

ASIA Poikkeaminen asemakaavasta, polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen liikerakennusten korttelialueelle.

RAKENNUSPAIKKA Kyrölä, 186-004-0454-0004
Puistotie 3
Pinta-ala 5474 m²
Rakentamismääräykset KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

HAKIJA Oy Teboil Ab
Plaza Loiste, Äyritie 20, 01510 VANTAA

Poikkeus Polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen liikerakennusten korttelialueelle.

Lisäselvitys Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 169 muut liikenteen rakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 0 huoneistoa
Kokonaisala: 7 m²

Tontilla on liikerakennus, jossa tarjotaan autokorjaamo- ja muita erityiskaupan palveluja. Rakennuksen kerrosala on 1727 k-m². Tontille on suunniteltu polttoaineiden jakeluasema, jonka kokonaisala on 7 m².

Asemakaava ja lupatilanne

Alueen asemakaava on tullut voimaan 9.12.2015. Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälä-, toimisto- ja varastotilaa. Korttelialueelle voidaan osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten mm. moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Asemakaavassa osoitetusta varsinaisesta rakennusoikeudesta saa 10 % sijoittaa toiseen kerrokseen. Tontin huoltoliikenne tulee järjestää siten, että siitä ei aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristölle. Kellarikerrokseen voidaan rakentaa pysäköintitiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialuetta koskevien yleisten määräysten mukaan korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tontikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (Aeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 45 dB(A). Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista. Autopaikkoja on varattava tontille 1 ap / 50 k-m².

Hakijan perustelut

Hakija on laatinut hankkeen perusteluksi alustavat suunnitelmat, joissa esitetään suunnitellun polttoaineiden jakeluaseman sijainti tontilla. Hakija esittää, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa jo rakennetun tontin asemakaavan mukaiselle toteutumiselle vaan antaa lisäarvoa alueen palvelutarjontaan. Tontilla tarjotaan jo nykyisellään autokorjaamo- ja muita

erityiskaupan palveluita ja tontille on valmiit ajoliittymät. Ainolanväylä on yksi Järvenpään keskeisiä uusia liikenneyhteyksiä (syyskuu 2019 KVL 7177 ajon/vrk), jonka varrella on luontaista ja tärkeää tarjota liikenteen palveluja, kuten polttonesteiden jakelua. Yhteyden varrella ei näitä palveluja vielä ole tarjolla. Hakijan tekemien suunnitteluratkaisujen (tankkauskatoksen pienentäminen ympäristön valorasituksen vähentämiseksi) sekä teettämien selvitysten (liikennelaskenta ja meluselvitys) perusteella jakeluasemalla ei nähdä olevan sellaisia merkittäviä vaikutuksia ympäristöönsä, mitkä olennaisesti muuttaisivat olemassa olevaa tilannetta.

Lisätiedot

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia (8 kpl). Asiaan on esitetty neljä huomautusta. Lyhennelmät huomautuksista ja kaupungin vastine on seuraavassa:

Huomautus 1

Vuonna 2015 kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamutoksen, jossa kaupunki varautui tontin 454 jakamiseen ja salli kaiken liikenteen myös Puistotien puolelta. Vastineessaan asukkaiden huomautuksiin liikennemäärän lisääntymisestä Puistotiellä kaupunki totesi, että tontin käyttötarkoituksen mukaisesti liikerakennusten korttelialueelle mahdollisesti sijoittuvien kauppojen laatu ei ole ensisijaisesti sellainen, että asiointi olisi päivittäistä ja liikennemäärät oletettavasti tonttiliittymässä ovat melko alhaisia. Oy Teboil Ab:n hakema rakennuslupa ja poikkeus asemakaavasta ovat ristiriidassa kaupungin 2015 tekemän päätöksen perusteluiden kanssa tontin käyttötarkoituksesta. Nyt suunniteltu jakeluasema tulisi lisäämään asiointia tontilla ja liikennemäärää Puistotiellä ympärivuorokautisesti. Mainoskyltit toisivat valorasitusta naapuritonteille.

Huomautus 2

Vastustamme polttonesteiden jakeluaseman rakentamista Puistotie 3 kiinteistölle. Jakeluaseman rakentamisessa tulee ottaa huomioon turvallisuustekijät, räjähdys- ja tulipaloriskit sekä asutuksen läheisyys. Polttoaineen jakelusta syntyy päästöjä sekä maaperäriskejä. Kahden rivitalon lähimmät asunnot ovat tontista noin 50 metrin päässä. Lisäksi usean asukkaan piha avautuu tähän suuntaan. Kiertoliittymän rakentaminen on lisännyt Puistotien liikennettä, kun keskustaan menevät oikaisevat siitä välttääkseen liikennevalot. Jakeluasema lisäisi henkilöauto- ja polttoaineen kuljetusliikennettä.

Huomautus 3

Kylmäaseman voisi hyvin sijoittaa Ainolanväylän eteläpuolelle vaikka kaasutankkausaseman viereen, jossa ei ole asuntoja. Lähellä Kielokadulla on toinen tankkauspaikka, joten uudelle kylmäasemalle ei ole tarvetta. Tankkauspaikka lisäisi liikennettä ja melua, roskaantumista ja rauhattomuutta ja toisi maisemahaittoja, kuten jo autokorjaamo ja kuntosali ovat aiheuttaneet. Uusi kiertoliittymä aiheuttaa häiriötä. Alue on ollut työmaana jo kymmenen vuoden ajan. Maavallin rakentaminen kavensi Valmukatua.

Huomautus 4

Pientaloalueen naapuriin rakennettavasta polttoaineiden jakeluasemasta aiheutuu kohtuutonta rasisusta lisääntyvästä ympärivuorokautisesta liikenteestä sekä hajusta ja valoista. Vuonna 2015 hyväksyttyä kaavamutosta, joka salli liikenteen Puistotieltä, kaupunki argumentoi huomautuksiin, että käyttötarkoituksen mukaisesti liikerakennusten korttelialueelle sijoittuvien kauppojen laatu ei ole sellainen, että asiointi olisi päivittäistä ja että liikennemäärät tonttiliittymässä ovat oletettavasti melko

alhaiset.

Vastine:

Poikkeamislupaharkinnassa tarkastellaan suunnitelmaa suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavamääräyksellä rajoitetaan ainoastaan rakennusten teknisten laitteiden melutasoa ja liikenteen melutasoa rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa. Korttelin 454 pohjoisreunaan on osoitettu melu- ja näköesteeksi maavalli, jolle tulee istuttaa tiheään havupuita ja pensaita. Tontin 454-4 liikerakennus on toteutettu asemakaavan mukaisesti.

Poikkien liikennelaskennan (Sitowise 2019) ja automaattiaseman meluselvityksen (Sitowise 2020) mukaan jakeluasema ei tuo merkittävää muutosta alueen tämänhetkisiin melutasoihin eikä liikennemääriin, ja alueen melutasot allittavat tällä hetkellä ohjeavot. Katuverkon perusliikenteeseen verrattuna automaattiaseman liikennöinnin vaikutus on vähäinen. Lähimpien asuinrakennusten alueelle leviävän melun tasossa ei ole voitu todeta merkittävää eroa, jos melulaskennassa on otettu huomioon pelkästään katuverkon liikenne tai jos on tarkasteltu katuverkon ja automaattiaseman liikenteen yhteisvaikutusta. Osana hanketta toteutettava melun leviämistä estävä valli vähentää myös satunnaisten äänitapahtumien vaikutusta aseman pohjoispuolella.

Ainolanväylä on poikittainen pääkatu, jonka kaista- ja liittymäratkaisut on toteutettu liikennemääriin nähden toimiviksi. Jakeluasemalle ei ole tilaa Ainolanväylän eteläpuolisilla tonteilla.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Kaavoitus
03.03.2021
ehdollinen

Lausunnon antaja

Liikenneinsinööri
10.03.2021
ehdollinen

Liitteet

Valtakirja	1 kpl
Hallintaoikeuden selvitys	2 kpl
Karttaote	1 kpl
Kiinteistörekisteriote	1 kpl
Naapurin kuuleminen	6 kpl
Muu lausunto	2 kpl
Asemapiirros	1 kpl
Yhdistelmäpiirros	1 kpl
Lupahakemus	1 kpl

PÄÄTÖS

Päätän, että poikkeaminen myönnetään. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelmat, joilla valaistuksen ja palvelua odottavan liikenteen mahdolliset haitat naapuriasukkaille minimoidaan. Hakijalta peritään kaupunkikehityslautakunnan kokouksessaan 9.12.2020 § 55 hyväksymät maksut.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58 § ja 171 §

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

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

Päätöksen perustelu

Hakijan esittämät suunnitelmat täyttävät asemakaavan vaatimukset rakennuksen sijainnin ja melutasojen osalta. Asemakaavasta poikkeamista puoltavana erityisenä syynä on tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Liikennemelusta laaditun asiantuntijaselvityksen mukaan polttoaineiden jakeluasema ei juurikaan lisää liikennemelua naapuritonteilla. Alueen melutasot alittavat ohjearvot. Jakeluasema täydentää pääväylän varren yritysalueen palveluja. Tonttijärjestelyt ja rakennelmat suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Tonttijärjestelyillä tulee pyrkiä siihen, että palvelua odottava liikenne pysyy sille osoitetulla alueella, jotta siitä ei aiheudu merkittävää valo- tai meluhaittaa lähialueen asukkaille. Asemakaavasta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Naapureille ei aiheudu haittaa poikkeamisesta. Hankkeella ei voida katsoa olevan vaikutusta luonnonsuojelun kannalta merkittäviin kohteisiin eikä alueella ole rakennetun ympäristön suojelun kannalta merkittäviä kohteita. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.03.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjeus liitteenä.

Päätöksen voimassaolo

Päätös on voimassa yhden vuoden päätöksen antamispäivästä lukien.

Järvenpää 12.03.2021

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Ilmoitus

Alkuperäinen päätös + asiakirjat:
Seutulantalon palvelupiste
Julkipanosta ilmoitustaululle julkipanopäivänä

Ote päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje:
Hakija
Huomautuksen jättäneet

Ote päätöksestä + asemapiirros + sijaintikartta:
Uudenmaan ELY-keskus, kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Ote päätöksestä:
Kaupunkikehitys / Sampo Perttula
Rakennusvalvonta / Jouni Vastamäki

OIKAISUVAATIMUS

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla (MRL 187 §). Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen poikkeamispäätöksestä ja kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemästä päätöksestä on (MRL 193 §):

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta osoitteella: Tekninen palvelupiste/
Kaupunkikehityslautakunta, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ
Käyntiosoite: Seutulantie 12

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen määräajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta ja mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta, osoite ja yhteystiedot
- allekirjoitus (vaatimuksen tekijän tai laatijan).

Oikaisuvaatimuskirjelmään tulee liittää:

- päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä (saatavilla kaupunginhallituksen kirjaamosta)

Oikaisuvaatimus voidaan toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä, postitse tai sähköpostilla. Oikaisuvaatimuskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus toimitetaan sähköpostilla, tulee myös allekirjoitettu oikaisuvaatimus toimittaa viipymättä.

Tämän päätöksen antopäivä on 16.03.2021

Vaatimuksen tekoaika päättyy 30.03.2021 virka-aikana.