



**Oikaisuvaatimus / Poikkeamislupahakemus 50-51-14-POP / Kiinteistö Oy
Vantaan Sähkötie 1, Sampo Oyj, 50 Tammisto / TLA**

VD/10017/10.03.00.01/2014

TLA/ATI/SRU

Kiinteistö Oy Sähkötie 1 on hakenut kaupunginosassa 50 Tammisto, osoitteessa Sähkötie 1 poikkeamislupaa. Hakemus käsittää toimenpiteenä teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeudesta muutettavaksi 5422 k-m2 liiketiloiksi ja 5593 k-m2 urheilu- ja liikuntatiloiksi. Samalla tontit 16 ja 19 yhdistetään tontiksi 20. Kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:n kanssa on 27.10.2014 allekirjoitettu sopimus em. poikkeamispäätökseen liittyen.

Aluearkkitehti teki 28.10.2014 myönteisen päätöksen, jossa teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeudesta muutetaan 5422 k-m2 liiketiloiksi. Samalla annettiin lupa tonttien 16 ja 19 yhdistämiseen tontiksi 20.

Aluearkkitehti teki 30.10.2014 myönteisen päätöksen, jossa myönnettiin edellisen lisäksi muutettavaksi teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeudesta 5593 k-m2 urheilu- ja liikuntatiloiksi, samalla 28.10.2014 päätös kumottiin.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on jättänyt oikaisuvaatimuksen 30.10.2014 tehdystä päätöksestä 6.11.2014. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että poikkeamispäätös tulee kumota.

Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Sampo Oy on hakenut 25.6.2014 poikkeamislupaa tonttien 16 ja 19 yhdistämiseksi ja yhteensä 5422 k-m2 suuruisten tilojen muuttamiseksi liiketiloiksi.

Maakuntakaavassa (Ym 30.10.2014) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle sijoittuu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppia, tuotanto-, varasto- ja toimistoja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001287 (Kh 5.5.1997) alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3) tonttitehokkuudella $e=0.5$. Asemakaava on käyttötarkoitukseltaan vanhentunut, suurin osa ympäröivistä kiinteistöistä on jo muuttunut liikerakennusten korttelialueiksi.

ELY-keskuksen oikaisuvaatimus on perusteltu. Vaikka alue on maakunta- ja yleiskaavoissa varattu kaupallisille toiminnoille, olisi näin mittavan muutoksen vaikutukset pitänyt arvioida asemakaavaprosessissa.

Sampo Oy on 28.11.2014 ilmoittanut vetävänsä poikkeamislupahakemuksensa takaisin. Asia ratkaistaan asemakaavamuutoksella, asemakaavamuutoshakemus on jätetty 2.10.2014. Muutos tulee kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2015.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.



Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksen mukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Aluearkkitehti esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hyväksytään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:den kanssa on 27.10.2014 allekirjoitettu poikkeamislupaan liittyvä sopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 24

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hyväksyä Uudenmaan ELY-keskuksen tekemä oikaisuvaatimus aluearkkitehdin poikkeamispäätöksestä 30.10.2014 § 69 ja kumota aluearkkitehdin päätös,
- b) todeta, että poikkeamisluvan kumoamisella 27.10.2014 allekirjoitettu sopimus lakkaa olemasta voimassa,
- c) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus
- Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi