



6.11.2014

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Aluearkkitehdin viranhaltijapäätös 28.10.2014 §69, lupatunnus 50-0051-14-POP

**Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen; maankäyttö- ja rakennuslaki
187 §; poikkeamispäätös, kaupunginosa 50, kortteli 50004, tontti 20,
(Sähkötie 1); luvan hakijana Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1/ Sampo Oyj,
Kiinteistöyksikkö**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 193 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua aluearkkitehdin edellä mainittuun päätökseen. Oikaisuvaatimuksen perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa:

Aluearkkitehti on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt luvan asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueeksi (T-3) osoitetusta alueesta 5422 k-m²:n suuruisen osan muuttamiseen liiketiloiksi. Poikkeamisella sallitaan yli 2000 k-m²:n suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen. Liiketilän laatua ei ole säännelty lupaehdoissa.

Hanke sijaitsee Tammiston alueella, jolle on kaavoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä, vähittäiskauppaa ja teollisuus- ja varastorakentamista. Asemakaavassa liikerakennusten korttelialueet on osoitettu KL- tai KM –merkinnöillä. Asemakaavassa hanke sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueella T-3. Asemakaavaotteesta ilmenee, että kl –merkinnällä ja kerrosalan prosenttiosuudella on osoitettu ne teollisuustontit, joille sallitaan tietty määrä liikerakentamista. Nyt kyseessä olevalle tontille merkintää ei ole osoitettu. Näin ollen myönnetyllä poikkeamisluvalla poiketaan asemakaavan keskeisestä periaatteesta.

Poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu eikä hankkeen vaikutuksia ole arvioitu. Esimerkiksi kaupan vaikutukset ovat erilaiset erityisesti liikennevaikutusten osalta kuin teollisuus- ja varastokäytön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin säännösten mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyse on eräänlaisesta ehdottomasta

luvanmyöntämisesteestä. Hallituksen esityksessä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todetaan esimerkkinä vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä esitetty huomioon ottaen ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen johtaa myös maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin säännösten mukaiseen vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja saattaa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Koska edellytyksiä myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiseen ei näin ollen ole ollut, tulee aluearkkitehdin päätös tämän vuoksi kumota.

Yksikön päällikkö


Aimo Huhdanmäki

Lakimies


Olli Miettinen