

OIKAISUVAATIMUS POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSEEN

Vantaan asemakaavoitus

1. Oikaisun vaatijan tiedot

Nimi: Asunto Oy Kanervatie 9

Osoite: Kairakuja 9a B

Puhelinnumero: [REDACTED] (puh.johtaja)

Sähköposti: [REDACTED]

2. Päätöksen tiedot

Päätöksen numero: LP-092-2024-05199

Päätöksen päivämäärä: 24.10.2025

Kiinteistötunnus / osoite: 92-13-18-12/Kairakuja 11 A

3. Oikaisuvaatimuksen kohde

Mihin päätökseen oikaisua vaaditaan:

Poikkeamislupa ylittää huomattavasti (Kairakuja 11:n ylitys 32%) voimassaolevan asemakaavan salliman rakennusoikeuden. Lisäksi 150 m² kokoinen kaksikerroksinen rakennus on pienelle tontille aivan liian suuri ja korkea. Massiivinen (mahdollisesti musta kuten tonteilla Kairakuja 11 B ja C) talo pimentää Asunto Oy Kanervatie 9:n piha-alueita oleellisesti, erityisesti asuntojen A ja B osalta. Asuntojen pihan tasosta katsottuna kaksikerroksinen, jyrkkä harjakattoinen talo nousisi, koroista riippuen, yli 8 metrin korkeuteen.

Kohteena oleva tontti sijaitsee Vapaalan korkeimmalla kohdalla, kallion päällä ja massiivinen kaksikerroksinen talo muuttaisi oleellisesti paitsi katunäkymää myös maisemaa yleisemminkin.

4. Perustelut oikaisuvaatimukselle

Miksi päätös on mielestäsi virheellinen tai puutteellinen:

Päätöksen perusteluissa vedotaan ”Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukaisuuteen”. Miksi alueen rakennusoikeuksien lisäykset on tehty suurelta osin virkamiespäätöksinä eikä normaalin asemakaavan muutosprosessin mukaisesti? Seurauksena on ollut sekava tonttien pilkkominen pieniksi tonteiksi, jolloin isojen talojen rakentaminen tonteille voimassaolevan kaavan mukaisesti luonnollisesti vaikeutuu, kuten Kairakuja 11 kohdalla. Liian tiiviin rakentamisen estäminen on itse asiassa voimassaolevan asemakaavan eräs tarkoitus, Vapaalan asemakaava tukee väljää rakentamista.

Myös maininta ”asemakaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen ja myös ohjaa rakentamista kahteen kerrokseen” ei pidä täysin paikkaansa: ajautuminen korkeaan rakentamiseen johtuu juuri liian pieniksi pilkotuista tonteista. Voimassaolevan kaavan mukaisessa rakentamisessa ei ole aikaisemmin ollut tällaisia ongelmia, esimerkiksi kaikki Kairakuja 11:ta ympärillä olevat talot on rakennettu kaavan mukaisesti, eikä Kairakujalla ole Kairakuja 11:ta lukuun ottamatta muita 2-kerroksisia taloja.

Aikaisemmin myönnettyjen poikkeamislupien käyttäminen perusteena uusille luville on hieman huono perustelu. Onko poikkeamisluvista tullut jonkinlainen automaatti (Vantaalla myönnetty kymmeniä)? Asemakaavasta poikkeamisessa on mielestämme huomioitava kohteena olevien tonttien ominaispiirteet sekä vaikutukset ympäristölle ja naapureille. Jokainen tontti on erilainen ja poikkeamistarve on arvioitava tapauskohtaisesti ja vahvoin perustein.

Asemakaavoituksen yleisenä tarkoituksena lienee ohjata rakentamista kaikille asukkaille viihtyisän asuinympäristön toteuttamiseksi. Tällöin on otettava huomioon myös kohteena olevan rakennuksen paikka, vaikutukset katualueen ilmeeseen, mahdolliset haitat

naapureille ja rakennuksen yleinen sopivuus ympäristöönsä. Mielestämme hakemuksen rakennus ei sovi kyseiseen paikkaan. Esimerkiksi viherrakentamisvaatimus ei häivyttä massiivista rakennusta mitenkään, tontilla on jäljellä enää yksi mänty.

Helsingin hallinto-oikeudessa on annettu useita päätöksiä, joissa vastaavat rakennusoikeuden huomattavat lisäämiset asemakaavaprosessista poikkeavalla tavalla on kielletty. Hakemuksen rakennusoikeuden ylitys on huomattava ja kohdistuu pieneen tonttiin.

Asunto Oy Kanervatie 9:n näkemyksiä ja aiheutuvaa haittaa ei ole päätöksessä huomioitu ollenkaan, näkökulma on poikkeusluvan hakijan ja Vantaan kaupungin näkemyksiä myötäilevä. Poikkeusluvan myöntämisen erityisenä perusteena mainitaan ”tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen”. Tämän perustelun hyväksyminenhan tarkoittaisi sitä, että voimassaolevan asemakaavan mukainen rakentaminen ei olisi tarkoituksenmukaista. Kaavoituksessa asukkaiden tasa-arvoinen kohtelu pitäisi ulottua myös naapureihin, ei vain Kairakuja 11 tontteihin.

Paikkaansa liian suuri ja ympäristöön sopimaton rakennus vaikuttaa myös negatiivisesti Asunto Oy Kanervatie 9:n asuntojen arvoon. Suunniteltu 2-kerroksinen rakennus sijaitsisi Vapaalan korkeimmalla kohdalla, jolloin se hallitsisi naapuruston maisemaa ja katukuvaa vahvasti.

5. Asunto Oy Kanervatie 9:n ratkaisuehdotus

Eräs mahdollinen ratkaisumalli voisi olla kaavan mukainen rakentaminen 0,20 tehokkuudella yhteen/1,5 tasoon tonttitehokkuudella 0,20. Lisäksi värityksenä jokin mustaa paremmin paikkaan sopiva väri.

6. Tavoiteltu muutos / poikkeaminen

Mitä muutosta haetaan päätökseen:

Poikkeamislupaa ei pidä myöntää päätöksen mukaisena esitettyjen perusteiden pohjalta, eikä rakentamista kahteen kerrokseen tule hyväksyä.

7. Liitteet (rastita tarvittavat)

- ☒ Kopio alkuperäisestä päätöksestä
- ☒ Asemapiirros / kartta
- ☐ Asiantuntijalausunto
- ☐ Valokuvia tai muuta dokumentaatiota

8. Päiväys ja allekirjoitus

Paikka ja päivämäärä: Vantaalla 25.11.2025

Allekirjoitus: _____

Nimen selvennys:


Hallituksen puheenjohtaja
Asunto Oy Kanervatie 9
Kairakuja 9a B
01650 Vantaa _____