

Lupatunnus	LP-092-2025-05838
Kiinteistötunnus	92-416-1-150
Kiinteistön osoite	Kotihaantie 4 Sijoittamislupa
Hakija	

Toimenpide	Sijoittamis- ja poikkeamislupa varastokentälle ja sille rakennettavalle 1500 k-m ² varasto-, huolto- ja toimistorakennukselle sekä olemassa olevien tilapäisten rakennusten paikallaan pysyttämiseksi oheisen alustavan asemapiirroksen mukaisesti. Rakennuspaikka on tiloista 92-416-1-150 ja 92-416-1-161 koostuva noin 1,55 hehtaarin määräala.
------------	---

Poikkeamiset	Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta koskevista määräyksistä poiketaan siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastointikentän ja varasto- toimistorakennuksen rakentaminen.
--------------	--

Naapurien kuuleminen	Naapurien kuuleminen on suoritettu kaupungin toimesta. Kuulemisessa esitettiin hakemuksen liitteenä olleet asemapiirros ja julkisivupiirustukset. Kuulemisessa ei esitetty mielipiteitä eikä jätetty muistutuksia.
----------------------	--

Lähtökohtatiedot	RAKENNUSPAIKKA JA KAAVATILANNE
------------------	--------------------------------

Rakennuspaikaksi haettu määräala koostuu tiloista 92-416-1-150 ja 92-416-1-161, joiden pinta-ala on yhteensä 1,55 hehtaaria. Rakennuspaikka on tilapäiseksi rakennettua varastointikenttää, jolla sijaitsee vuonna 2011 rakennetut tilapäiset 173 m²:n parakkivarasto ja 535 m²:n pvc-muovinen sääsuojarakennus.

Kulku haetulle rakennuspaikalle tapahtuu Nurmijärven puolelta Metsäkyläntieltä perustetun rasitteen kautta. Hakemuksen mukaan rakennuspaikka on liitettävissä Nurmijärven puoleiseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikka rajautuu Nurmijärven kuntaan ja Nurmijärven asemakaavassa osoitettuun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY. Asemakaavamääräysten mukaan teollisuusrakennusten korttelialueella ei sallita ulkovarastointia.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla eikä lähiympäristössä Vantaan puolella ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Alue on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen.

RAKENNUSPAIKALLE TEHDYT PÄÄTÖKSET

Tila 416-1-150 on vuonna 2006 myönnettyllä toimenpideluvalla rakennettu määräaikaiseksi aidatuksi varastokentäksi. Tilalla sijaitsee vuonna 2011 myönnettyllä rakennusluvalla rakennetut tilapäiset 173 m²:n parakkivarasto ja 535 m²:n pvc-muovinen sääsuojarakennus. Varastokentän määräaikaaisuutta ja tilapäisten rakennusten paikallaan pysyttämistä varten kaupunki on 13.10.2017 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen, jonka perusteella varastokenttä ja rakennukset saavat olla paikallaan 13.10.2027 saakka.

Tila 416-1-161 on vuonna 2006 myönnettyllä toimenpideluvalla rakennettu määräaikaiseksi aidatuksi varastokentäksi. Vuonna 2018 myönnettyllä määräaikaaisella toimenpideluvalla varastokenttä saa olla paikallaan 28.3.2028 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta on 22.3.2022 myöntänyt suunnittelutarveratkaisut tilalle 92-416-1-150 rakennettavalle 600 k-m² suuruiselle varastorakennukselle ja tilalle 92-416-1-161 rakennettavalle 1425k-m² suuruiselle varasto- ja toimistorakennukselle. Suunnittelutarveratkaisujen perusteluina oli, että rakentamisella tuetaan olemassa olevan yritystoiminnan edellytyksiä ja parannetaan sen toimintaympäristöä, jolloin poikkeamiselle katsotaan olevan erityisiä syitä. Rakentaminen ei vaikeuta erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista eikä aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävään eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveratkaisujen voimassaoloaika on päättynyt 29.3.2024. Rakentamislupia ei ole haettu eikä rakentamista ole toteutettu.

HAKEMUS

Hakemuksessa on esitetty rakentamista uudella suunnitelmalla. Aikaisemmin suunnittelutarveratkaisulla myönnetyn kahden varastorakennuksen sijaan haetaan yhden enintään 1500 k-m² suuruisen varasto-, huolto- ja toimistorakennuksen rakentamista kiinteistölle 92-416-1-150 sijoittuvalle alueelle.

Hakemuksessa rakentamishanketta selostetaan seuraavasti:

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on alueella toimivan yrityksen konekaluston varastointi. Varastotila on yksikerroksinen ja rakennuksen päädyssä sijaitsevat noin 100-300 neliöiset toimisto- sosiaali- ja tekniset tilat sijoittuvat enintään kahteen kerrokseen. Uuden rakennuksen hakemuksessa osoitetulla paikalla sijaitseva nykyinen väliaikaisella luvalla osoitettu varastohalli (pvc-muovinen sääsuoja) osoitetaan siirrettäväksi uuteen sijaintiin kiinteistölle 92-416-1-161 (osa määräalaa, johon kuuluu molemmat edellä mainitut kiinteistöt).

Haettu toimenpide on osoitettu sijoitettavaksi alle hehtaarin kokoiselle (0.6300 ha) kiinteistölle, mutta naapurikiinteistön 92-416-1-161 ollessa myös hakijan omistuksessa voidaan kiinteistöt poikkeamisen myötä yhdistää yhdeksi 1.5550 hehtaarin kokoiseksi rakennuspaikaksi, jolloin toimenpide täyttää Vantaan rakennusjärjestyksen 24 §:ssä osoitetun M/MT -alueen rakennuspaikan vähimmäiskoon. Haettu toimenpide vastaa käyttötarkoitukseltaan ja mittakaavaltaan em. kiinteistöille myönnettyä ja 3.5.2022 lainvoiman saaneita varasto- ja toimistorakennusten suunnittelutarveratkaisuja. Vanhentuneiden hakemusten mukaisten hankkeiden suunnittelu on vuosien 2022 ja 2025 välillä kehittynyt ja toiminnot on uuden hakemuksen mukaisesti tarkoitus sijoittaa yhteen rakennukseen aiemmissa hakemuksissa esitettyjen kahden rakennuksen sijasta. Tilalla 416-1-150 sijaitsee vuonna 2011 myönnetyllä rakennusluvalla rakennetut tilapäiset 173 m²:n parakkivarasto ja 535 m²:n sääsuojarakennus (pvc-muovinen varastorakennus). Sääsuojarakennus on tarkoitus siirtää tilalle 416-1-161 uuden rakennuksen rakentamisen myötä. Molemmat tilat ovat toimenpideluvalla myönnettyjä ja poikkeamispäätöksellä sekä suunnittelutarveratkaisulla jatkettuja määräaikaista aidattuja varastokenttiä nykyisine rakennuksineen. Olemassa oleva varastokenttä ja sille haettu rakentaminen liittyvät Nurmijärven puolella TY-korttelialueella toimivaan yritystoimintaan. Rakentamisella on aiemman hakemuksen tavoin tarkoitus siistiä ympäristöä, mahdollistaa kaluston säilyttäminen sisätiloissa sekä järjestää uudet tauko- ja sosiaalityötilat työnteekijöille. Rakentamisen myötä alueella jo vakiintunut toiminta tulee pysymään nykyisenä ja sama toimija pysyy kiinteistöillä.

SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

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).

Sijoittamis- ja poikkeamislupahakemus on jätetty 28.11.2025. Haettu rakentaminen poikkeaa yleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle M sallitusta rakentamisesta.

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 neliömetriä;
- 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 lentoesteluvalle;
- 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 viemäroinnin 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.

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.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella vähintään 1 hehtaaria.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan M-aluetta koskevista määräyksistä siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastorakennuksen rakentaminen.

Kaupungin hallintosäännön 9. luvun 2 §:n 4 kohdan mukaan sijoittamisen edellytysten (RakL 46 §) ratkaisemisesta alueidenkäyttölain tarkoittamalla suunnittelutarvealueella (AKL 16 §) erillisenä päätöksenä päättää kaupunkiympäristölautakunta, kun kysymys on yleiskaavasta tai hyväksytystä kaavaehdotuksesta tai hyväksytystä kaavaluonnoksesta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta.

Valmistelija
Päättävä

Kai Zukale
Kaupunkiympäristölautakunta
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätösehdotus

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

Päätöksen perustelut

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.

Haetulla rakentamisella tuetaan olemassa olevan yritystoiminnan edellytyksiä ja parannetaan sen toimintaympäristöä, jolloin poikkeamiselle katsotaan olevan erityisiä syitä. Rakentaminen ei aiheuta erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista eikä aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävään eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain 16 §
Rakentamislain 42 §, 43 §, 45 §, 46 §, 57 §, 64 §, 70 §, 76 §, 77 §, 178 §
Kaupungin rakennusvalvontataksa 1.1.2025, §2e
Kaupungin hallintosääntö 9. luvun 2 §:n 4 kohta.

Päätöspäivämäärä

15.9.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

16.9.2026

Muutosta haettava

viimeistään 23.10.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 24.10.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

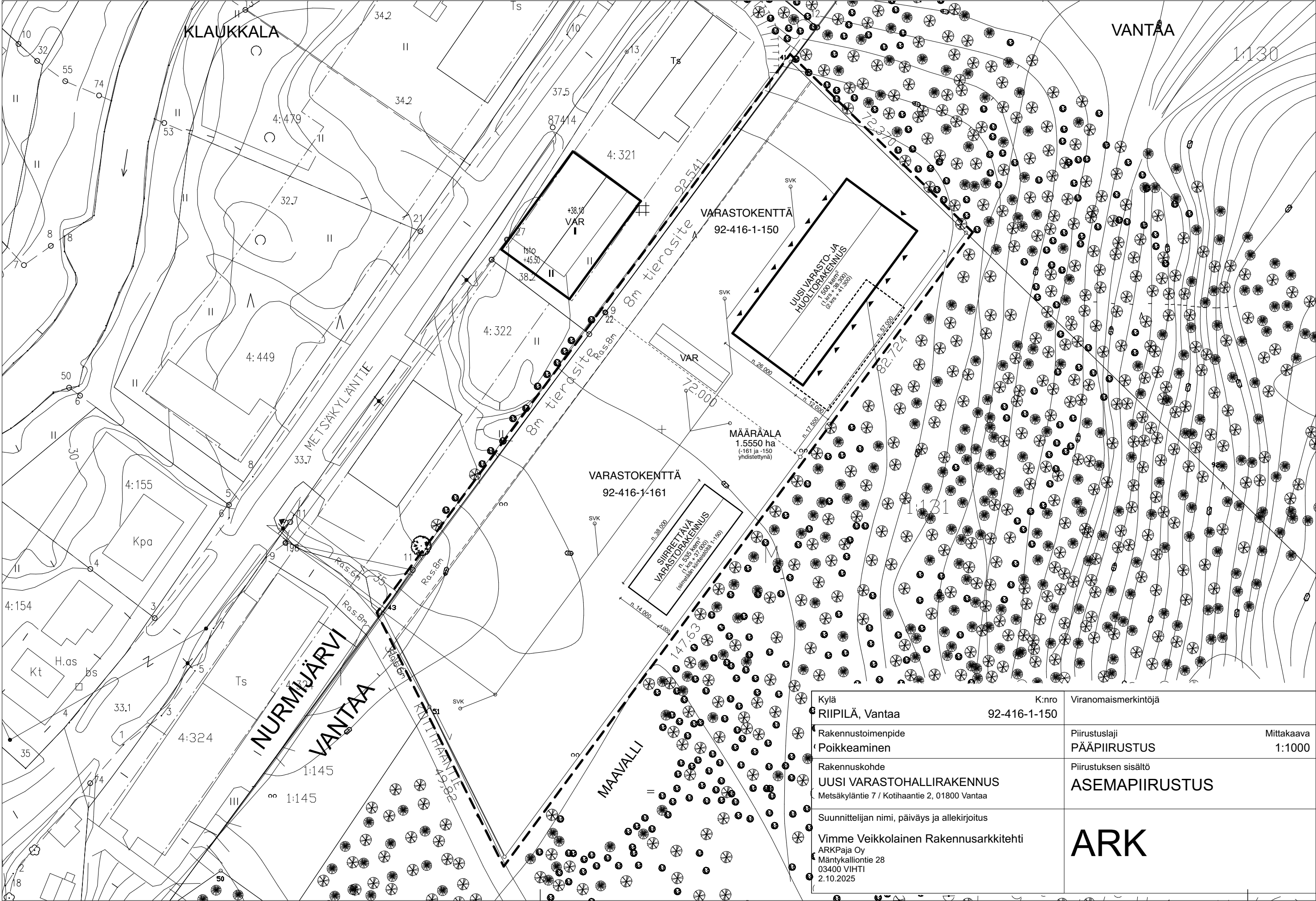
Toimenpiteelle on haettava rakentamislupaa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto



Kylä RIIPILÄ, Vantaa	K:nro 92-416-1-150	Viranomaismerkintöjä
Rakennustoimenpide Poikkeaminen		Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohde UUSI VARASTOHALLIRAKENNUS Metsäkyläntie 7 / Kotihaantie 2, 01800 Vantaa		Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Vimme Veikkolainen Rakennusarkkitehti ARKPaja Oy Mäntykalliontie 28 03400 VIHTI 2.10.2025		ARK