



Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 30.5.2022 § 601 LP 92-2022-01192 Jaalakuja 8 / Asunto Oy Vantaan Bonita, Villa Smeds Oy, Asunto-osakeyhtiö Päiväharju ja yksityishenkilö / TLA

VD/7404/10.03.00.01/2022

TLA/ILA/MJÄ/VIK

Esitetään hylättäväksi asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Poikkeamispäätös koskee toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTV) osoitteessa Jaalakuja 8 ja 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 myymälä- ja ravintolatilaa, joita ei ole asemakaavassa erikseen sallittu. Lisäksi voidaan poiketa rakennusalan rajasta 4,5 m ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta 2 m.

Tontti (18001-8) sijaitsee Vantaanlaaksossa osoitteessa Jaalakuja 8. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Asemakaava

Asemakaava 181600 Vantaanlaakso 5 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.1994 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 15.3.1995. 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.

Poikkeamispäätös

Golden Crop Oy:n hakemuksesta on tehty poikkeamispäätös 30.5.2022. 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.

Poikkeamispäätös mahdollistaa hakemuksen mukaisen rakennusoikeuden käytön: varastotilaa 5 193 k-m², tuotanto/teollisuustilaa 1 425 k-m², ravintola- ja myymälätilaa 598 k-m² sekä toimistotilaa 732 k-m². Lisäksi voidaan poiketa rakennusalan rajasta 4,5 m suunnitellun rakennuksen itäosassa 44 metrin matkalla ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta 2 m osalla rakennusalaan. Mainittakoon, että KTV-korttelialueella kaikille avoimen henkilöstöravintolan toteuttaminen ei vaadi poikkeamispäätöstä.

Naapurit on kuultu viran puolesta 30.3. – 13.4.2022. Useamman naapurin ilmoitettua kuulemiskirjeen saapumisesta vasta muistutusajan päättymisen jälkeen, naapureille annettiin lisää aikaa 4.5.2022 saakka. Naapurien kuulemisessa saatiin yhdeksän naapurin allekirjoittama yhteinen muistutus. Lisäksi muistutuksen liitteenä oli adressi, jonka oli allekirjoittanut 97 henkilöä sekä nettiadressi, jonka on 29.6.2022 mennessä allekirjoittanut 364 ihmistä.

Muistutuksessa otetaan kantaa kaikkiin haettuihin poikkeamisiin sekä useaan muuhun seikkaan. Käyttötarkoituksesta poikkeamisesta esitetään, että rakennus on liian suuri ympäröivän alueen ilmeeseen nähden, liikenne lisääntyy, mikä lisää melua, ja ravintolan poistoilma tuo mukanaan hajuhaittaa.



Rakennuksen massa on alueen ilmeeseen liian erottuva. Rakennusalan rajan ylityksestä esitetään, että rakennusala ohjaa useampikerroksiseen rakentamiseen.

Muistutuksessa esitetään lisäksi muun muassa, että ympäristössä on suojeltavia kulttuurikohteita, metsässä on tehty liito-orava- ja kanahaukkahavaintoja ja että haettua toimintaa voisi osoittaa paremmille tonteille Martinkyläntien varteen paloaseman viereen tai Vehkalaan, Varistoon, Petikkoon tai Tuupakkaan. Lisäselvityksiä haluttiin muun muassa liikenteestä, melusta, liikenneturvallisuudesta, valaistuksesta, hajuhaitoista ja varjostuksesta sekä tietoa asemakaavan ajantasaisuudesta ja ilmanlaadusta. Poikkeamislupapäätös muistutuksineen on liitteenä.

Poikkeamispäätöksen perustelut

Päätöksen 30.5.2022 perusteluissa todetaan seuraavaa:

- Käyttötarkoitusten osalta poikkeaminen edesauttaa hankkeen toteutumista, ja poikkeamisella ei ole kaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna ympäristön kannalta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Rakennusoikeus ei ylity. 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.

Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Vantaan Bonita, Villa Smeds Oy, Asunto-osakeyhtiö Päiväharju sekä yksityinen naapuri ovat jättäneet yhteisen oikaisuvaatimuksen 15.6.2022. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Vaatimuksen perusteluna esitetään poikkeamisen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, jolloin se on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen. Lisäksi poikkeaminen vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja muutoinkin aiheuttaa haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia.

Poikkeamisen kohteena oleva tontti ei ole rakentunut, joten kaava ei ole siltä osin toteutunut. Kaava on täten vanhentunut eikä rakennuslupaa saa myöntää ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajantasaisuuden.

Kaavaa laadittaessa toimisto- ja varistorakentamiseen sen ei ole katsottu aiheuttavan haittaa viereiselle AP-alueelle, jolla tuolloin asui noin 15 henkilöä.

Kaavassa ei ole sallittu liiketoimintaa ja ravintolatoiminta poikkeaa kaavan mukaisesta toiminnasta ja tuottaa häiriötä.

Haetun suuruinen teollisuustoiminta tarkoittaa raskasta liikennettä ja melua enemmän kuin käyttötarkoituksen mukainen toimistorakentaminen.

Alue on luonnontilaista metsää, jolla on tehty liito-oravahavaintoja ja siellä esiintyy myös lahokaviosammalta.



Asemakaavoituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

1) Kaavoitukselle aiheutuva haitta

Asemakaavoitus katsoo, että poikkeamispäätös edistää kaavan toteuttamista ja alueiden käytön järjestämistä. Sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että hyväksytyssä yleiskaavassa (kv 25.1.2021) KTV-tontti on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Yleiskaavan virkistysalueyhteys on huomioitu poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa suunnitelmassa. Tontti on sijainniltaan ja rakennusoikeudeltaan sopiva hankkeen mukaiselle toiminnalle.

Eteläpuolinen pientaloalueen asemakaava 180400 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.1978 ja on toteutunut kaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaava on otettu huomioon poikkeamispäätöksen kohteena olevaa KTV-korttelia kaavoitettaessa.

2) Luonnonsuojelun tavoitteiden toteutuminen

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 raportteja 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 taattuina.

- Lahokaviosammalen 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.

Lahokaviosammalen suojelusuunnitelman perusteella asemakaavoitus arvioi, että Vantaan sammaleesiintymistä kyseinen esiintymä ei ole lahokaviosammalen 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 säädetyistä rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. ..."

Vantaan kaupunki on teettänyt Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022). Suunnitelmassa on osoitettu Kauppalaivurintien yhteyteen sen suuntaisesti liito-oravan tärkeä yhteys ja kehitettävä yhteys. Kaava-alueelta (181 600) ei ole liito-oravahavaintoja, eikä aluetta ole todettu liito-oravalle mahdolliseksi tai hyvin soveltuvaksi metsäalueeksi. Liito-oravayhteys ei sijoitu poikkeamisen kohteena olevalle KTV- 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.

Asemakaavoitus katsoo, että poikkeamispäätös ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ja toteaa, että rakennuslupavalmistelussa huomioidaan tiedossa olevat lahokaviosammaleesiintymät sekä liito-oravan suojelusuunnitelmassa esitetty liito-oravan kulkureitti.

3) rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Poikkeamispäätös ei koske rakennetun ympäristön suojelukohteita.

4) vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen tai muutoin merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset



Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai merkittäviin haitallisiin ympäristövaikutuksiin verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen. Rakennusoikeutta ei ylitetä. 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. Tästä määräyksestä ei ole haettu poikkeamista. Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen tuottaa todennäköisesti vähemmän liikennettä kuin asemakaavan mukainen toimisto- tai varastorakentaminen.

Poikkeamisen erityisen syy on todettu poikkeamispäätöksen perusteluissa.

Asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitava ennen mahdollista rakennuslupahakemusta. Ajanmukaisuudesta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituin perusteluin hylätä Asunto Oy Bonitan, Villa Smeds Oy:n, Asunto Oy Päiväharjun sekä yksityisen naapurimaanomistajan tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 30.5.2022 § 601,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 30.5.2022 § 601, LP-092-2022-01192
- Muistutus
- Asemapiirros
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 15.6.2022, Asunto Oy Vantaan Bonita, Villa Smeds Oy, Asunto Oy Päiväharju ja yksityishenkilö

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö



Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätöstä koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 050 302 9416

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi