

Päätös, johon haetaan muutosta: Poikkeaminen asemakaavasta

Lupatunnus: LP-092-2020-05519

Päätöspykälä: Ehdollinen. Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen ehdolla, että rakennuspaikan viihertehokkuus on vähintään 0.9.

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti ja 171 §.

Päätöspäivä: 1.6.2021.

Muutoksenhakijat: [REDACTED]

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

OIKAISUVAATIMUS ASEMAKAAVASTA MYÖNNETTYN POIKKEAMISEEN: lupatunnus LP-092-2020-05519

Me allekirjoittaneet haemme oikaisua Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Vuolukivenkuja 6, myönnettyyn poikkeamiseen asemakaavasta tässä oikaisuvaatimuksessa esitetyin perusteluin. Mielestämme päätös on tehty ilman maanrakennuslaissa vaadittavia erityisiä syitä asemakaavasta poikkeamiseen ja huomioimatta naapureiden kuulemisessa ilmenneitä näkemyksiä ja naapureiden vastustusta. Asian valmistelussa ei myöskään ole huomioitu kaikkia kyseiseen kiinteistöön ja sen rakennettuun ympäristöön liittyviä erityispiirteitä. Päätös tulisi kumota kokonaisuudessaan, koska a) poikkeamiselle ei ole esitetty erityisiä syitä, b) poikkeamisesta aiheutuu naapureille kohtuutonta haittaa ja c) lisärakentaminen hakijan tontille on mahdollista ilman poikkeamista asemakaavasta.

31.3

Kirjas Naapureiden kuulemiselle varattu aika oli pääsiäisyöpyhien aikana. Paperit saapuivat postin kautta 31.5. eli helatorstaita edeltävän päivänä. Määräaika huomautuksille päättyi 6.4. eli ensimmäisenä arkipäivänä pääsiäisen jälkeen. Tämän vuoksi yhden naapurin huomautus myöhästyi eikä kaikilla naapureilla ei ollut mahdollisuutta ilmaista kantaansa pääsiäisen ajan lomien vuoksi. Kaikki naapurit eivät edes saaneet naapureiden kuulemisaineistoja postin kautta perille. Asemakaavoitus toteaa käsittelylausunnossaan, että naapurien kuulemisessa saatiin kaksi muistutusta. Tarkennuksena mainittakoon, että toinen muistutuksista oli kahden naapurin yhteinen eli muistutuksia tuli määräajassa kolmelta naapurilta ja yksi em. syistä myöhästynyt neljäs huomautus. Täten myös naapureiden kuuleminen jäi asiassa vaillinaiseksi, mikä pitäisi nyt ottaa erityisenä seikkana huomioon poikkeamisen käsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Päätöksessä ei ole esitetty hakijan hakemuksen perusteiksi muuta kuin tontin rakentamattoman maan hyödyntämistä. Tämä ei kuitenkaan edellytä asemakaavasta poikkeamista. Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttämällä kiinteistölle voisi rakentaa 68 k-m² + 40 m² taloustilaa eli 108 m²:n omakotitalon. Tämä täyttäisi kaupungin toiveet tilavista perheasunnoista ja tiivistä täydennysrakentamisesta. Tällöin rakentaminen voitaisiin tehdä vain yhteen kerrokseen ja sijoittaa Keimolantien suuntaisesti Keimolantien läheisyyteen, jolloin rakennuksesta naapureille aiheutuva haitta

minimoitaisiin. Tätä olivat jo esittäneet naapurit [REDACTED] huomautuksessaan. Samoin tällöin voitaisiin paremmin kiinnittää huomiota rakentamisen soveltuvuuteen olemassa olevaan ympäristöön ja laadukkaaseen arkkitehtuuriin. Hakemuksessa ei ole esitetty perustetta, miksi pitäisi rakentaa vielä kaksi lisäasuntoa kiinteistölle, jonka aikaisemmassa rakentamisessa ei ole suunniteltu kiinteistölle rakennettavaksi muuta kuin yksiasuntoinen suurikokoinen omakotitalo, eikä lisärakentamiseen ole varauduttu esimerkiksi rakennuksen muodolla tai sijoittelulla. Lisäksi esitetään, että saman kadun varrella on aikaisemmin nostettu rakennusoikeutta 0.25 tehokkuuteen. Tämä ei pidä paikkansa. Vuolukivenkujalla ei ole korotettu tonttien rakennusoikeuksia asemakaavan mukaisesta. Naapureissa ei myöskään ole paritaloja vaan pelkkiä omakotitaloja. Hakemuksessa viitattu läheinen Maltorpan alue on taas aivan erillinen uusi aluerakentamisalue, jota ei voida rinnastaa hakijan kiinteistöön jo aikaisemmin rakennettuna alueena ja ympäristönä. Vanhan Kannistontien varrelle on rakenteilla paritalo, mutta sekin on yksikerroksinen ja sopii siten aikaisempaan rakentamiseen hakijan esittämää kaksikerroksista rakennusta paremmin. Hakemuksessa ei ole esitetty muuta perustetta, joka olisi riittävä asemakaavasta poikkeamiseen. Syyksi ei riitä Helsingissä asuvan kiinteistön omistajan halu maksimoida kiinteistöstä saatava myyntihinta. Hakijalla ei ole myöskään henkilökohtaista asumistarvetta lisärakentamiselle, koska kiinteistöllä sijaitseva nykyinenkin rakennus on vuokrattuna. Kaiken kaikkiaan jokainen poikkeaminen tulee käsitellä tapauskohtaisesti kyseisen rakennuspaikan ja rakennetun ympäristön huomioiden, massakäsittely tulee tapahtua asemakaavoituksen kautta.

Poikkeamisen valmistelussa asemakaavoituksesta vastaava arkkitehti on ottanut esille, että tontin viihertehokkuus tulee varmistaa täyttävän 0.9 tavoitetasoa ja tämä tulisi mielestämme varmistaa jo ennen kuin myönnetään asemakaavasta poikkeamista eikä vasta rakennusluvan yhteydessä, jos esitetty suurempi rakentaminen ei täytäkään vaatimuksia. Nykyisellään hakijan kiinteistön puutarhamainen alue sijoittuu juuri esitetyyn uuden rakentamisen alle jäävälle alueelle, muun alueen ollessa jo nykyisin varattuna autopaikoitukseen ja kulkuväyliin. Mikäli uusi rakentaminen tehtäisiin poikkeamishakemuksessa esitetyssä laajuudessa, jäisi kiinteistön piha-alueet pelkiksi kulkuväyliksi ja paikoitusalueiksi. Samoin asemakaava-arkkitehti esittää, että varjoisuus- ja päivänvalotutkielmia olisi hyvä tehdä. Poikkeamispäätöksen liitteenä on esitetty varjostustutkielmia eri vuodenaikoina, joista myös selkeästi näkyy, että esitetty rakennus varjostaa merkittävästi syyskuusta huhtikuuhun eli puolen vuoden ajan erityisesti itäpuolelle ja maastollisesti huomattavasti alempana sijaitsevan Vuolukivenkuja 4:n suuntaan. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olevan ympäristön korkeusasemiin. Tässä tapauksessa näin ei olisi. Asemakaavoitus on verrannut esitettyä lisärakentamista korkeusasemaltaan vain Keimolantien puoleiseen rakentamiseen, ei Vuolukivenkujan suuntaan. Lisäksi on todettu, että haettu rakentaminen lisää jonkun verran varjostusta Vuolukiventie 4:n ja Vuolukivenkuja 4:n kiinteistöjen suuntaan syksyllä, talvella ja pitkälle kevääseen. Asemakaavoitus toteaa myös, että haetun rakennuksen varjostus ei merkittävästi lisääny jäljellä olevan ja asemakaavan mukaisen kaksikerroksisen omakotitalon (68k-m2+40m2tal) rakentamiseen verrattuna. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkansa. Jos haetun paritalon sijaan rakennettaisiin omakotitalo, rakentaminen voitaisiin tehdä yhteen kerrokseen ja sijoittaa kokonaisuudessaan Keimolantien puoleiselle alueelle kiinteistön lounaiskulmaan. Tällöin vaihtoehtoisesti jopa kaksikerroksisen rakennuksen katto jäisi kauemmas itäpuolen naapureista ja varjostusalue ja varjostusaika lyhenisi huomattavasti. Myös kiinteistön eteläpuolella olevan naapurin osalta rakennuksesta aiheutuva haitta pienenisi, mikäli rakentaminen tehtäisiin asemakaavan mukaisen suuruusena ja vain yhteen kerrokseen. Tämä osoittaa, että esitetty poikkeaminen asemakaavasta aiheuttaisi merkittäviä haittoja naapureiden kiinteistöille sekä viihtyisyyden, varjostuksen että kiinteistöjen arvon kannalta. Kiinteistöjen arvoa laskisi nimenomaan ylimoitettu lisärakentaminen, jonka vuoksi naapureiden ja hakijan kiinteistönkin piha-alueiden käyttöarvo ja viihtyvyys laskisi merkittävästi. Suuri korkea lisärakentaminen myös sulki maiseman joka suunnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Tässä tapauksessa esitetty paritalo ei täytä näistä vaatimuksista mitään. Paritalo, sijoitettuna vain muutaman metrin välillä hakijan kiinteistön nykyisen massiivisen omakotitalon ja naapurin rajan väliin ei täytä vaatimusta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan soveltuvuudesta. Samoin esitetty kaksikerroksinen tummanharmaa lautapintainen latomainen rakennus ei sovi ympärillä olevien vaaleiden kivirakennusten väliin vaan eroaa arkkitehtuuriltaan sekä muotonsa että pintamateriaalien puolesta räikeästi.

Poikkeamispäätöksen perusteluissa todetaan, että "rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita". Kuitenkin aivan naapurina, Keimolantien toisella puolella suoraan hakijan kiinteistöä vastapäätä sijaitsee kaksi valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna ympäristönä (RKY) asemakaavalla suojeltua kiinteistöä, joiden ympäristöä ja näkymiä haettu poikkeaminen merkittävästi muuttaisi. Tätä ei ole huomioitu asian valmistelussa ollenkaan.

Rakennuslain 117B§:n mukaan rakentamisessa on myös rajoitettava palon syttymisen vaaraa. Lisäksi todetaan, että palon leviämistä viereisiin rakennuksiin on rajoitettava ja rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuus selvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta. Nämä tavoitteet vaarantuvat, kun rakennusten väli on alle 8 metriä. Myös palon sattuessa pelastautuminen olisi turvallisempaa yksikerroksisesta rakennuksesta, jos rakennusten väli jäisi niin pieneksi, kuin hakija on esittänyt.

Vantaalla 16.6.2021.

