

Lupatunnus	LP-092-2020-00534
Kiinteistötunnus	92-41-109-4
Kiinteistön osoite	Kehä III 386
Hakija	Kiinteistö Oy Alakortes as

Toimenpide	Liikerakennuksen laajentaminen myymälällä Kehä III suuntaan. Laajennuksen suuruus 537.5 kem2. Sallittu rakennusoikeus tontilla 4443,2 kem2, josta on rakentamatta 540.7 kem2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3,2 kem2. uusitaan IV-kone, jossa tulee olemaan mukana jäähdytys.
Poikkeamiset	Rakennusalueen rajan ylitys Kehä III suuntaan. Rakennettava rakennuksen laajennusosa sekä jo rakennettu muuri ja autopaikat 16 kpl (poikkeamislupa LP-092-2015-01941) ylittävät rakennusalueen rajan.

Lausunnot	Vantaan Energia, 14.4.2020, Lausunto Risteämälausunnot, 21.4.2020, Lausunto
-----------	--

Naapurien kuuleminen	Masino Oy on vastustanut hakemusta. IKH:n laajennus heikentäisi Masino Oy:n näkyvyyttä Kehä III:sta lännestä päin lähestyttäessä, joka on Kehä III:n liikennejärjestelyt huomioon ottaen tärkeämpi lähestymissuunta. Rakentaminen alentaa naapurikiinteistön arvoa, joka vaikuttaisi kohteen myyntiarvoon ja rakennuksessa sijaitsevia tiloja kolmannelle vuokrattaessa.
----------------------	--

Lähtökohtatiedot	Masino Oy esittää, että ilmajohtot voisi siirtää tai toteuttaa maakaapeleina. Näin kiinteistön turvallisuus lisääntyisi ja parantaisi kiinteistöllä olevan logistiikan.
------------------	---

Yleiskaava 2007
Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue (TT).
Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.
Alueen läpi kulkee voimansiirtolinja Z1=110 kV, Z4 = 400 kV, Z1/4 = 110 kV + 400 kV.

Yleiskaava 2020
Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TT).
Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille.
Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta tai tärinästä.

Yhdyskuntateknisen huollon laite (ET).
Voimajohto. Johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä

Asemakaava
Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 001460, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2000.
Asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KT-1). Rakennettava rakennus menee noin kuusi metriä tontin istutettavalle alueenosalle.
Asemakaava ja -määräykset ovat päätöksen liitteinä.

Lausunnot, jotka on pyydetty rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
Ely-keskus
Koska rakennusalan ylitys on suhteellisen vähäinen, eikä maantietä lähinnä olevan muurirakennelman sijainti muutu laajennuksen vuoksi, ei Uudenmaan Ely -keskuksella ole kommentoitavaa rakennusalan ylitykseen.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 7.6.2019
Asemakaavan mukaiset istutusalueet tontin itä- ja eteläreunalla tulee kunnostaa ja istuttaa asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa hakemusta.

Kaupunkisuunnittelu
Aluearkkitehti N.N 4.11.2019.

Rakennusala voidaan ylittää 6 metrillä, jos Kehä III puoleinen julkisivu toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.

Aiemmat poikkeamisluvat

Muurirakennelma ja sen eteläpuolella oleva autopaikoitusalue on rakennettu 2015 poikkeamisluvalla (Lupatunnus 41-0068-15-POP 01.12.2015 § 75). Tontille tehtiin muutostöitä (lupatunnus LP-092-2015-01941), joihin liittyen pysäköintiratkaisuja muutettiin. Henklöautopaikkoja 24 ja 12 kuorma-autopaikkaa oli sijoitettu kaupungilta vuokratulle alueelle 41-109-6-V502. Vuokrasopimus päättyy 31.8.2020. Uusia autopaikkoja haluttiin toteuttaa tontin pohjoisosaan 43 ap.

Lausunnot

Vantaan Energia

Viereistä sähköasemaa syöttävää 110 kV:n johtoa ei ole mahdollista kaapeloida. 400 kV:n johdot ovat Fingridin. Emme ota kantaa näihin johtoihin.

Fingrid Oyj

Liikerakennusta voidaan laajentaa edellä mainittujen Fingridin voimajohtojen läheisyydessä ottamalla voimajohtojen osalta huomioon seuraavaa:

- Johtoalue

Fingrid Oyj:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeus yhteensä noin 95,5 metriä leveälle johtoalueelle (liite). Johtoalue muodostuu noin 75,5 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauean reunoissa olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu niin, etteivät puut kaatuessaan osu johtimiin (liite). Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Voimajohtoalueen lunastuksen yhteydessä määritelty rakennusrajoitusalue ulottuu 400 kV:n voimajohdon Forssa – Tammisto itäpuolelle vaaka- ja kohtisuoraan mitattuna 26 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta.

- Liikerakennuksen sijainti voimajohtoon nähden.

Suunniteltu liikerakennuksen laajennus voidaan rakentaa 400 kV:n voimajohtojen läheisyyteen siten, että kaikki sen osat ja rakenteet (myös maanalaiset rakenteet, katokset sekä räystää) ovat voimajohdoille määritellyn rakennusrajoitusalueen ulkopuolella eli vähintään 26 metrin etäisyydellä 400 kV:n voimajohdon Forssa – Tammisto keskilinjasta. Keskilinja maastossa sijaitsee kyseisen voimajohdon pylväsrakenteen keskikohdassa. Rakennuksen käyttömaadoituksia tai rakennukseen tulevia maakaapeleita, vesijohtoja tai muita metallirakenteita ei tule sijoittaa 30 metriä lähemmäksi voimajohtopylväiden maanpäällisiä perustusrakenteita tai ne on eristettävä yhtenäisellä vahvaseinämäisellä muoviputkella siltä osin, kun niiden etäisyys voimajohtopylväiden perustusrakenteisiin on alle 30 metriä. Myös uudelleen pystytettävän imagoverkkoseinän tulee sijaita kokonaisuudessaan rakennusrajoitusalueen ulkopuolella.

- Muut rakenteet johtoalueella

Suunnitelmissa on rakentaa Kehä III:n ja liikerakennuksen väliin liuske kivimuuri. Kivimuurin sijoituksessa johtoauealle on sen korkeutta rajoitettu kahteen (2) metriin. Jos muuri ulottuu voimajohdon vaarajännitealueelle, ei muurin rakenteissa saa käyttää sähköä johtavia materiaaleja. Voimajohdon vaarajännitealue on määritelty tämän lausunnon vaarajännitetarkastelu-osiossa. Kaikenlainen niin väliaikainen kuin pysyväkin varastointi on johtoalueella kielletty. Liiketilän yhteyteen on Fingrid Oyj:n voimajohtojen johtoalueelle perustettu pysäköintialue. Johtoalueen hyödyntäminen pysäköintialueena on sopimuksenvaraista toimintaa. Pysäköintialueen omistajalla tulee olla voimassa oleva johtoalueen käyttösopimus Fingridin kanssa. Pysäköintialueen omistajan tulee tarvittaessa olla yhteydessä Fingridiin johtoalueen käyttösopimuksen laatimiseksi. Mahdolliset purku- ja lastausalueet on sijoitettava kokonaisuudessaan johtoalueen ulkopuolelle eli vaakasuoraan mitattuna vähintään 26 metrin etäisyydelle 400 kV:n johdon keskilinjasta. Myös koneiden, laitteiden ja ajoneuvojen huolto- ja korjaustöiden tekeminen sekä tankkaus on johtoalueella kielletty.

- Istutukset johtoalueella

Fingridille toimitettujen suunnitelmien mukaan on voimajohtojen ympäristöön suunniteltu istutuksia. Voimajohtojen 75,5 metriä leveällä johtoauealla on kasvillisuuden korkeutta rajoitettu kolmeen (3) metriin.

- Vaarajännitetarkastelu

Mahdollisessa voimajohdon vikatilanteessa maahan siirtyvä maadoitusjännite 400 kV:n voimajohtojen pylväillä on noin 2 200 V / 0,1 s. Tästä syystä sekä ilmastollisista ylijännitteistä johtuen edellytämme kaikkien maadoitusten, mahdollisten maakaapeleiden ja muiden maahan asennettavien metallirakenteiden lisäeristämistä yhtenäisellä vahvaseinämaisellä muoviputkella niiltä osin kuin niiden etäisyys voimajohtopylväiden perusrakenteisiin on alle 30 metriä. Mikäli kaapeli, maadoitus tai muu metallinen rakenne nousee vaarajännitealueella maanpinnan yläpuolelle, on myös suojaputken ulottuva maanpinnan yläpuolelle.

- Työskentely voimajohdon läheisyydessä

Voimajohtopylväiden pylväsala ulottuu kolmen metrin päähän pylvään maanpäällisistä perusrakenteista (liite). Pylväsala on suoja-alue, jolla ei saa liikkua työkoneilla, kaivaa tai läjittää. Kolmen metrin etäisyys lasketaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta. Työskennellessä 400 kV:n johdon läheisyydessä ei työkonen työskentelyalue pystysuoraan mitattuna saa ulottua viittä (5) metriä lähemmäksi 400 kV:n johdon johtimia silloin, kun työkonen työskentelyalue vaakasuoraan mitattuna ulottuu viittä (5) metriä lähemmäksi 400 kV:n johdon reunajohtimia (liite). Jos 100 metriä lähempänä johtoa aiotaan tehdä räjäytyksiä, on siitä ilmoitettava erikseen mahdollista katselmusta varten Fingrid Oyj:n Hämeenlinnan aluetoimipaikan voimajohtoasiantuntija N.N , puhelin xxxxx. Katselmuksessa todetaan räjäytystöiden vaikutusalueella sijaitsevien johto-osien senhetkinen kunto. Räjäytyskohteet on suojattava niin hyvin, ettei johtoon pääse sinkoutumaan kiviä. Varsinkin johtimet ja eristimet vioittuvat hyvin herkästi. Liitteenä on ohje Maa-ainesten louhinta ja murskaus voimajohtojen läheisyydessä. Voimajohdon läheisyydessä puita ei saa kaataa johtoon päin ja kaatosuunta on aina varmistettava puunkorjuutöiden turvallisuusmääräysten mukaisesti. Varastointi johtoalueella on kielletty. Jos töiden yhteydessä tapahtuu voimajohtoon liittyvä vahinko, pyydämme ilmoittamaan siitä heti Fingrid Oyj:n kantaverkkokeskukseen, puhelin 030 395 4300. Lausunnon vastaanottajan on huolehdittava siitä, että tässä lausunnossa annetut ohjeet ovat voimajohtojen läheisyydessä työskentelevien tiedossa.

- Valmistumisilmoitus

Kun rakennuksen laajennus on saatu valmiiksi, pyydämme ilmoittamaan siitä kartoitusta varten sähköpostiosoitteeseen kartoitukset@fingrid.fi. Valmistumisilmoituksessa tulee mainita tämän lausunnon arkistointitunnus AC-1574-8-17/2.

- Muuta

Jos suunnitelmanne muuttuvat tai alueelle suunnitellaan muita rakenteita, kuten valaistusta, lipputankoja, mainostelineitä, aitoja ym. rakenteita voimajohtojemme ympäristöön, pyydämme ilmoittamaan siitä lausunnon laadintaa varten osoitteeseen Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostiosoitteeseen risteamalausunnot@fingrid.fi.

Tämä lausunto on voimassa kaksi vuotta. Jos rakennustyöt tehdään myöhemmin, tulee Fingridiltä pyytää uusi lausunto. Pyydämme viittaamaan uudessa lausuntopyyntöissä tämän lausunnon arkistointitunnukseen AC-1574-8-17/2. Pyydämme, että ilmoitatte myös, jos hanketta ei toteuteta ollenkaan. Lisätietoja tarvittaessa antaa N.N puhelin xxxxx ja sähköposti xxxxxx@fingrid.fi.

27.4.2020

kaavoitusteknikko N.N
kaupunkisuunnittelujohtaja N.N
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Ehdollinen

Valmistelija
Päätäjä

Päätös

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen ehdolla, että Kehä III puoleinen julkisivu toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue. Asemakaavan mukaiset istutusalueet tontin itä- ja eteläreunalla tulee kunnostaa ja istuttaa asemakaavan edellyttämällä tavalla. Fingrid Oyj:n anatama lausunto on otettava huomioon aluetta rakennettaessa ja suunniteltaessa.

Päätöksen perustelut	Sisäpihalle laajentumisen esteenä on 400kW ja 100kW käyttöoikeuden rajoitukset ilmassa olevien sähkölinjojen vaara-alueen vuoksi. Vantaan Energian anataman lausunnon mukaan Viereistä sähköasemaa syöttävää 110 kV:n johtoa ei ole mahdollista kaapeloida. Suunnitelmassa rakennuksen kuuden metrin laajentumisen jälkeen Kehä III:n suuntaan, rakennuksen ja nyt jo rakennetun muurin väliin jää vielä noin 13 metriä rakentamatonta aluetta, joten rakentaminen ei oleellisesti vaikuta nykyistä enempää Masino Oy:n rakennuksen näkyvyyteen Kehä III:a pitkin ajettaessa idän- tai lännen suunnasta. Muuri sitävastoin parantaa hankkeen julkisivua Kehä III:n suunnasta. Hanke tukee kaupunkikuvaa ja samalla alueen mainetta sekä parantaa koko alueen julkisivua. Lisäksi rakennuksen ja muurin väliin, istutetaan mm. rodoja ja köynnöshortensioita sekä koristeomena- ja kirsikkapuuryhmillä saman henkisesti kuin viereisen Masinon suojaviheralueella. Idässä rakennus on kiinni rakennusalueen rajassa, suunta ei salli laajentumista. Autopaikka laskelmat on tehty arvoilla 1ap/30 liiketila kem2 1ap/50 toimisto kem2 1ap/150 varasto kem2 Autopaikoista 16 ap on edelleen sijoitettu viheralueelle muurin viereen sen etäpuolelle (poikkeamisluvan 2015 mukaisesti). Muuria ei pureta, koska se toimii ikäänkuin ”jalustana” rakennukselle. Nuo 16 ap eivät näy Kehä III:lle muurin takia. Edellä mainittu huomioon ottaen on hakemuksen tueksi erityisiä syitä, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 §, 176 § ja 187 § Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 §15
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	28.4.2020
Päätöksen antopäivä	29.4.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 12.5.2020
Jatkotoimenpiteet	Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, johon mennessä on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	600 €
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Muu selvitys 1 kpl Ote asemakaavasta 2 kpl Piha- tai istutussuunnitelma 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Masino Oy

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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 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 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, 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
Avoimma 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.