



Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b / TLA

VD/9265/10.03.00.02/2021

TLA/MSI/KZU/VIK

Vantaanpuistossa sijaitsevalle kiinteistölle osoitteessa Vantaanreitti 3 on haettu suunnittelutarveratkaisua 550 k-m²:n pientuotanto-toimistorakennuksen rakentamiselle. Haettu suunnittelutarveratkaisu on myönnetty yleiskaavapäällikön päätöksellä 1.9.2021 § 1088. Päätöksestä on jätetty neljä oikaisuvaatimusta, joissa vaaditaan, että päätös tulisi kumota. Esitetään oikaisuvaatimusten hylkäämistä kaikilta osin.

Kyseinen rakentamaton tontti sijaitsee voimassa olevan Marja-Vantaan osayleiskaavan (Kv. 19.6.2006) pientaloalueella A3/tp, jolla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinalueella voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Tilan 409–5–50 pinta-ala on 1949 m². Tontti on ainoa rakentamaton tontti pientalojen välissä. Kadun toisella puolella asemakaavoitetulla alueella on autokorjaamo. Vantaanpuiston alue sijaitsee voimakkaimman lentomelun alueella (lentomeluvyöhyke 1, Lden yli 60 dB), minne ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Tontille ei siis voi sijoittaa asuntorakentamista.

Rakennuspaikka sisältyy sen idän puoleiselta osaltaan yleiskaavassa osoitettuun maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Kaupunki on todennut rakennuspaikalla neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta, joiden säilyminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Muita luontoarvoja ei ole todettu.

Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 1.9. 2021 § 1088, lupatunnus LP-092-2020-03325, on hyväksytty kiinteistön omistajan hakemus 550 k-m²:n pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamiselle. Päätös on myönnetty ehdoilla, että

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti,
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia,
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6,
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon,
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.

Päätöksen perusteluina on, että haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle,



asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksestä jätettiin neljä oikaisuvaatimusta, joissa esitetään, että ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteluina päätöksen hylkäämiselle esitetään seuraavaa:

- Uusimmassa suunnitelmassa ei edelleenkään ole sellaisia muutoksia, jotka antaisivat aiheen muuttaa aikaisempia mielipiteitä.
- Rakennus on asuinympäristöön liian massiivinen eikä sovellu ympäröivään asuinympäristöön. Rakennuksen tulisi vastata korttelissa sijaitsevien omakotitalojen kokoluokkaa. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan. Rakennuksen korkeusasema on suhteessa muihin ympäröiviin taloihin liian suuri.
- Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on 0,10. Kiinteistön omistajien tasa-arvon vuoksi tulisi kaikkia omistajia kohdella samalla tavoin eikä ole oikein, että yksi omistaja saisi rakentaa tehokkuudella 0,30.
- Pientaloalueen täydennysrakentamisella tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää ja muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua.
- Rakentamisessa on noudatettava samoja määräyksiä kuin muillakin kiinteistöillä. Suunnitteilla olevan rakennuksen peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.
- Kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta tulee säilyttää. Rakentamisen myötä kiinteistön kasvillisuus korvataan kovilla rakenteilla, jolloin omakotitaloasumiselle tärkeät viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät. Vihertehokkuuden tavoitetasoa 0,6 on mahdoton saavuttaa.
- Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antaa kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen ja tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.
- Rakennukseen sijoittuvien hallien vuokraustoiminnan luonne on asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää. Mahdollinen rekkaliikenne aiheuttaa häiriöitä ja vaaratilanteita. Varastojen liikenne tulee suoraan ikkunoiden alle ja vaikuttaa todella paljon piharauhaan. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää lisäävät edelleen onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan perusteettomasti ilman rasiteoikeutta kiinteistön 409-5-51 alueen läpi.
- Varastorakennus ei tuo lähipalveluja.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisun hakija on suunnitelmassaan huomioinut niin naapurien kuulemisissa saatuja mielipiteitä kuin kaavoituksen osalta määriteltyjä reunaehtoja. Haetun rakentamisen määrää on pienennetty, rakennus on käännetty toisinpäin tontille ja sijoitettu kauemmaksi naapurin omakotitalosta ja sen pihapiiristä. Pohjoisnaapurin huomauttama näkymäalue on säilytetty mahdollisimman hyvin. Tontin itäosalla on tarkoitus säilyttää puustoa ja lehtomaisuutta mahdollisimman paljon. Samalla säilytettävä puusto muodostaa näkösuojaa itänaapurin suuntaan ja peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa on määritelty säilytettäväksi näkösuojana kiinteistöjen välillä. Rakennus on istutettu maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen ja korkeusasetannaltaan mahdollisimman alas.



Haettu rakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Rakennuksen sijoittamisella mahdollisimman kauas naapureiden rakennuksista ei merkittävästi aiheuteta varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan.

Suunnittelutarveratkaisun päätöksessä on todettu, että rakennuspaikan korkeusasema ei poikkea lähinaapureiden korkeusasemasta eikä rakennuksen korkeus merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Päätökseen on annettu ehto rakennuksen katon korkeimmalle sallitulle kohdalle, joka noudattaa naapurirakennuksien korkeusasemaa. Tämän päätösesityksen liitteenä on rakennuksen leikkauspiirustus, suunnittelijan aineistosta tehtyjä havainnekuvia sekä maaston muotoja ja rakennusten korkeusasemia kuvaavia profilileikkauskuvia Vantaankoskentien ja Vantaanreitin suunnalta.

Yleiskaavoitus toteaa, että yhtä tonttia koskevan suunnittelutarveratkaisun yhteydessä on mahdollista osoittaa ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamista, mikäli tämän tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia on selvitetty riittävän laaja-alaisesti ja sille on maankäytölliset perusteet. Lentomelutilanteesta johtuen alueelle ei voida osoittaa asuinrakentamista tai sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja, jolloin alueelle voidaan yleiskaavan mukaisesti osoittaa vain olemassa olevaan asuinympäristöön soveltuvaa työpaikka-, palvelu- ja toimitilarakentamista, joka on käyttötarkoituksesta johtuen hieman naapuritonttien pientaloasumista tehokkaampaa. Päätöksen perustelujen mukaisesti haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista.

Oikaisuvaatimuksissa esitetty lentomelun heijastuminen tarkoittaa äänen kulkeutumista sen kohdatessa esteen. Ääni heijastuu pinnasta varsin kohtisuorasti, jolloin suunnitellun rakennuksen loivalta pulpettikatolta melu heijastuu pääosin ylöspäin eikä asuinrakennusten suuntaan toisin kuin esimerkiksi kaltevuuskulmaltaan erilaisista harjakattoista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään rakennuksen osille tiettyä ääneneristävyyttä lentomelua vastaa, jolloin ratkaistaan peltikaton soveltuvuus ja mahdollisesti katossa käytettävä muu materiaali. Samalla ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun ehdon mukaisesti katossa käytettävän materiaalin soveltuminen ympäristöön. Päätöksessä on annettu ehtona, että kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja väriyksiltään ympäristöön soveltuvia.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan neljän kaupunkikuvallisesti arvokkaan yksittäispuun säilyttämistä. Vantaan kaupungin maisema-arkkitehti on käynyt rakennuspaikalla kartoittamassa kyseiset puut. Puita ei ole suojeltu asemakaavassa, rauhoitettu luonnonmuistomerkeinä tai suojeltu muulla päätöksellä. Suunnittelutarveratkaisun päätöksen ehdoissa edellytetään, että kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää. Ehdolla tarkoitetaan, että ilman pakottavaa syytä näitä puita ei saa poistaa. Liitteenä kartta, jossa on arvopuiden sijainti hakijan asemapiirroksella.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuspaikan vihertehokkuudelle asetettua vaatimusta on mahdoton saavuttaa. Päätöksessä annetulla ehdolla edellytetään vihertehokkuuden tavoiteluvun 0,6 saavuttaminen. Yleiskaavoitus toteaa, että vihertehokkuus lasketaan sitä varten tehdyllä laskurilla, jossa huomioidaan elementtejä, kuten puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta sekä päällyste- ja hulevesirakenteita, joiden määrät lasketaan rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmasta joko pinta-aloitain tai kappalemäärin. Elementit on painotettu laskurissa viherkertoimilla. Vihertehokkuusluku muodostuu siis määrän lisäksi elementtien painotuksen perusteella. Suunnittelutarveratkaisua varten esitetystä asemapiirroksesta tulkiten vaadittava vihertehokkuus on saavutettavissa varsinkin, kun



rakennuspaikan itäosa jätetään päätöksen ehdon mukaisesti mahdollisimman puustoiseksi alueeksi. Rakennuslupaa varten laadittavassa pihasuunnitelmassa tulee osoittaa, että tarvittavia puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta on riittävästi ja että tarvittaessa pihalle, autopaikoitukselle ja kulkuväylille varatuilla alueilla käytetään riittäviä hulevesirakenteita ja vettä läpäiseviä päällysteitä.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antaa kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen ja tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman. Yleiskaavoitus toteaa, että haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että rakennukseen sijoittuvat toiminnot ovat luonteeltaan asukkaita häiritsevää, liikennettä ja mahdollisesti rekkaliikennettä sekä onnettomuusriskejä lisäävää. Hakija on esittänyt, että rakennus toteutetaan siten, että sähköurakoitsijana toimivan hakijan toiminnan laajentuessa koko rakennus voidaan tarvittaessa ottaa omaan käyttöön. Alkuvaiheessa tiloista vuokrataan noin 2/3 lähialueen yrittäjille toimisto-, työ- ja varastotiloiksi, tai asukkaille varastointi- tai harrastekäyttöön. Sähköurakoitsijan varaston liikenne tapahtuu lähinnä paketti- ja henkilöautoilla. Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Ympäristöä häiritsemätön toiminta on hakijan mukaan otettu suunnitelmassa huomioon myös siten, että mm. parkkialue sijaitsee kiinteistön länsipuolella mahdollisimman vähän olevia pientaloja häiritsevästi niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa on tarkoitus säilyttää näkösuojana kiinteistöjen välillä. Asemapiirroksessa rakennuspaikan länsirajalle on osoitettu istutettavia näkösuojaa tuovia pensaita. Asemapiirroksen mukaiselle piha- ja pysäköintialueelle ei mahdu rekkaliikennettä. Asemapiirroksen mukaisesti tontille liikennöinti tapahtuu yhden liittymän kautta asemakaavassa osoitetulle kadulle. Toinen, myös kadulle osoitettu kulkuyhteys on tarkoitettu jalankulkua varten. Kaupungin liikennesuunnittelu on puoltanut suunnitelmaa.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisulla haetun rakentamisen edellytykset ratkaistaan oikeusharkinnalla kuten muidenkin rakennuslupien edellytykset. Silloin suunnittelutarveratkaisua ei voida hylätä tarkoituksenmukaisuusharkinnalla. Päätöksessä on todettu maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 116, 117, 135 ja 136 mukaisten rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyminen eikä rakentaminen 137 §:n mukaisesti ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.



Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura teki seuraavan muutosesityksen. Muutetaan päätösesityksen a-kohta muotoon: "Hyväksytään oikaisuvaatimukset siten, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi." Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin

- a) hyväksyä oikaisuvaatimukset siten, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Liitteet:

- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 9.2021 § 1088 liitteineen, lupatunnus LP-092-2020-03325
- leikkauspiirustus
- havainnekuvia
- profiilileikkauksia
- kartoitetut arvopuut
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä
- oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Tarja Laine, puh. 050 304 1921
Mari Siivola, puh. 040 336 0159
Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi