

**Lupatunnus** LP-092-2025-02151  
**Kiinteistötunnus** 92-416-1-69  
**Kiinteistön osoite** Luhtaanmäentie 67  
**Hakija** [REDACTED]

**Toimenpide** Poikkeamis- ja sijoittamislupa. Linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen.  
**Poikkeamiset** Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta koskevista määräyksistä.

**Lausunnot** Liikennesuunnittelu/Kapu, 28.5.2025, Puollettu  
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyyntö  
Ymparistotarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 1.6.2025, Ehdollinen

**Naapurien kuuleminen** Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin neljä muistutusta.  
**Lähtökohtatiedot** RAKENNUSPAIKKA JA KAAVATILANNE

Rakennuspaikaksi haetun tilan 92-416-1-69 pinta-ala on 3680 m<sup>2</sup>. Sillä sijaitsee noin puolet 4178 k-m<sup>2</sup> suuruisesta vuonna 1972 valmistuneesta varastorakennuksesta, joka sijoittuu kahdelle kiinteistölle. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä.

Rakennuspaikalle on kulkuyhteys Luhtaanmäentieltä. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole vesi- ja viemäriverkkoa. Rakennuspaikan naapurikiinteistöillä sijaitsee omakotitaloja.

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Vyöhykettä koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys muutoin kuin kaupan osalta. Lisäksi vyöhykettä koskee seuraava määräys: Uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen maankäyttö sekä uuden tai olevan raideliikennedyhteyden ja uuden aseman suunnittelu tulee kytkeä toisiinsa. Vyöhykkeelle ei tule suunnitella sellaista alueidenkäyttöä, joka estää tai merkittävästi haittaa alueen tulevaa kehittämistä tiiviiksi, monipuolisia toimintoja ja palveluita mahdollistavaksi, raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajama-alueeksi. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on kyläaluetta AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen. Alueella rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla.

#### RAKENNUSPAIKALLE AIKAISEMMIN TEHDYT PÄÄTÖKSET

Rakennuspaikalle on 8.11.2018 myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 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. Päätös myönnettiin seuraavilla ehtoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi;
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja, mutta 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 ja jätevesijärjestelmän riittävydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Helsingin hallinto-oikeus on 26.9.2019 hylännyt suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä koskevan valituksen.

Määräaikainen rakennuslupa varastorakennuksen osan käyttötarkoituksen muutokselle ja laajennukselle on myönnetty 1.7.2020. Rakennusluvassa varastorakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan linja-autohalliksi. Rakennuksen sisälle rakennetaan uudet sosiaali- ja taukotilat. Rakennuksen julkisivuun tehdään ovimuutoksia ja ovia uusitaan. Linja-autohalliin toteutetaan linja-autojen pesupiste. Pesujärjestelmään liittyvät vesitankit sijoitetaan rakennuksen sisään. Katolta tulevat sadevedet puhdistetaan ja käytetään autopesulinjalla pesu- ja huuhteluvetenä. Kiinteistöön asennetaan pesujärjestelmään liittyvät öljyn- ja hiekanerottimet ja pesuvesien puhdistus- ja kierrätysjärjestelmä. Järjestelmästä poistettava vesi ohjataan umpisäiliöön. Sosiaalitulojen jätevedet johdetaan kaksoisviemäröintinä umpisäiliöön. Muutosalan laajuus on 2057 m<sup>2</sup>. Rakennusta laajennetaan toimisto-/liikenteen ohjauskeskusosalla olemassa olevan väestönsuojatilan päälle. Laajennuksen koko on 63 m<sup>2</sup>. Rakennusluvan lupaehtona on annettu, että ennen rakennusluvan määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle. Rakennusluvan voimassaolo päättyi 18.7.2025.

#### HAKEMUS

Hakemus on jätetty 29.4.2025. Hakemuksessa haetaan jatkolupaa rakennuksen käyttötarkoitukselle linja-autohallina.

Hakemuksen liitteinä olevilla asemapiirroksella ja pohjapiirroksella on esitetty toteutetut muutokset ja laajennukset.

Hakemus käsitellään rakentamislain 43 § mukaisena erillisenä sijoittamislupamenettelynä, jonka yhteydessä ratkaistaan 57 § mukainen poikkeaminen yleiskaavassa pientaloaluetta AT koskevista määräyksistä.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapurien kuuleminen on suoritettu kaupungin toimesta. Kuulemisessa esitettiin hakemuksen liitteinä ollut asemapiirros. Kuulemisessa jätettiin neljä muistutusta. Kolmessa asuinkiinteistöltä saadussa muistutuksessa esitetään tiivistetysti seuraavaa:

- Linja-autoja käytetään tyhjäkäynnillä jopa 15–30 minuuttia kerrallaan, mikä rikkoo lakia. Lupauksista huolimatta esihenkilön tai ajojärjestelijän valvonta ei ole toteutunut.
- Linja-autojen peruutusänet kuuluvat toistuvasti kaikkina vuorokaudenaikoina ja ovat erittäin häiritseviä. Ääni kuuluu kiinteistön ja ympäristön kovista pinnoista, ja tilanne on pahentunut toimistosiiiven rakentamisen jälkeen.
- Yöaikaan (klo 17–04) kuljettajat tööttäävät nosto-oven avaamiseksi, mikä herättää asukkaat. Lupaus tööttäämisen vähentämisestä ei ole toteutunut.
- Piha-alueen valot ovat ylitehoisia ja väärin suunnattuja, ne valaisevat naapurikiinteistöjä ja jopa sisätiloja. Myös ajoneuvojen valot häiritsevät naapurikiinteistöjä.
- Lupaus 80 % pesuveden kierrätyksestä ja 100 % biohajoavista pesuaineista ei ole varmistettu. Naapurit ovat havainneet vaahtoa ojassa, joka johtaa Luhtaanjokeen.
- Pohjakuvassa esitetty WC-vesien ohjaus sakokaivoon ilman umpisäiliötä rikkoisi ympäristönsuojelulakia.
- Viiden vuoden toiminnan vaikutusta kaivoveden laatuun ei ole tutkittu kattavasti.
- Luhtaanmäentie on kapea ja mutkainen eikä sillä ole jalkakäytäviä, mikä aiheuttaa vakavan vaaran jalankulkijoille ja pyöräilijöille, erityisesti lapsille.
- Raskaan liikenteen lisääntyminen ja bussien yöaikainen liikkuminen lisäävät turvallisuutta.
- Hakijan ja vuokralaisen (Korsisaari) lupaukset melun, tyhjäkäynnin ja ympäristöhaittojen ehkäisystä eivät ole toteutuneet.
- Vantaan kaupungin ja ympäristökeskuksen valvonta koetaan riittämättömäksi.

- Lupaehtojen ja lainsäädännön noudattamatta jättäminen on jatkuva.
- Toiminta ei ole sopivaa yleiskaavan kyläalueelle.
- Vastustetaan luvan myöntämistä toiminnan jatkamiselle.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri –vastuualueelta saadussa naapurin kuulemislausunnossa todetaan, että maantien 11430 suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuukselle tai haittaa tienpidolle. Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle järjestetään nykyisen liittymän kautta, ei tienpitoviranomaisella ole huomautettavaa rakentamisesta. Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 38 §:n mukaan liittymän kunnossapito kuuluu liittymän haltijalle. Liittymän kunnossapitoon kuuluu mm. liittymän tarvittava parantaminen sekä riittävän liittymisnäkemän ylläpito myös tiealueen osalta. Näkemäalueelle ei voi istuttaa 1,1 m korkeampaa kasvillisuutta eikä rakentaa aitaa tai muuta rakennelmaa. Mikäli olemassa olevat puut tai pensaat estävät näkemää on ne poistettava tai alaoksat karsittava. Maantien 11430 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 319 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 20. Alueella on 50 km/h nopeusrajoitus. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

#### VASTINE MUISTUKSIIN

Hakijalta ja Korsisaari-yhtiöltä saadussa vastineessa esitetään seuraavaa: Kiinteistön aitaaminen kadun puolelta on erittäin kannatettava idea. Kiinteistön omistaja toivoo, että rakennettavilla aidoilla- tai istutuksilla saadaan hallittua valosaastetta alueella. Ajoneuvojen valojen suuntausta tai niiden aiheuttamaan haittaa ei ole huomioitu aiemmassa suunnittelussa lainkaan. Rakennuksen ja tien välinen kuusiaita vaatii tarkastusta ja hoitoa. Myös kiinteistön piha-alueen valaisimien asemat ja suunnat tarkastetaan viimeistään syksyllä pimeän kauden alkaessa.

Kiinteistön käyttäjällä ei ole ollut sijoitettuna ajonjärjestelijää kiinteistöllä alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Tällä valvonnan puutteella on ollut vaikutusta käytänteisiin ja niistä kiinni pitämiseen kiinteistöllä. Kiinteistön käyttäjä on myös ulkoistanut linja-autojen pesu- ja tankkauspalvelut, jotka suoritetaan liikennöintiaikojen ulkopuolella. Kiinteistön käyttäjä on luvannut käydä käytänteet läpi työtä toteuttava yrityksen kanssa, jotta tööttäily saataisiin päätymään.

Valitettavasti naapurinkuulemisessa naapureiden tutustuttavaksi ei toimitettu KVV- asemapiirrosta, jossa on kuvattu kiinteistön jätevesien hallinta. Naapurinkuulemisessa toimitettu asemapiirros ei ole ollut paikkansa pitävä sako-kaivon osalta. Kiinteistöltä ei pureta ympäristöön muita kuin hulevesiä pihamaalta ja katolta. Kaikki jätevedet ohjataan umpisäiliöihin rakennusluvassa määritellyn mukaisesti.

Korsisaari on osana omaa ympäristöraportointiaan seurannut vedenkulutustaan kiinteistöllä. Kiinteistön käyttäjän mittaus sisältää mittauksen kaivoveden osalta, joka menee pesulinjastoon ja erikseen painepesurin käyttämän veden. Valitettavasti poiskuljetettua jätevesimäärää ei ole saatavissa eikä kiinteistön omistajalle toimitetuista laskuista voi päätellä jakoa mustien (WC-vedet) ja harmaiden (suihkut ja pesula) jaosta, sillä jätevedet hävitetään samanlaatuisena jätevetenä. Täten todellista veden kulutusta (kaivovesi + sadevedet) ei voida mittauksilla todentaa. Öljyt ja hiekat jäävät pesujärjestelmän erottimiin, joiden tyhjentämisestä vastaa tilojen käyttäjä. Kiinteistön käyttäjällä on käytettävissään sähköpisteitä ajoneuvojen esilämmitystä varten, jolloin henkilöautojen lämmittäminen tyhjäkäynnillä on tarpeetonta. Tästä on huomautettu kiinteistön käyttäjää.

Luhtaanmäessä sijaitsevat linja-autonkuljettajien toimistotilat ja halli, jossa säilytetään 15 linja-autoa. Luhtaanmäen toimipisteellä työskentelee noin 20 linja-autonkuljettajaa, jotka aloittavat ja päättävät työpäivänsä toimipisteessä. Linja-autojen säilytyshallien lisäksi

toimipisteellä on pesuhalli, jossa tehdään linja-autojen ulkopesuja ja sisäsiivouksia. Vuorokausihuoltotöitä varikolla tehdään arkisin noin kello 17-01 välisenä aikana. Arkisin Luhtaanmäen toimipisteeltä lähtee liikenteeseen (tilanne elokuu 2025) 14 linja-autoa. Lauantaisin busseja on liikenteessä kaksi ja sunnuntaisin/pyhäpäivinä ei yhtään. Arkisin toimipisteessä työskentelee myös yksi toimihenkilö työjohtotehtävissä. Luhtaanmäen toimipisteessä on voimassa ajoneuvojen ehdoton joutokäyntikielto. Käytännössä autot ovat käynnissä ainoastaan silloin, kun ne ajetaan halliin sisälle tai hallista ulos.

Toiminta nykyisessä laajuudessa on alkanut Luhtaanmäen toimipisteessä vuodenvaihteessa 2018-2019. Tammikuussa 2019 naapureiden kanssa pidettiin keskustelutilaisuus, jossa keskusteltiin toimipisteen toiminnasta ja siitä, miten naapureille mahdollisesti aiheutuva häiriö voitaisiin minimoida. Keskustelutilaisuudessa sovittiin yhteydenpidosta aina mahdollisten ongelmien ilmentyessä. Korsisaari-yhtiöt on saanut naapureilta toiminnan aloittamisen jälkeen kolme yhteydenottoa, joista kaksi heti toiminnan alkamisen jälkeen alkuvuodesta 2019. Ilmenneisiin poikkeamatapauksiin on puututtu ja ohjeistuksia muutettu siten, että vastaavilta tapauksilta on jatkossa välttytty. Linja-auton äänimerkin käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin vaaratilanteen ehkäisemiseksi on ehdottomasti kielletty, tästä ohjeesta muistutamme kuljettajia ja linja-autojen siistijöitä säännöllisesti.

Korsisaari-yhtiöiden näkökulmasta yhteistyö naapureiden kanssa on ollut sujuvaa ja saamamme palautteen perusteella linja-autotoiminnan aiheuttama häiriö on jäänyt erittäin vähäiseksi.

Kiinteistöllä käytetään Korsisaari-yhtiöiden toimesta vettä sekä pesuhallissa autojen pesutoiminnassa että sosiaalitalassa tavanomaiseen kotitalouskäyttöön verrattaviin tarkoituksiin. Valtaosan kiinteistöllä käytettävästä vedestä kuluttaa pesuhallissa sijaitseva autojen ulkopesuun tarkoitettu harjapesukone. Kone käyttää ensisijaisesti kiinteistön katolta talteen kerättävää sade- ja sulamisvettä, ja toissijaisesti kiinteistön kaivovettä. Sade- ja sulamisvesi kerätään katolta talteen isoihin säiliöihin pesuhallin lattian alle. Ympäristösertifikaattimme (ISO 14001) edellyttämänä pesuhallissa käytettävästä kaivovedestä pidetään kirjaa. Pesuhallissa on oma vesimittari harjapesukoneen käyttämälle kaivovedelle ja painepesurin käyttämälle kaivovedelle. Mittarit luetaan kuukausittain. Vuonna 2024 harjapesukone käytti yhteensä 20 m<sup>3</sup> kaivovettä, keskimäärin siis n. 55 litraa/pvä. Valtaosa (yli 90 %) harjapesukoneen käyttämästä vedestä koostuu talteen kerättävästä sadevedestä. Painepesuri käytti 2024 vuoden aikana kaivovettä yhteensä 27,6 m<sup>3</sup> (76 L/pvä). Pesuhallissa on lisäksi veden kierrätysjärjestelmä, joka minimoi kaivoveden tarpeen autojen pesussa. Pesuvedet otetaan pesuhallissa talteen ja kierrätetään uudelleen harjapesukoneen käytettäväksi.

Lupavalmisteliija toteaa muistutuksissa esitettyyn, että kaupungin ympäristökeskukselle voi tehdä toimenpidepyyntönä ilmoituksia asiasta, joka aiheuttaa haittaa ympäristössä ja jota asukas pyytää ympäristökeskusta selvittämään. Ympäristökeskukselta saadun tiedon mukaan ilmoituksia ei ole jätetty. Myöskään rakennusvalvontaan ei ole jätetty ilmoituksia. Rakennusluvassa 1.7.2020 hyväksytyyn jätevesisuunnitelman mukaan sosiaalitalojen jätevedet johdetaan vanhan saostuskaivon tilalle rakennettuun tyhjennettävään umpisäiliöön. Linja-autojen sulamis- ja pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivojen ja puhdistussäiliön kautta uudelleen käytettäväksi ja ylijäävä vesi johdetaan tyhjennettävään umpisäiliöön.

Lupavalmisteliija toteaa vastineessa esitettyyn, että maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Aidan rakentamiselle tulee saada ELY-keskuksen lupa.

#### LAUSUNNOT

Kaupungin liikennesuunnittelulta saadussa lausunnossa puolletaan hanketta.

Kaupungin ympäristökeskukselta saadussa lausunnossa todetaan, että kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kiinteistön

jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty. Ympäristökeskus suhtautuu kriittisesti rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista siten, että siellä olisi myös linja-autojen huoltotiloja. Kyseessä on isohko linja-autojen säilytys ja varastointitila, jossa on asemapiirroksen perusteella tilat arviolta hieman alle 50 linja-autolle, ja lisäksi nyt esitetään, että kiinteistöllä myös huollettaisi linja-autoja, jolloin voidaan katsoa, että kiinteistöllä on linja-autovarikko. Ympäristökeskus huomauttaa, että ympäristönsuojelulain (527/2014) 10 a luvun 115 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on tehtävä kirjallinen tietyistä toiminnoista ilmoitus ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta. Lain liitteen 4 kohdan 6 yli 50 linja-auton tai kuorma-auton varikko tai vastaavan kokoinen työkonevarikko on ilmoituksenvaraista toimintaa ja ilmoituksen käsittelee kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

Lupavalmistelija toteaa lausunnossa esitettyyn, että hakijan selvityksen mukaan linja-autohallissa säilytetään 15 linja-autoa. Aikaisemmin myönnetyssä poikkeamisluvassa ja suunnittelutarveratkaisussa on sallittu linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja, mutta ei ajoneuvojen huoltotiloja. Myöskään rakennusluvassa huoltotiloja ei ole sallittu. Hakemuksessa ei ole esitetty linja-autojen huoltotoimintaa tai -tiloja.

#### SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

Rakentamislain 42 § 3 momentin 3 kohdan mukaisesti rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakentamislain 43 §:n mukaisesti rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Poikkeamis- ja sijoittamislupahakemus on jätetty 29.4.2025. Haettu rakentaminen poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta kyläalueelle sallitusta rakentamisesta. Toimivalta asian ratkaisemisesta on kaupunkisuunnittelujohtajan delegointipäätöksen 19.12.2024 mukaisesti yleiskaavapäälliköllä.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa kyläalueeksi AT osoitetulla alueella vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislain 76 §:n mukaisesti kunta voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä.

Valmistelija  
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale  
Yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi  
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

#### Päätös

Ehdollinen

Yleiskaavapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen ja katsoo, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n tarkoittamat edellytykset ovat olemassa ehdoilla, että

1. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja, mutta ei ajoneuvojen huoltotiloja;
2. Kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty;
3. Piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Päätöksen perustelut

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. Yleiskaavapäällikkö katsoo, että 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.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen linja-autohalliksi poikkeaa yleiskaavassa kyläalueelle sallittavasta rakentamisesta, kuten myös rakennuksen alkuperäinen

käyttötarkoitus varastona poikkeaa. Edellä mainituin perusteluin ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden 57 § mukaiset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa. 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain 16 §  
Rakentamislain 42 §, 43 §, 45 §, 46 §, 57 §, 64 §, 70 §, 76 §, 77 §, 178 §  
Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §  
Kaupungin rakennusvalvontataksa 1.1.2025, §2e  
Kaupunkisuunnittelujohtajan delegointipäätös 19.12.2024.

Päätöspäivämäärä

5.12.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

8.12.2025

Muutosta haettava

viimeistään 14.1.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 15.1.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Toimenpiteelle on haettava rakentamislupaa.

Lunastus

Päätös 4080 euroa  
Naapurien kuuleminen 450 euroa  
Yhteensä 4530 euroa.

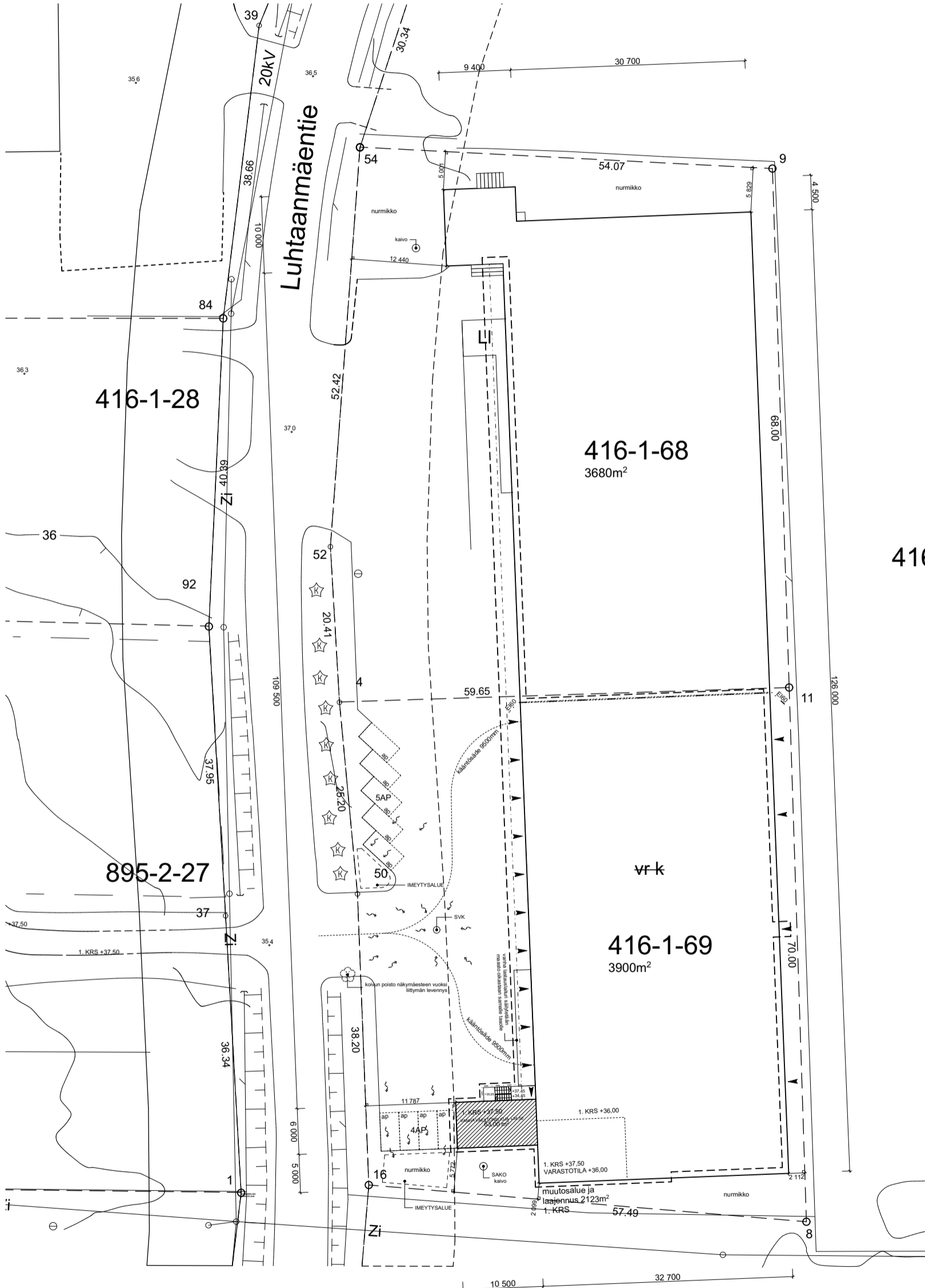
**Liitteet**

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus  
Muistuttajat

MITAT JA KOROT TARKISTETTAVA RAKENNUSPAIKALLA!



**PINTA-ALASKELMA**  
 TONTIN 69 ALA: 3900m<sup>2</sup>  
 TONTIN 68 ALA: 3680m<sup>2</sup>  
 KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS: 4178 krsm<sup>2</sup>  
 LAAJENNUS: 63 krsm<sup>2</sup>  
 YHTEENSÄ: 4241 krsm<sup>2</sup>

AUTOPAIKKOJA 9 kpl.

Kiinteistö sijaitsee yleiskaava-alueella. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Muutosalueen vesi-, lämpö- ja sähköliittymät tulevat rakennuksen pohjoispäästä muutosalueen ulkopuolelta. Kiinteistön talousviemärivedet ohjataan rakennuksen eteläpäässä olevaan sako-kaivoon. Kiinteistön kattovedet kerätään talteen ja käytetään linja-autojen pesupisteessä. Kiinteistöön tulee pesuvesien puhdistuslaitteisto ja varastovesitankki.

Kiinteistö sijaitsee kahden tontin alueella 416-1-68 Hemtorp ja 416-1-69 Ångsland. Muutos- ja laajennuslupat sijoittuvat molempien tonttien alueelle. Kiinteistön omistus samalla omistajalla.

- RAKENNUSTEN PALOLUOKKA = P2  
 - KATTOVARUSTEET JA KATTEET YMPÄRISTÖMINISTERIÖN 1007/2017 SÄÄDÖKSEN MUKAAN  
 - IKKUNOIDEN JA ULKO-OVIEN LUJUUS ENINTÄÄN 1.0  
 - KIINTEISTÖSSÄ AUTOMAATTINEN PALOILMOITINJÄRJESTELMÄ  
 - RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLA TUULO- JA POISTOILMAVAIHDOLLA, JONKA LÄMMÖNTALTEENOTON HYÖTYSUHDE ON VÄHINTÄÄN 55%.

416

Hyväksytty 01.07.2020  
 LP-092-2018-03191  
 Vantaa - Rakennusvalvonta  
 www.lupapiste.fi

Tasokoordinaatit / Plankoordinaattijärjestelmä:  
 ETRS-SK23  
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:  
 N2000

Muutos	Ilmoitus	Tilaisuus	Päivämäärä
B	Muutosalueen raja	PC	27.5.2020
A	Muutosalueen raja, sadevesikaivo, imeytysalueet, sellite- ja rakennusluokitus	PC	8.11.2019

Kohtaus	Kortti/Tila	Tuotteen nimi	Viivakoodin alustamiseksi varten	Julkaisun numero
416 - RIIPILÄ	1	69	PELTIKÄ	1 (4)
LAAJENNUS			ASEMAPIRUSTUS	1:200

Suunnittelija: RYVEIKKO OY  
 Pääsuunnittelija: [Nimi]  
 08.06.18