



Suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2 / TLA

VD/2637/10.03.00.02/2022

TLA/MSI/KZU/VIK

Esitetään myönnettäväksi oheisen päätösehdotuksen mukainen suunnittelutarveratkaisu 1425 k-m²:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentamiselle kiinteistölle 416-1-161 osoitteessa Kotihaantie 2.

Hakemuksessa on esitetty 1425 k-m²:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentamista 9250 m²:n rakennuspaikalle Luhtaanmäen kaupunginosassa osoitteessa Kotihaantie 2.

Rakennuksen 1075 k-m²:n varastotila on yksikerroksinen ja sen päätyyn rakennettava 350 k-m²:n toimisto-osa on kaksikerroksinen.

Rakennuspaikka rajautuu Nurmijärven kuntaan ja Nurmijärven asemakaavassa osoitettuun ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY, jolla asemakaavamääräysten mukaan ei sallita ulkovarastointia.

Rakennuspaikalla on vuodesta 2006 lähtien ollut maansiirtokoneiden varastointikenttä, joka liittyy Nurmijärven puolella TY-korttelialueella olevaan yritystoimintaan. Hakijan tarkoituksena on siistiä rakennuspaikan ympäristöä ja lisätä koneiden säilyttämistä sisätiloissa sekä järjestää uudet toimisto- ja taukotilat työntekijöille.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla tai lähiympäristössä Vantaan puolella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja kaupunginvaltuuston 25.1.2020 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavamääräysten mukaan M-alueen rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla ja alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan maa- ja metsätalousalueella M rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään yksi hehtaari.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan M-alueella koskevista määräyksistä siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastorakennuksen rakentaminen ja poikkeamista rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja



3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 3 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Yleiskaavoitus katsoo, että haettu rakentaminen palvelee alueella jo pitkään olemassa ollutta ja vakiintunutta toimintaa eikä aiheuta muutoksia nykyiseen maankäyttöön. Rakennuspaikka rajautuu Vantaan kaupungin omistamaan metsäiseen, yleiskaavassa maatalousalueeksi osoitettuun maa-alueeseen. Ympäristöstään jo erottuvaa avonaista varastokenttää voidaan siistiä sijoittamalla osa kalustosta rakennuksiin, jotka rakennuspaikkojen reunamilla suojaavat näkymiä ympäröivältä metsäiseltä alueelta. Siltä osin haetulla rakentamisella on merkittävää myönteistä vaikutusta nykytilanteeseen verrattuna. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä virkistystarpeita, joita tulisi turvata. Haetun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa yleiskaavan toteuttamiselle rakennuspaikan ympäristössä eikä mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvalle asemakaavoitukselle, jossa rakennuspaikka voidaan osoittaa siihen rajautuvan asemakaavan mukaiseksi teollisuusalueeksi.

Edellä sanotun perusteella yleiskaavapäällikkö esittää, että hakemus hyväksytään.

Kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 4 kohdan mukaan rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella päättää kaupunkiympäristölautakunta, kun kysymys on hyväksytystä yleiskaavasta, kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavaehdotuksesta tai –luonnoksesta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä päätösehdotus -liitteen mukaisesti suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



Liitteet:

- Päättös LP-092-2020-07496, henkilötiedot peitetty
- esittelymateriaalit

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi