



## Oikaisuvaatimukset poikkeamis- ja sijoittamislupapäätökseen 5.12.2025 § 884, LP-092-2025-02151 / Luhtaanmäentie 67 / SP

VD/234/10.03.00.01/2026  
SP/JNU/KZU

**Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön poikkeamis- ja sijoittamislupa 5.12.2025 § 884, jolla myönnettiin määräaikaisen linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen kiinteistöllä 92-416-1-69 Luhtaanmäen kaupunginosassa.**

Rakennuskohde sijaitsee kiinteistöillä 92-416-1-68 ja 92-416-1-69 osoitteessa Luhtaanmäentie 67-69. Kiinteistöillä sijaitsee 4178 k-m<sup>2</sup> suuruinen vuonna 1972 valmistunut varastorakennus. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Alue on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on kyläaluetta AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen.

### **Aikaisemmat päätökset**

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 8.11.2018.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös myönnettiin varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle noin 2000 m<sup>2</sup> osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentamiselle noin 65 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja valvontatilalla. Poikkeaminen tehtiin yleiskaavassa kyläaluetta koskevista määräyksistä. Päätöksessä oli ehto, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena 5 vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019.

Lautakunta hylkäsi suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksestä tehdyt oikaisuvaatimukset.

Helsingin hallinto-oikeus 26.9.2019.

Päätöksessä hylättiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä tehty valitus.

Rakennuslupa 1.7.2020.

Rakennuslupa myönnettiin määräaikaisena käyttötarkoituksen muuttamiselle noin 2000 m<sup>2</sup> osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentamiselle. Rakennusluvassa määrääminen päättyi 18.7.2025.

### **Poikkeamis- ja sijoittamislupa 5.12.2025 § 884**

Hakemuksessa 29.4.2025 on haettu poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamiselle linja-autohallina noin 2000 m<sup>2</sup> osalla rakennusta aikaisemman luvan mukaisesti.

Yleiskaavapäällikkö myönsi 5.12.2025 poikkeamis- ja sijoittamisluvan linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttämiselle ehdoilla, että

- Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja, mutta ei ajoneuvojen huoltotiloja;
- Kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnettyssä rakennusluvassa on määrätty;



- Piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Päätöksen perusteluina on, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja rakennuksen vähäisestä laajentamisesta. Hankkeesta esitettyjen selvitysten ja rakennusluvassa hyväksytyjen suunnitelmien perusteella linja-autohallin käytöstä ei aiheudu rakentamislain 45 §:ssä tarkoitettua haittaa naapureille tai ympäristölle eikä se vaikeuta erityisten luonnonarvojen säilyttämistä. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei silloin ole asemakaavan laatimista edellyttävää vaikutuksiltaan merkittävään rakentamista eikä sillä aiheuteta haittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa annettujen määräysten toteuttamiselle. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden hanke täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisenä syynä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

### **Poikkeamis- ja sijoittamisluvasta on tehty neljä oikaisuvaatimusta.**

Yhdessä oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että poikkeamis- ja sijoituslupa päätös kumotaan. Toissijaisesti vaaditaan päätöksen ehtojen olennaista tiukentamista ja määräysten täsmentämistä sekä velvoittamista uuteen, riippumattomaan vaikutusten arviointiin ennen toiminnan jatkamista. Päätös on lainvastainen ja/tai perustuu puutteelliseen selvitykseen rakentamislain 45 §, 46 §, 57 § ja 76 § sekä alueidenkäyttölain 16 § huomioon ottaen. Lisäksi päätös ei toteuta ympäristönsuojelulain (527/2014) 10a luvun ennaltaehkäisevää periaatetta.

Keskeisinä puutteina esitetään, että

- Liikenneturvallisuutta ei ole arvioitu, vaikka tie on kapea, ilman jalkakäytäviä ja toiminta sisältää yöliikennettä. Myös ELY:n suoja- ja näkemäaluevaatimukset puuttuvat ehdoista.
- Naapuruushaitat (melu, peruutusäänet, tööttäily, valosaaste) on sivuutettu ilman mittauksia tai mallinnusta.
- Luvan ehdot ovat liian epätasällisiä eikä niissä ole konkreettisia raja-arvoja tai valvontavelvoitteita.
- Vesienhallinta on puutteellisesti selvitetty: jätevesimääriä ei seurata, ojasta on havaittu vaahtoa, ja ELY vastustaa hulevesien johtamista sivuojaan ilman että päätös kieltää sen.
- Toiminnan laajuus voi kasvaa ilman viranomaisohjausta, koska bussimäärälle ei ole asetettu ylärajaa eikä YSL 115 §:n ilmoitusvelvollisuuden riskistä ole määräystä.
- AT-kyläalueelle sijoittamista ei ole perusteltu riittävästi, eikä vaihtoehtoisia sijainteja tai kumulatiivisia vaikutuksia ole arvioitu.
- Seuranta- ja valvontamekanismit puuttuvat, vaikka aiempi määräaikainen lupa edellytti haittojen arviointia.

Kolmessa muussa oikaisuvaatimuksessa vastustetaan poikkeamis- ja sijoittamisluvan myöntämistä linja-autohallin ja toimisto- ja valvontatilojen paikallaan pysyttämiseksi. Naapurit kokevat, että toiminta aiheuttaa jatkuvaa melu-, valo- ja hajuhaittaa, eikä hakija ole toteuttanut aiemmin luvattuja, niitä lieventäviä toimenpiteitä.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään keskeisinä huolenaiheina seuraavaa:

- Poikkeamis- ja sijoittamisluvassa annettu ehto toiminnan ja valaistuksen häiriöttömyydestä ei toteudu.



- Valojen suuntausta ei ole korjattu, vaikka hakija on niin luvannut. Piha-alueen valot valaisevat edelleen naapureita.
- Ajojärjestelijää ei ole sijoitettu kiinteistölle valvomaan toimintaa.
- Jatkuvat ongelmat tyhjäkäynnin, tööttäilyn ja muun häiriön kanssa vuodesta 2019. Pakokaasu ajautuu asuntoihin.
- Yöaikainen pesulinja aiheuttaa häiriöitä ja toivotaan sen poistamista.
- Bussien liikkuminen ahtaalla alueella aiheuttaa vaaratilanteita.
- Toiminta ei sovi maaseutualueelle.
- Naapurille toimitettu virheellinen asemapiirros, ajantasainen pitäisi toimittaa ja kuulla naapurit uudelleen.

Yksi oikaisuvaatimuksen tekijä pitää kaupungin puolelta virheellisenä toimintana sitä, että poikkeamis- ja sijoittamislupaa ei ole lähetetty hänelle tiedoksi.

Oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan ovat liitteinä sekä ASTAssa asiaturunnuksilla:

VD/234/10.03.00.01/2026

VD/282/10.03.00.01/2026

VD/283/10.03.00.01/2026

VD/317/10.03.00.01/2026

### **Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Hakija esittää vastineessaan, että hakija on antanut vastineen hakemuksen naapurikuulemisen huomautuksiin (Poikkeamis- ja sijoittamislupa 5.12.2025, s.3), joka vastaa pääosaan oikaisuvaatimuksissa esitettyihin asioihin. Lisäksi hakija esittää vastauksina oikaisuvaatimuksissa esitettyihin seikkoihin:

Joutokäynti: Autojen tyhjäkäynnissä noudatetaan 2 minuutin enimmäismääräaika, (4 minuuttia, jos ilman lämpötila alle -15 astetta).

Pihavalaistus: Ulkoalueen valaistusta on tarkistettu ja säädetty pimeään aikaan 10.2.2026. Hakija on tehnyt video-klippejä, joiden perusteella voidaan todeta, että yleisen tien, Luhtaanmäentien katuvalaistus on tehokkaampaa kuin hieman matalammalla olevien rakennuksen julkisivuun kiinnitetty valaistus. Huomattavaa myös on, että Luhtaanmäentie katuvalaistus on oikaisuvaatimusten esittäjien kiinteistön rajan tuntumassa sekä, että kiinteistön rajoilla kasvaa ympärivuotisesti peittävä kookas puusto.

Avo-ojan vaahtoesiintymä: Havainto vaahdosta Luhtaanmäenjokeen virtaavassa avo-ojassa on yllättävä ja vaatii tapahtumasta tarkemman ja varmistetun selvityksen. Luhtaanmäentie 67 kiinteistön kohdalta avo-ojat lähtevät suoraan länteen päin ja päätyvät Kuhajokeen. Luhtaanmäentie 67 kohdalta ei voi olla maaston korkeussuhteiden vuoksi avo-ojavirtausta Luhtaanmäenjokeen.

Tarpeeton äänimerkinanto: Toiminnan harjoittaja on jo ohjeistanut aikaisemmin saatujen huomautusten takia kuljettajia välttämään tarpeetonta tööttäilyä. Äänimerkkejä on satunnaisesti annettu nosto-ovien avaamispyyntönä. Toiminnan harjoittaja on antanut kiellon tarpeettomalle äänimerkinannolle.



## **Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksissa esitettyyn**

Poikkeamis- ja sijoittamisluvassa on annettu ehtoina, että kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa, kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty, ja että piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke täyttää rakentamislain 45 § ja 46 § sijoittamiselle annetut edellytykset ja 57 § annetut poikkeamisen edellytykset. Poikkeamis- ja sijoittamisluvan yhteydessä ei tule arvioitavaksi, onko hanke ympäristönsuojelulain tai naapurussuhdelain mukainen. Hakijan mukaan linja-autohallissa säilytetään enintään 15 linja-autoa, joka ei edellytä oikaisuvaatimuksessa mainittua YSL 115 §:n mukaista ilmoitusta ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta kunnan ympäristöviranomaiselle. Poikkeamis- ja sijoittamislupaa myönnettäessä tarkastellaan hankkeen ympäristövaikutuksia yleisellä tasolla, esimerkiksi haittaako se kaavoitusta, luonnonsuojelun tavoitteita tai aiheuttaako se merkittävää ympäristöhaittaa. Aikaisemmasta hanketta koskevasta päätöksestä on Helsingin hallinto-oikeuden päätös 26.9.2019, jonka mukaan linja-autohallin käytöstä aiheutuvat melu- ja pakokaasupäästöt eivät ole sijoittamista ja poikkeamista koskevissa lain pykälissä tarkoitettuja merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Poikkeamis- ja sijoittamisluvassa annettujen ehtojen täyttymistä tarkastellaan hankkeen toteuttamisen edellytyksinä erikseen haettavassa rakentamisluvassa.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että poikkeamis- ja sijoittamislupaa ei olisi lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijälle tiedoksi, että päätöksestä tiedotetaan rakentamislain 185 §:n mukaisesti niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Oikaisuvaatimuksen jättäjä ei tehnyt muistutusta eikä ole pyytänyt päätöstä tiedokseen.

Poikkeamis- ja sijoittamislupapäätöksen perustelujen mukaisesti linja-autohallin käytöstä ei aiheudu rakentamislain 45 §:ssä tarkoitettua haittaa naapureille tai ympäristölle eikä se vaikeuta erityisten luonnonarvojen säilyttämistä. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei silloin ole asemakaavan laatimista edellyttävää vaikutuksiltaan merkittävään rakentamista eikä sillä aiheuteta haittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa annettujen määräysten toteuttamiselle. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden hanke täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisenä syynä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä yksityishenkilöiden tekemät oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön poikkeamis- ja sijoittamislupapäätöksestä 5.12.2025 § 884,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



**Liitteet:**

- poikkeamis- ja sijoittamislupapäätös 5.12.2025 § 884 sekä asemapiirros
- pohjapiirustus
- oikaisuvaatimukset 4 kpl
- hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
- ote yleiskaavasta määräyksineen

**Täytäntöönpano:** Kaupunkirakenne ja ympäristö

**Muutoksenhakuohje:** 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

**Lisätiedot:**

yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi, puh. 040 336 0159

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi