

Rakennuspaikka Luhtaanmäki, 092-416-0001-0069
Luhtaanmäentie 67, 01750 VANTAA
Kiinteistön nimi ÄNGSLAND

Hakija

Toimenpide Varastorakennuksen käyttötarkoitus muutetaan noin 2000 m² osalta linja-autohalliksi. Lisäksi rakennusta laajennetaan noin 65 k-m²:n toimisto- ja valvontatilalla.

Poikkeaminen Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta AT koskevista määräyksistä.

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin kolme muistutusta.

Lausunnot Ympäristökeskus, ei puollettu
Liikennesuunnittelu, puollettu

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137 § ja 171 §.

Päätös

Vantaan kaupunki myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen toimenpiteessä esitetyle rakentamiselle seuraavilla ehtoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaista 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 ja jätevesistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistön 416-1-69 pinta-ala on 3680 m². Sillä sijaitsee noin puolet 4178 k-m²:n suuruudesta vuonna 1972 valmistuneesta varastorakennuksesta, joka sijoittuu kahdelle kiinteistölle. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä.

Varastorakennus sijaitsee yleiskaavan kyläalueella AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen. Yleiskaavan määräykset eivät salli varastoihin, linja-autohalleihin tai vastaaviin liittyvää toimintaa AT-alueille. Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Alueella ei sijaitse vesi- ja viemärijohtoja. Suomen ympäristökeskuksen kartta-aineiston perusteella kiinteistön alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Rakennuspaikan naapurikiinteistöillä sijaitsee omakotitaloja.

Hakemuksessa on esitetty olemassa olevan varastorakennuksen eteläpäädyn muuttamista noin 2000 m²:n osalta linja-autohalliksi, johon sisältyy henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat, pesuhalli ja huoltohalli linja-autojen kunnossapidolle. Nämä tilat on tarkoitus sijoittaa hallin sisälle. Lisäksi hakemuksessa on esitetty rakennuksen laajentamista olemassa olevan väestösuojan päälle noin 65 k-m²:n suuruisella toimistojä ja valvontatilalla. Hankkeeseen sisältyy rakennuksen julkisivun kunnostamista ja nosto-ovien uusimista. Hakijan mukaan rakennukseen sijoitettavan linja-autojen pesuhallin toiminnassa tullaan hyödyntämään puhdistettavia kattovesiä ja jätevesijärjestelmään kiinnitetään erityistä huomioita.

Hakijan mukaan tilat on tarkoitus vuokrata pääkaupunkiseudulla liikennöivälle linja-autoyhtiölle noin 20 linja-auton säilytyspaikaksi, josta autot lähtisivät liikenteeseen ja palaisivat säilytykseen varhain aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään iltaisin. Päivittäin hallissa työskentelisi enintään 10 henkilöä.

Erityisenä syynä poikkeamiselle on esitetty olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen, joukkoliikenteen tukeminen sekä linja-autoyhtiön toiminta-alueeseen nähden optimaalinen sijainti.

Hakija on esitellyt hanketta naapureille kuulemisen yhteydessä. Naapuri kuulemisessa jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksissa ei vastusteta esitettyjä nosto-ovien uusimista, tontin liittymän parantamista, rakennuksen laajentamista eikä jätevesien käsittelyjärjestelmien päivittämistä. Muistuttajat kuitenkin esittävät huolestuttavina asioina pesuhallin jätevesien käsittelyn riittävyys ja ristiriitaiset tiedot siitä, että tuleeko kiinteistölle linja-autojen huoltotoimintaa ja siitä mahdollisesti aiheutuvia ympäristöhäiriöitä ja -vaurioita. Lisäksi huomattavasti lisääntyvän liikenteen ja linja-autojen tyhjäkäynnin aiheuttamien melu- ja ilmapäästöjen pelätään aiheuttavan haittaa asumiselle ja terveydelle.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu hankkeesta naapurina. Maantien 11430 (Luhtaanmäentie) suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44§). Maantien suoja-alueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisudelle tai haittaa tienpidolle. Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistölle maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle järjestetään nykyisen liittymän kautta, ei tienpitoviranomaisella ole huomautettavaa rakentamisesta. Uudenmaan ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus katsoo lausunnossaan, että kiinteistölle ei tule myöntää suunnittelutarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle linja-autohalliksi, joka sisältää myös pesu- ja huoltotiloja. Perusteluna esitetään, että haetusta toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa yleiskaavassa kyläalueeksi osoitetulle alueella sijaitsevalle asutukselle. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa ja lähimmät asuinrakennukset ovat omien kaivojen varassa, joten kiinteistölle ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua

maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi pesuhallin jätevesien asianmukainen käsittely olisi haastavaa.

Kaupungin liikennesuunnittelulla ei ollut huomauttamista.

Hakija esittää vastineissaan, että linja-autohallissa ei tule olemaan huoltotiloja. Pesulinja on tarkoitus varustaa veden kierrätys- ja puhdistusjärjestelmällä. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomiota ja kohteeseen suunnitellulla vesienkäsittelyjärjestelmällä päästöt saadaan minimoitua. Kyseessä olisi linja-autojen säilytyspaikka, josta autot lähtisivät ja palaisivat jälleen säilytykseen. Toimintaa olisi vain määrättyinä vuorokaudenaikoihin eli aamuisin, keskipäivän jälkeen sekä myöhään illalla. Tiloissa ei olisi kuljettajien kahvi- tai ruokataukoja, vaan nämä järjestetään Nurmijärven kunnan järjestämässä taukotilassa Viirinlaakson matkakeskuksen yhteydessä. Näin ollen päiväaikaisia säilytyshallilla käyntejä ei tulisi, vaan liikennöinti kiinteistöllä pidettäisiin minimissään. Melu- ja ilmapäästöt olisivat näin hyvin vähäisiä. Kiinteistölle sijoitettavat linja-autot ovat päätasoltaan puhtaita Euro 6 -luokkaa johon tilaajien (päätilaaja Uudenmaan ELY-keskus, muut tilaajat Nurmijärven kunta ja Hyvinkään kaupunki) asettamista kalustovaatimuksista, jotka kokonaisuutena ovat Suomen tiukimmat ja siten myös laadukkaita. Ympäristönäkökulmasta säilytyshallin käyttäminen olisi hyödyllistä, koska sillä minimoitaisiin turhia siirtoajoja Pohjois-Nurmijärvellä sijaitsevalta varikolta Klaukkalaan ja takaisin. Tällä olisi siten merkittävä vaikutus ajettaviin kilometreihin, polttoaineen kulutukseen ja lähipäästöihin.

Hakijan mukaan rakennuksen laajennusosaan sijoittuu kuljettajien esimies, joka valvoo kuljettajien toimintaa ja varmistaa, ettei turhaa tyhjääkäyntiä tapahdu.

Päätöksen perustelut

Hakija on vastineissaan esittänyt, että rakennukseen sijoittuu pelkästään linja-autojen säilytystä eikä toimintaan liittyä autojen huoltoa. Hakemuksen asiakirjoissa on kuitenkin esitetty huoltotiloihin viittaavia asioita, jolloin naapurien kuulemisessa on jäänyt ristiriitainen käsitys tulevasta toiminnasta. Päätöksessä annettulla ehdolla huolehditaan, että rakennuslupavaiheessa ei voida antaa lupaa autojen huoltoon liittyville tiloille tai varikkotoiminnoille varastointia lukuun ottamatta. Pesuhalli sijaitsee rakennuksen sisällä eikä sen toiminnan katsota aiheuttavan merkittävää haittaa lähistön asutukselle. Pesuhallin jätevesien käsittelyn riittäväyydestä huolehditaan rakennusluvan yhteydessä.

Ehtona annettu rakennusluvan määräaikaisuus edellyttää, että ennen määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle.

Koska suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen voidaan myöntää siten, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena, ei haettu hanke aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisinä syinä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on yksi vuosi, jona aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Valmistelija Kai Zukale

Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

Lunastus 600 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Vantaan ympäristökeskus
Muistuttajat