistama muutos nykyisestä kaupan palveluiden alueesta kohti asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta on käytännössä sidottu alueen kestävänsä kehittämisen mahdollistavaan päätökseen raitiotien toteuttamisesta. Porttipuistoon sijoittuvat paikalliset lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle, ratkaistaan kokonaissuunnitelmassa ja sen jatkona laadittavassa asemakaavalla. Tuolloin muutos tarkastellaan, mitoitetaan ja sen vaikutuksia arvioidaan laajempaan kokonaisuutena vuorovaikutuksessa lähialueen asukkaiden kanssa.

Näin ollen poikkeamiselle ei löydy tontin tai alueen käyttöön liittyviä maankäytöllisiä perusteluita. Poikkeamishakemus ei tue kaupungin maankäytöllisiä tavoitteita ja se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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 tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 26.11.2021 §1445,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.



Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 26.11.2021 § 1445
- Oikaisuvaatimus Helsingin Osuuskauppa Elanto
- Sitowise kaupallisten vaikutusten arviointi 10.6.2021
- Ote Yleiskaavasta 2007
- Ote Yleiskaavasta 2020
- Ote Asemakaavasta 001803
- Asemakaavamääräys 001803

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921

Aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, puh. 040 591 3878

Kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala puh. 050 302 9334

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi