

**Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen
8.11.2018 / § 68 / 31 Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67 / TLA**

VD/39/10.03.00.02/2019

TLA/MSI/KZU/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 8.11.2018 § 68, jolla myönnettiin varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen noin 2000 m²:n osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentaminen noin 65 k-m²:lla kiinteistöllä 92-416-1-69 Luhtaanmäen kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun toimialan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksellä 8.11.2018 § 68, lupatunnus 31-68-18-PSR, on hyväksytty kiinteistön omistajan (jäljempänä "Hakija") hakemus suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta vuonna 1972 valmistuneen varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi noin 2000 m²:n osalta linja-autohalliksi sekä noin 65 k-m²:n suuruisen laajennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 92-416-1-69 osoitteessa Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa. Päätös on annettu ehdolla, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään viideksi vuodeksi, jonka aikana voidaan seurata toiminnan aiheuttamaa vaikutusta ympäristöön.

Päätöksestä on jätetty kolme oikaisuvaatimusta rakennuspaikan naapurikiinteistöjen omistajilta. Hakija ja kiinteistölle sijoittuva toimija ovat jättäneet vastineensa oikaisuvaatimuksiin.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätöksen korjaamista, koska oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan naapurien kuulemisen yhteydessä jätettiin neljä muistutusta eikä kolme, kuten päätöksessä kerrotaan. Kaupunkisuunnittelu toteaa, että neljättä muistutusta ei saapunut kaupungille, vaikka naapurien kuulemislomakkeessa mainitaan yhden naapurin aikeesta muistutuksen jättämiselle seitsemän päivän kuluessa kuulemislomakkeen allekirjoittamisesta.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan poikkeamispäätöksen perumista, koska naapurien kuuleminen koski suunnittelutarveratkaisua eikä poikkeamispäätöstä.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että hakijalla on ennen hakemuksen jättämistä mahdollisuus itse kuulla naapurit lupahakemusta varten siihen tarkoitukseen laaditulla lomakkeella. Kuulemislomakkeessa on valittavana, koskeeko kuuleminen poikkeamislupaa vai suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarveratkaisun hakija ei naapureita kuullessaan välttämättä tiedä poikkeamisen tarvetta. Suunnittelutarveratkaisun naapurien kuulemisessa noudatetaan kuitenkin samoja säädöksiä kuin poikkeamisluvassa ja kuuleminen on molemmissa saman sisältöinen. Päätösmenettely ratkaistaan hakemuksen käsittelyn yhteydessä. Asemakaavattomalla alueella sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja laajentaminen edellyttävät suunnittelutarveratkaisua. Poikkeamista tarvitaan voimassa olevan yleiskaavan aluekohtaisista määräyksistä ja se ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätökseen mainintaa kiinteistön 416-1-68 käyttötarkoituksen osalta. Naapurien kuuleminen on koskenut kiinteistön 416-1-69 lisäksi myös kiinteistöä 416-1-68. Kaupunkisuunnittelu toteaa, että naapurien kuulemisessa esitetty rakennustoimenpide koskee osaa noin 4400 k-m²:n suuruudesta varastorakennuksesta, joka sijaitsee kahden kiinteistön alueella.

Suunnittelutarveratkaisuhakemus ja siitä annettu päätös koskevat kiinteistöä 416-1-69 ja sille sijoittuvaa noin 2000 m²:n suuruista osaa varastorakennuksesta. Kiinteistölle 416-1-68 sijoittuvalle rakennuksen osalle ei ole haettu muutosta tai rakennustoimenpidettä ja sen nykyinen käyttö pysyy ennallaan.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan edellä mainittujen seikkojen lisäksi seuraavista syistä:

- kiinteistöllä säilytettävien linja-autojen lisääntyminen lisää linja-autojen tyhjäkäynnistä aiheutuvia melu- ja ilmapäästöjä sekä liikennettä alueella,
- kiinteistölle sijoittuvan henkilökunnan liikenne lisääntyy ja aiheuttaa lisää ilmapäästöjä sekä aiheuttaa liikenne- ja pysäköintiongelmia,
- rakennukseen suunnitellusta pesuhallista ei ole kerrottu naapurien kuulemisen yhteydessä ja sen sijoittamisen rakennukseen on myönnetty suunnittelutarveratkaisulla ympäristökeskuksen kielteisestä lausunnosta huolimatta,
- pesuhallin jätevedet aiheuttavat haittaa ympäristölle,
- pesuhallin vedenkulutus vaikuttaa veden riittävyyteen alueella,
- veden vähenemisellä ja laadun huonontumisella sekä pakokaasupäästöjen lisääntymisellä on välitön vaikutus asukkaiden terveyteen ja asumisen laatuun sekä laskevasti kiinteistöjen arvoon.

Hakija esittää vastineissaan, että linja-autot säilytetään lämmitetyssä rakennuksessa, jolloin minkäänlaista tyhjäkäynnillä tapahtuvaa esilämmitystä ei enää pitäisi tarvita. Kuljettajien esimiehen kontrolloinnilla ja linja-autojen ajonseurantajärjestelmällä pystytään seuraamaan tyhjäkäynnin määrää ja puuttumaan siihen tarpeellisin osin. Hakijan mukaan linja-autot ovat mahdollisimman ympäristöystävällisiä. Hakija esittää pystyvänsä osoittamaan kaikille kiinteistössä työskenteleville pysäköintipaikan kiinteistön alueelta ja harkitsevansa pysäköintipaikkojen varustamista lämmitystolpilla tyhjäkäynnin vähentämiseksi.

Hakija toteaa, että pesuhallia ei ole naapurien kuulemisen aikana tuotu tarpeeksi selkeästi esille, koska sen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät olleet vielä täysin tiedossa. Hakija esittää olevansa hankkimassa pesuhallin toimintaan liittyvää veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmää, joka pystyy kierrättämään 80 % pesuun kuluvasta vesimäärästä uusiokäyttöön sekä jätevesijärjestelmää, jossa otetaan huomioon juuri tämän kiinteistön tarpeet sekä kaupungin ympäristökeskuksen määrätykset. Hakijan mukaan järjestelmät mahdollistavat katolta kerättävän ja säiliöihin varastoitavan huleveden käytön osana pesuveden tarpeesta. Hakijan mukaan linja-autot omistava yhtiö on sitoutunut käyttämään pesujärjestelmässä ainoastaan 100 % luonnossa hajoavaa pesunestettä. Hakijan tavoitteena on käyttää mahdollisimman vähän kaivovettä ja pitää huolta veden riittävyydestä kiinteistön ympäristössä.

Hakija esittää lisäksi, että linja-autot omistava yhtiö on paras, joka voidaan saada vuokralaiseksi kiinteistölle. Mikäli näin ei tapahdu, joudutaan rakennuksen käyttöä pilkkomaan pienempiin lohkoihin ja käyttäjäkokonaisuuksiin, jolloin on riski sekalaisen toiminnan aiheuttamista ongelmista. Yksi iso vuokralainen mahdollistaa toimintaan puuttumisen huomattavasti helpommin ja laadukkaammin.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että henkilökunnan pysäköintiä voidaan sijoittaa molemmille kiinteistöille. Kaupungin liikennesuunnittelulla ei lausunnossaan ollut huomauttamista liikenneasioista.

Oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat jo aikaisemmin naapurien kuulemisen yhteydessä jättämässään muistutuksissa esittäneet huolensa pesuhallin mahdollisesti aiheuttamista haitoista ja kaupunkisuunnittelu olettaa, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat saaneet tietoa suunnitellusta rakennukseen sijoitettavasta pesuhallista kuulemisvaiheessa.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Vantaan ympäristökeskukselta saadussa lausunnossa ympäristökeskus katsoi, ettei kiinteistölle tule myöntää suunnittelutarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi linja-autohalliksi, joka sisältää pesu- ja huoltotiloja. Lausunnon perusteluina mainitaan, että yleiskaavassa alue on kyläaluetta ja toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa lähellä sijaitsevalle asutukselle. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa ja lähimmät asuinrakennukset ovat omien kaivojen varassa, joten kiinteistöllä ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Pesuhallin jätevesien asianmukainen käsittely tulisi olemaan haastavaa.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että ympäristökeskuksen lausunnosta johtuen päätöksessä ei anneta lupaa sijoittaa linja-autojen huoltotiloja kiinteistölle. Pesuhallin jätevesien käsittelystä edellytetään ympäristökeskuksen lausuntoa rakennusluvan yhteydessä, jotta järjestelmän tekninen ratkaisu on riittävän hyvä.

Kaupunki on myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja
3. Kiinteistön toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Kaupunki on todennut päätöksessään, että päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 8.11.2018 § 68,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimukset (3 kpl) suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 20.11.2018

- hakijan vastineet oikaisuvaatimukseen
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 8.11.2018 § 68, lupatunnus 31-68-18- PSR
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 24.8.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi