

Päätös: 31-68-18-PSR, päätöspäivämäärä 8.11.2018.

Kohde: Luhtaanmäentie 67-69, 01750 Vantaa.

Olemme vastaanottaneet naapureiden oikaisuvaatimukset kiinteistön suunnittelutarveratkaisuun liittyen.

Kiitämme naapureitamme heidän tekemistään huomioista ja haluamme käydä dialogia naapureiden kanssa aiheesta. Ymmärrämme, että hanke on suuri ja saattaa aiheuttaa monentyyppisiä huolia. Haluamme kuitenkin oikaista virheellisiä käsityksiä ja ottaa kantaa väittämiin, joita oikaisuvaatimuksissa on esitetty.

Syy minkä takia suunnittelutarveratkaisua haettiin, johtui kiinteistön sijoittumisesta yleiskaava-alueelle ja sillä ei ole täten määritetty rakennusoikeuden määrää. Jokainen laajennus vaatii yleiskaava-alueella suunnittelutarveratkaisun, jossa tarkastellaan sen tarpeellisuutta ja soveltuvuutta alueelle. Halumme on rakentaa yksikerroksinen toimisto nykyisen väestönsuojan päälle, johon tulisi kiinteistön toimintaa palvelevia toimistotiloja. En ole aivan varma, missä määrin kiinteistön käyttötarkoituksen muutos on oikea termi poikkeamisen haussa, sillä varastointikäytössähän kiinteistö pysyy jatkossakin. Rakennettava toimistosiipi on noin 60 krsm² ja se vastaa kiinteistöstä noin 1,5 % sen kokonaiskerrosalasta. Tuo 1,5 % oli Vantaan kaupungin mielestä sen verran suuri ylitys, että suunnittelutarveratkaisu tarvitaan hankkeen edistämiseksi.

Hakiessamme emme olleet vielä aivan varmoja, mitä lupia tarvitsemme tähän hankkeeseen liittyen. Tämän takia myös ensimmäisestä kirjeestämme on voinut välittyä ristiriitainen kuva, sillä emme tienneet mitkä seikat ovat merkittäviä ja vaativat rakennuslupan. Suunnittelutarveratkaisu ottaa kantaa karrikoidusti käyttötarkoitusta -termiin liittyviä kysymyksiä sekä toimistosiiven rakentamisen. Suunnittelutarveratkaisun jälkeen voimme hakea itse rakennuslupaa, jossa otetaan kantaa kaikkeen muuhun.

On valitettavaa, että ajoneuvoja on käytetty turhan pitkiä aikoja tyhjäkäynnillä kiinteistömme alueella. Tälle ei ole perusteita, sillä linja-autot tulevat kuitenkin lämmitetystä kiinteistöstämme, jolloin minkäänlaista esilämmitystä ei enää pitäisi tarvita. Toimistosiivessä työskentelevän kuljettajien esimiehen on myös määrä kontrolloida paikallisesti tyhjäkäynnin määrää. Nykyisin esimiestä ei työskentele kiinteistöllä. Huolta aiheutti ajat, jolloin kiinteistöllä ei ole esimiestä työvuorossa valvomassa tyhjäkäynnin määrää. Vuokralaisemme on ilmoittanut, että ajoneuvojen ajonseurantajärjestelmä kykenee seuraamaan myös tyhjäkäyntiä, jolloin he voivat sitä entistä paremmin seurata ja puuttua siihen tarpeellisin osin.

Oikaisuvaatimuksissa nousi myös huoli kuljettajien pysäköintipaikkojen ja pihan riittävydestä turvalliseen toimintaan. Pystymme osoittamaan kaikille kiinteistössä työskenteleville ihmisille pysäköintipaikan kiinteistön alueelta. Maininnat autokauppiaan aikaan ahtaista paikoista johtuivat huolimattomasta ja epätarkasta pysäköinnistä sekä väärinkäytöksistä kiinteistömme alueella. Olemme harkinneet sijoittamaan linja-autoyrityksen työntekijöiden pysäköintipaikoille lämmitystolpat, jolloin he saisivat talvipakkasilla henkilöautot esilämmitettyä. Osa kiinteistöllä tällä hetkellä pysäköitävistä ajoneuvoista ei kuulu kiinteistön päivittäiseen toimintaan ja ne voidaan vapauttaa linja-autonkuljettajien käyttöön.

Korsisaari -yhtiöiden asiakkaat pitävät huolen siitä, että yritys ajaa mahdollisimman ympäristöystävällisellä kalustolla. Tiettyjen asiakkaiden kilpailutuksessa ei pärjää, jos yrityksen käyttämä kalusto ei vastaa tiukimpia määräyksiä. Yritykselle on myönnetty mm. ISO 14001 ympäristösertifikaatti, joka myös ohjaa heidän toimintaansa kokonaisvaltaisesti.

Näkisimme, että toimijana Korsisaari-yhtiöt ovat ehdottomasti paras, jonka voimme saada vuokralaiseksemme kiinteistöömme. Kiinteistöllä on toiminut aiemmin mm. terästeollisuuden liike, jolloin tavaraliikennettä hoiti sekalainen valikoima vanhoja kuorma-autoja. Kun huomioidaan vielä asiakasliikenne, johon me emme kiinteistön taholta voi oikein puuttua tarjolla olisi melkoinen koktaili. Mikäli hankkeemme kaatuu, voimme mahdollisesti menettää tärkeän asiakkuuden Korsisaari-yhtiöistä. Tällöin riski sekalaisesta toiminnasta ja sen riskeistä on käsillä, sillä joudumme pilkkomaan hallin pienempiin lohkoihin ja käyttäjäkokonaisuuksiin. Suuret vuokralaiset tuovat mahdollisuuden ohjata ja puuttua toimintaan huomattavasti helpommin ja laadukkaammin. Moni huolissaan ollut naapuruston jäsen oli tyytyväinen tutun toimijan laajennuksesta, kun kuva kiinteistön tulevaisuudesta selvitettiin eikä tarvitse murehtia tyhjän hallin lieveilmiöistä.

Paljon keskustelua on aiheuttanut kiinteistöön suunniteltu pesulinja. Tätä ei tuotu suunnittelutarveratkaisun toimituksen yhteydessä tarpeeksi selkeästi esille, sillä sen toteuttamiseen liittyvät faktat eivät olleet vielä täysin tiedossa. Olemme tekemässä yhteistyötä turkulaisen Clewer Oy jätevesikäsittelijän kanssa, joka toteuttaa meille kustomoidun järjestelmän, jossa otetaan huomioon juuri tämä kiinteistö, tarpeet, pesuaineet ja Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen määrätykset. Clewer on toimittanut useita erilaisia järjestelmiä myös autopesuloihin ja heidän toimittamiinsa järjestelmiin on myönnetty myös suomalainen Joutsenmerkki. Korsisaari -yhtiöt ovat sitoutuneet käyttämään järjestelmässä ainoastaan 100 % luonnossa hajoavaa pesunestettä. Asiakkaamme puolesta linjaa ja laitteistoa tulee käyttämään ja huoltamaan siihen koulutettu henkilö. Pesulinjaston toimintaa tulee valvomaan myös Vantaan kaupungin ympäristövirasto, joka tekee testejä käsiteltyn veteen ja seuraa osaltaan laitteiston toimintaa. Vantaan kaupunki tulee määrittämään viimeiset vaatimukset, joita järjestelmän on täytettävä, jotta se voidaan toteuttaa. Oikaisuvaatimuksissa epäiltiin Vantaan kaupungin arvostelukykä pesulan sallimisessa. Se, että ympäristökeskus näkee käsittelyn haastavana, ei tarkoita sen olevan mahdotonta. Mielestämme Vantaan kaupunki ja sen ympäristöväki on juuri oikea taho arvioimaan ja määrittämään rajat ja ehdot, jotka vesienkäsittelylaitoksen on täytettävä.

Clewer Oy:n jätevesijärjestelmä pystyy käsittelemään vuorokaudessa noin 10 m³ jätevettä. Yksittäisen ajoneuvon pesu vaatii vettä noin 400 l, josta kierrätettyä vettä voidaan käyttää noin 80% eli noin 320 l. Päivittäin maksimipesuilla tuoreveden tarve on noin 1,44 m³. Tuoretta vettä käytetään siis verrattain vähän. Ajoneuvoja pestään pääasiassa märillä ja likaisilla keleillä. Tämä antaa meille mahdollisuuden kerätä tarvittava tuorevesi kiinteistön kattokaivojen kautta, jonka varastoimme tarpeenmukaisesti säiliöihin. Tarvittavan tuorevesimäärän ylittävä määrä lasketaan luonnollisesti ojiin. Tavoitteenamme on käyttää mahdollisimman vähän kaivon vettä ja pitää huolta veden riittävydestä kiinteistön ympäristössä.

Oikaisuvaatimuksissa epäillään, että vesikustannusten takia Korsisaari-yhtiöt tulisi pesemään kaikki kalustonsa Luhtaanmäentien hallissa. Tämä ei pidä paikkaansa, kuten yhtiön toimitusjohtajan vastineestakin ilmenee.

Mikäli naapurustolla on kysyttävää hankkeeseemme liittyen, annan mielelläni lisätietoja. Kutsun teidät keskustelemaan asiasta kiinteistölle keskiviikkona 19.12.2018 klo 18:00. Paikalle tulee myös asiakkaamme edustaja.



Vastine koskien oikaisuvaatimuksia, lupatunnus 31-0068-18-PSR

Kohde: Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa

Olemme perehtyneet esitettyihin oikaisuvaatimuksiin Vantaan kaupungin myöntämän suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen suhteen. Haluaisimme tässä yhteydessä kertoa omasta näkökulmastamme aikomuksistamme ja suunnitelmistamme tulevaisuuden suhteen.

Luhtaanmäkeen sijoitettavien autojen lukumäärä on täsmentynyt – vuodenvaihteessa alkavan liikennöintisopimuksen liikenteestä Luhtaanmäen autojen osuus on 12 autoa. Kaikki kohteesta liikennöivät automme täyttävät Euro6 -päästöluokan vaatimukset. Autojen säilytyspaikka tulee olemaan rakennuksen eteläpäädyssä kiinteistön 416-1-69 alueella.

Kiinteistön vierestä kulkeva Luhtaanmäentie on liikenteellisesti haastava. Liikenneturvallisuuden kannalta onkin ensiarvoisen tärkeää, että tien varteen ei pysäköidä ajoneuvoja. Omalta osaltamme kykenemme sijoittamaan oman pysäköintimme piha-alueelle niin, että siitä ei koidu haittaa tiellä liikkuville. Pihalla tapahtuvan tyhjäkäynnin valvontaan meillä on käytössämme nyt myös tekninen valvonta linja-autojen ajonseurantajärjestelmämme kautta.

Korjaamotoimintaa ei kiinteistölle tule, mutta pesuhallin toiminta on herättänyt kysymyksiä. Oikaisuvaatimuksissa esitetty oletamus siitä, että yrityksen autoja pestäisiin Luhtaanmäessä edullisen kaivoveden vuoksi, on täysin virheellinen. Luhtaanmäen toimipisteessä on tarkoitus pestä ko. toimipisteen autoja. Alhonniitun varikolle on päätetty hankkia uusi harjapesukone ja ko. varikon autot pestään luonnollisesti siellä. Sekä ympäristökuormituksen että liikennöintimme kannalta olisi täysin kestävämpi ajaa autojamme Luhtaanmäkeen ulkopesuja varten, oli vesi sitten minkä hintaista hyvänsä.

Kohteeseen asennettava veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmä tulee täyttämään Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksen sille asettamat vaatimukset. Järjestelmää huolletaan säännöllisesti ja viranomaiset seuraavat sen toimintaa.

Luhtaanmäessä tullaan pesemään ainoastaan siellä sijaitsevia autoja. Kohteeseen asennettava harjapesukone käyttää n. 400 litraa vettä yhden linja-auton pesuun. Veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmän toimittaja Clewer Oy on ilmoittanut, että heidän laitteistonsa pystyy kierrättämään n. 80 % pesuun kuluva vesimäärästä uusiokäyttöön. Yhden linja-auton pesuun kuluva kaivoveden määrä on siis noin 80 litraa. Autojen pesuista tulee olemaan vastuussa erillinen tähän työhön koulutettu henkilö.

Tavoitteemme on hoitaa liikennöintiä Luhtaanmäen toimipisteessä naapureitamme kunnioittaen. Nurmijärven Linja Oy:lle on myönnetty ISO 9001 laatusertifikaatti ja ISO 14001 ympäristösertifikaatti. Yritys toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja huomioi ympäristönäkökulmat kaikissa toimitissaan.

Nurmijärvellä 14.12.2018

toimitusjohtaja, Nurmijärven Linja Oy