

Lupatunnus	LP-092-2022-01192
Kiinteistötunnus	92-411-4-22
Kiinteistön osoite	Jaalakuja 8, vireillä olevan tonttijaon mukainen tontti 18001-8.
Hakija	OY GOLDEN CROP AB Kuussillantie 18, 01230 Vantaa
Toimenpide	Enintään 7950 k-m ² suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti.
Poikkeamiset	Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 180600 siten, että rakennetaan 425 k-m ² (43 %) enemmän tuotanto- ja teollisuustilaa kuin asemakaavassa sallitaan sekä 598 k-m ² liiketilaa, jota ei mainita asemakaavan käyttötarkoituksissa. Rakennusala ylitetään 4,5 metriä 44 metrin matkalla rakennusalan itäosassa. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ylitetään kaksi metriä osalla rakennusalaa.
Lausunto	Liikennesuunnittelu/Kapu, 2.5.2022, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Naapurit on kuultu viran puolesta. Yhdeksän naapurin allekirjoittama yhteinen muistutus sisältää myös 97 nimeä sisältävän adressin sekä nettiadressin, jonka on 25.5.2022 mennessä allekirjoittanut 342 ihmistä. Muistutuksessa vastustetaan kaikkia haettuja poikkeamia sekä tontin rakentamista ylipäättään. Muistutuksessa myös halutaan lisäselvityksiä kolmestatoista eri asiakohdasta. Tontti on asemakaavoitettu toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja pääasiallisesti poikkeamista haetaan käyttötarkoituksen vähäiseksi muuttamiseksi, jotta hankkeen mukaista toimintaa voitaisiin tontilla harjoittaa. Muistutuksen mukaan käyttötarkoituksesta poikkeamista vastustetaan, koska rakennus on liian suuri ympäröivän alueen käyttötarkoitukseen ja ilmeeseen nähden, liikenne lisääntyy, ravintola ei ole toimisto- ja varastotilaan luettavaa toimintaa ja tuottaa hajuhaittaa ympäristöön. Muistutuksessa kysytään, onko mahdollisia varjostusvaikutuksia ympäröiviin rakennuksiin tutkittu. Rakentamisalan ylityksen osalta muistutuksessa todetaan, että asemakaava ohjaa useampikerroksiseen rakentamiseen, jolloin rakennus mahtuisi kaavassa osoitetulle alueelle. Poikkeamisen vuoksi rakennuksen pinta-ala ylittyy. Kaupunki toteaa edellä mainittuihin kohtiin seuraavaa: Käyttötarkoituksesta poikkeaminen ei vaikuta rakennuksen kokoon, koska asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Ravintolatoiminnan osuus käyttötarkoituksista on pienehkö. Poikkeamiset eivät johda liikenteen merkittävään lisääntymiseen kaavan mukaiseen ratkaisuun verrattuna. Liikenteen lisääntyminen ei ole niin suurta, että se vaikuttaisi merkittävästi ympäröivän alueen yleiseen melutasoon. Poikkeamisen kohteena olevan tontin itäpuolen naapurin osalta liikenteen määrä kasvaa, mutta koska kyseessä on tonttikatu, ajonopeudet ovat pieniä ja meluvaikutus on pieni. Kauppalaivurinkadun liikennemäärä on 5 600 – 6 700 kavl välillä. Hakijan ilmoittamat liikennemäärät ovat: kuorma-autoja 5 kpl/pv tasaisesti pitkin päivää, pakettiautoja 20-30 kpl/pv tasaisesti pitkin päivää. Henkilöautoja klo 7-15 5-10 autoa/pv, klo 9-15, 30-50 autoa/pv ja klo 15-22 5-10 autoa/pv. Rakentamisen aikana alueella liikkuu tavanomaiset maansiirtokoneet, rekka-autot ja nosturikalusto.

Liikenteen lisäystä suhteessa liikennemääriin voidaan pitää vähäisenä.

- Rakennuksen korkeutta ohjaava kaavamääräys koskee noin kolmasosaa rakennusalaista. Asemapiirroksen mukaan rakennuksen itäisemmän osan räystäskorkeus on +49,5 metriä, joten korkeusmääräyksestä poiketaan noin 2/3 osalta.

Rakennus sijoittuu pientaloalueeseen nähdessä pohjoispuolella, joten varjostusvaikutusta sinne suuntaan ei ole. Tontin ja suunnitellun Ylästöntien linjauksen pohjoispuolella on AL-kortteli, jonne matkaa rakennuksesta on pienimmillään noin 130 metriä. Rakennuksen korkeus on noin 17 metriä, mistä voidaan päätellä, että varjostusvaikutusta ei kohdistu myöskään AL-kortteliin.

- rakennusalan ylitys on pieni suhteessa rakennuksen kokoon, noin 3 % rakennuksen pohjapinta-alasta (noin 1,4 % rakennusalaista). Ylityksellä ei ole merkittävää vaikutusta naapureiden olosuhteisiin.

Muistutuksessa on otettu kantaa edellisten lisäksi myös muun muassa kulttuuriympäristön huomioimisesta, liito-orava- ja kanahaukkahavainnoista sekä ehdotetaan hankkeen sijoittamista entisen Myllymäen koulun tontille (KTY-tontti 18107-4, Martinkyläntie 5). Nämä ja muut esitetyt asiat on joko selvitetty asemakaavavaiheessa tai kuuluvat rakennuslupaprosessissa selvitettäviin asioihin.

Aluetta ei ole liito-oravaselvityksissä merkitty liito-oravalle tärkeäksi alueeksi. Kauppalaivurintien varrella on liito-oravan tärkeä yhteys, jota rakentaminen ei heikennä. Se on samalla paikallinen ekologinen yhteys. Alue on laihokaviosammalen potentiaalinen kohde, joten sen esiintyminen pitää selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä. Muita luontoarvoja alueella ei ole todettu.

Myös asemakaavan ajantasaisuutta kysytään. Hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) alue on työpaikka-alue (TP) ja Ylästöntien jatke tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Näin ollen voidaan katsoa, että asemakaava ei ole vanhentunut, vaikka katu ja KTV- ja KTY-korttelit eivät ole vielä toteutuneet. Asemakaavan AL-kortteli on toteutunut.

Naapureita kuullaan uudestaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Muistutus on päätöksen liitteenä.

Lähtökohtatiedot

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 180600 (Vantaanlaakso 5), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.1994. Asemakaavassa alue on toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (KTV). Tontille on osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 8000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Osalle rakennusalaista on osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +54.0 metriä (N43).

Tontilla on erikseen määritetty kaksi pysäköimispaikkaa (p), joihin saa rakentaa autojen säilytystiloja sekä alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi ja alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Kaavamääräyksen tv 25 % mukaan ympäristöä häiritsemättömään teollisuus- ja varastotoimintaan, josta teollisuustilojen osuus saa olla enintään puolet, saa käyttää 25 % rakennusoikeudesta. Tontille on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa Perkiönkujan päästä Hämeenlinnanväylän tiealueelle.

Nykytilanne

Tontti on rakentamaton ja luonnontilainen.

Vihertehokkuus

Vantaan kaupungin asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä rakennushankkeilta edellytetään tiettyä vihertehokkuutta. Ohjeet vihertehokkuuden laskemiseksi löytyvät linkistä:

	https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/asemakaavoitus/vihertehokkuus 30.5.2022
Valmistelija Päätätjä	Kaavoitusinsinööri Mikko Järvi Asemakaavapäällikkö Ilkka Laine Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö
Päätös	Ehdollinen Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamishakemuksen ehdoilla, että rakennusluvan yhteydessä esitetään Vantaan iWater -laskurilla laskettu vihertehokkuuslaskelma, jossa tontin vihertehokkuus on vähintään 0,6 ja että rakentamisessa varaudutaan tontin ajoliittymän uudelleenjärjestelyyn siinä vaiheessa, kun asemakaavan mukainen Ylästöntien jatke toteutetaan.
Päätöksen perustelut	Käyttötarkoitusten osalta edesauttaa hankkeen toteutumista, ja poikkeamisella ei ole kaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna ympäristön kannalta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Rakennusoikeus ei ylitä. Ravintola- ja myyntitilat monipuolistavat alueen palvelutarjontaa. Poikkeamiset rakennusala- ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta ovat vähäisiä rakennuksen kokoon suhteutettuna, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta naapureiden olosuhteisiin. Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukainen käyttö ja asemakaavan toteuttamisen edistäminen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 § Hallintosäätö luku 10, 2 §, kohta 5 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.9.2021 § 13 ratkaisuvallan delegoinnista poikkeamispäätöksissä 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	31.5.2022
Päätöksen antopäivä	1.6.2022
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 15.6.2022
Jatkotoimenpiteet	Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	Päätös 2750 €. Naapureiden kuuleminen perusmaksu 75 € + 75 € / naapuri. Naapureille lähetettiin kirjeitä 20 kpl. Maksu naapureiden kuulemisesta 1575 €. Yhteensä 4325 €.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Naapurin huomautus 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
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan 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 kaupunkiympäristölautakunnalle, 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.