



Asemakaavan 181600 Vantaanlaakso 5 ajanmukaisuuden arviointi / TLA

VD/9127/10.02.04.00/2022

TLA/ILA/TKA/VIK

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja edelleen merkittävältä osin toteutumatta, asemakaavan alueelle ei voi myöntää rakennuslupaa ennen kuin asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu. Asemakaavan Vantaanlaakso 5 (nro 181 600) ajanmukaisuus on arvioitava ajankohtaisen teollisuus-, varasto- ja myymälähankkeen rakennuslupahakemuksen käsittelyä varten. Esityksen mukaan asemakaava todetaan ajanmukaiseksi.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden... Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.”

Vantaanlaaksossa osoitteessa Jaalakuja 8 on kaupungin omistama toimisto- ja varistorakennusten korttelialue (KTV), jolle on suunnitteilla Golden Crop Oy:n hanke. Alueen asemakaava (nro 180600) on vuodelta 1994, ja kuten jäljempänä todetaan, merkittävältä osalta edelleen toteutumatta, joten rakennuslupan myöntäminen hankkeelle edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Taustaa

Golden Crop Oy:n hakemuksesta on tehty poikkeamispäätös 30.5.2022, joka mahdollistaa asemakaavasta poikkeamisen siten, että tontin rakennusoikeudesta (8 000 k-m²) voidaan käyttää asemakaavan sallimaa suurempi osuus teollisuus- ja varastotiloihin ja että tontille voidaan sijoittaa myymälätilaa, jota ei ole asemakaavassa erikseen sallittu. Lisäksi voidaan poiketa rakennusalan rajasta 4,5 m ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta 2 m.

Poikkeamispäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 15.6.2022, jonka perusteluina esitetään mm. asemakaavan vanhentuneisuutta, ympäristölle aiheutuvaa haittaa sekä alueella tehtyjä liito-orava- ja lahokaviosammalhavaintoja. Oikaisuvaatimus tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn.

Golden Crop Oy:n ja kaupungin kiinteistönhallinnan välisissä neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa kortteli 18001 lohkotaan tonteiksi siten, että korttelin eteläosa jää kaupungin haltuun. Korttelin eteläosaan on yleiskaavassa merkitty virkistysalueyhteys ja asemakaavassa alue, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa. Tontin lohkomisen mahdollistaa kaupungin haltuun jäävän alueen asemakaavoittamisen virkistysalueeksi yleiskaavan virkistysalueyhteyden toteuttamisen.

Asemakaava Vantaanlaakso 5 (nro 181 600) ja nykytilanne



Asemakaava 181600 Vantaanlaakso 5 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.1994 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 15.3.1995. Se koskee osaa korttelia 18001, kortteleita 18021, 18022 sekä katu- ja virkistysalueita.

Kaava-alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella osoitteissa Kauppalaivurintie 8–12, Jaalakuja ja Buldersinviita.

Kortteli 18001 on toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTV), jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku neljä (IV). Rakennusoikeudesta 25 % saa käyttää ympäristöä häiritsemättömään teollisuus- ja varastotoimintaan (2 000 k-m²), josta teollisuustiloja saa olla enintään puolet (1 000 k-m²). Korttelin eteläosassa puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Lisäksi kortteliin on merkitty yleinen jalankulkuyhteys Perkiönkujalta Hämeenlinnanväylän tiealueelle.

KTV-Kortteli kaavoitettiin aikanaan hanketta varten, joka jäi toteutumatta, ja kortteli jäi odottamaan toista vastaavaa hanketta. Kortteli on nykytilassaan rakentamaton ja luonnontilassa.

AP-kortteli 18001 on asuinpientalojen korttelialuetta tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Rakennusoikeus on toteutunut pääosin (68 %).

AL-kortteli 18021 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Rakennusoikeus on toteutunut pääosin (68 %).

Kortteliin 18022 on tehty asemakaavamuutos 000222, Kv 18.4.2016, joten se ei kuulu ajanmukaisuuden arviointiin.

Asemakaavan Vantaanlaakso 5 (nro 181 600) ajanmukaisuuden arviointi

Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa (17.12.2007) alue on KTV- ja AP-kortteleiden osalta työpaikka-aluetta TP ja eteläosaltaan lähivirkistysaluetta VL, jonka kautta on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys sekä AL-korttelin osalta pientaloaluetta A3. Alue on lentomelualuetta Lden 55–60 dB.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alue on KTV- ja AP-kortteleiden osalta monipuolista työpaikka-aluetta TP, jonka kautta on osoitettu virkistysalueyhteys, sekä AL-korttelin osalta pientalovaltaista asuinalueutta AP. Yleiskaavassa on katuyhteys Ylästöntieltä Hämeenlinnanväylälle. Joukkoliikenteen runkoyhteys on siirretty Vantaanlaaksontielle. Alue on lentomelualuetta Lden 55–60 dB.

Asemakaavan kortteleiden käyttötarkoitukset, asemakaavan liikenneratkaisut ja lentomelua koskevat määräykset ovat yleiskaavan mukaiset. Yleiskaavan virkistysalueyhteys on huomioitu KTV-korttelialueen asemakaavaratkaisussa ja määräyksissä. Asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Ympäristöhäiriöt ja ympäristövaikutukset

Asemakaavassa on ajanmukaiset määräykset lento- ja liikennemelun torjunnasta. Asemakaavaratkaisun yksi perusajatus on sijoittaa KTV-korttelialue siten, että se suojaa A-korttelialueita uuden kadun aiheuttamalta liikennemelulta.

Asemakaavassa on KTV-korttelialuetta koskeva määräys, jonka mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

Asemakaava on ympäristöhäiriöiden ja -vaikutuksien osalta ajanmukainen.

Luontoarvot

Asemakaava-alueella on havaittu lahopaviosammalta. Vantaan kaupunki on teettänyt Faunatica Oy:llä lahopaviosammaleen suojelusuunnitelman vuonna 2019 (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma - Faunatican raporteja 1/2020). Selvitysraportin mukaan työ oli paitsi laajuudeltaan myös inventointimenetelmiltään historiallinen, sillä syksyn 2019 aikana opittiin tunnistamaan lahopaviosammaleen asuttamia lahopuurunkoja myös ilman itiöpesäkehavaintoja itujuväsrihmojen perusteella. Tämä uusi tietämys mullisti käytännön inventointityötä ja käsitystä lajin esiintymisestä ja huomioimisesta maankäytössä.

Selvityksen mukaan ”Uudessa yleiskaavaluonnoksessa, verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat (pinta-alan ja lahopaviosammaleen kasvupaikkojen/yksilöiden osalta) yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahopaviosammaleesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla. Tämä johtopäätös pätee seuraavin varauksin:

- Kaavaluonnoksessa esitetyt lahopaviosammaleen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan.
- Uhatuilla alueilla (yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetut alueet) ovat lahopaviosammaleen kasvupaikat säästetään niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista.
- Kohtalaisesti turvatuilla alueilla (yleiskaavaluonnoksen metsätalousalueet, erilaiset virkistysalueet ja muut viheralueet) olevien lahopaviosammaleen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti. Näiden alueiden tehokas turvaaminen on myös mahdollisuus päästä ... ylikompensaatioon, jolloin toimenpiteiden riittävyys ja toimivuus ovat mahdollisimman taattuja.
- Lahokaviosammaleen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista. Käytännössä ainoa käytettävissä oleva nopea toimenpide on ainakin parhaiden ja siirrettävissä olevien kasvupaikkojen siirtäminen säilyville alueille. Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ... ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.

Lahokaviosammaleen suojelusuunnitelman perusteella asemakaavoitus arvioi, että Vantaan sammaleesiintymistä kyseinen esiintymä ei ole lahopaviosammaleen suotuisan suojelutason säilymisen kannalta merkittävä. Lahokaviosammaleesiintymiä ei Vantaan asemakaavoituksen näkemyksen mukaan



ole tarkoituksenmukaista pitää asemakaavan ajanmukaisuuden mittarina, koska esiintymiä on niin paljon, että asemakaavojen päivittäminen ei ole realistista.

Varsinaisesti asia ratkaistaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Luonnonsuojelulain 48 § mukaan rauhoitetun kasvin esiintymä ”... ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 39, 42 ja 47 §:ssä säädettyistä rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. ...”

Vantaan kaupunki on teettänyt Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022). Suunnitelmassa kyseisen kaava-alueen länsireunaan Kauppalaivurintien suuntaisesti on osoitettu liito-oravan tärkeä yhteys ja kehitettävä yhteys. Kaava-alueelta ei ole liito-oravahavaintoja, eikä aluetta ole todettu liito-oravalle mahdolliseksi tai hyvin soveltuvaksi metsäalueeksi. Liito-oravayhteys sijaitsee asemakaavan pääosin toteutuneella osalla. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi tehdään KTV-korttelialueelle suunnitellun hankkeen vuoksi. Liito-oravan reitti ei sijoitu kyseiselle korttelialueelle. Vantaan asemakaavoitus toteaa, että liito-oravayhteys on kuitenkin huomioitava mahdollisen rakennuslupan yhteydessä, koska KTV-korttelialueen katuliittymä sijoittuu Kauppalaivurintielle ja liito-oravayhteyden alueelle.

Vantaan asemakaavoituksen näkemyksen mukaan liito-oravien suojelua on tarkoituksenmukaista toteuttaa ajanmukaisen tiedon perusteella ja käytettävissä olevin keinoin. Koska liito-oravan esiintymisalueet muuttuvat jatkuvasti, ei ole realistista pyrkiä pitämään asemakaavoja jatkuvasti ajanmukaisina liito-oravatilanteen muuttuessa. Sen sijaan, kun asemakaavaa on tarpeen muuttaa myös muista syistä, asemakaavassa huomioidaan sen hetken mukainen tieto liito-oravista.

Asemakaava on luontoarvojen osalta ajanmukainen KTV-korttelialueelle mahdollisesti myönnettävää rakennuslupaa varten. Rakennuslupavalmistelu yhteydessä on huomioitava tiedossa olevat lahokaviosammaleesiintymät sekä liito-oravan suojelusuunnitelmassa esitetty liito-oravan kulkureitti.

Johtopäätös

Asemakaava Vantaanlaakso 5 (nro 181 600) on ajanmukainen KTV-korttelialueelle mahdollisesti myönnettävää rakennuslupaa varten.

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) todetaan asemakaava 180600 Vantaanlaakso 5 ajanmukaiseksi,
- b) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti.

**Käsittely:**

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite

- Asemakaava 161800 Vantaanlaakso 5 ja yleiskaavat

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, p. 050 540 2254,
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi