

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Vantaan maankäytön asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 Vantaa

Haemme muutosta seuraavaan poikkeamispäätökseen

Päätöslupatunnus: 68-0056-17-POP

Päätöspykälä: §73

Päätöspäivä: 10.11.2017

Haettava muutos: tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoaminen ja uuden päätöksen tekeminen oheisten perusteluiden mukaisesti

Koivuhakaan, Päivänkakkaratie 2:ssa olevalle kiinteistölle 92-407-16-137, joka on osa korttelia 68145, on myönnetty hyväksytystä asemakaavasta ko. poikkeamisluvalla kolmen paritalon rakentamisoikeus. Perusteet poikkeamisluvan hyväksymiselle on eritelty päätöksessä.

Olemme hyväksymiseen oikeutettujen perusteluiden suhteen selkeästi eri mieltä.

1. Myönnetty poikkeamislupa on maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin vastainen, koska siinä sallittaisiin todella voimakasta asuntojen lukumäärän lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.
2. Poikkeamispäätöksen perusteluissa mainitaan "erityiset syyt" miksi hakemus on hyväksytty, näitä erityisiä syitä kuitenkin erikseen mainitsematta ja analysoimatta. Päätöksen perustelut-kohta sinänsä luettelee useita syitä hakemuksen hyväksymiselle, mutta mielestämme ainoana *erityisenä syynä* hyväksymiselle näemme viittauksen valtuustokauden 2018-2020 strategiaan.

Toisin kuin poikkeamispäätöksen perusteluissa todetaan, tätä päätöstä ei voida pitää Vantaan valtuustokauden strategian 2018-2020 mukaisena. Valtuustokauden strategiassa korostetaan "*pientalovaltaisilla alueilla **maltillista** alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista*". Nyt annettua päätöstä ei voida millään muotoa pitää *maltillisena*, kun lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle kahden asunnon rakennuspaikalle ollaan sallimassa peräti kolminkertainen määrä, kuusi (6), asuntoa!

3. Hyväksytty poikkeamislupa vaarantaa maaomistajien tasapuolisen kohtelun, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan kohdalla lähdetään voimallisesti poikkeamaan voimassa olevasta asemakaavasta. Mahdollinen voimakas tiivistäminen tulisi tehdä asemakaavan muutoksen kautta, jolloin muutosalueeksi voidaan ottaa yhtä rakennuspaikkaa suurempi kokonaisuus ja mahdollisen tiivistämisen vaikutukset arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yksittäistä poikkeuslupaa laajemmin.
4. Myös Vantaan kaupunginvaltuustossa on nostettu esille pientaloalueiden kohtalo, ja liian tiiviin rakentamisen aiheuttamat haasteet. 18 kaupunginvaltuuston jäsenen

allekirjoittamassa valtuustoaloitteessa peräänkuulutetaan uusien yhtenäisten kaavojen tarvetta vanhoille pientaloalueille. Yksittäisten poikkeamislupien myöntäminen ei ole järkevä ja kestävä ratkaisu.

5. Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine kommentoi Vantaan Sanomien artikkelissa (VS 15.11.2017 sivu 10 – kopio liitteenä) tehtyä valtuustoaloitetta. Hän harmittelee löyhiä kaavamääräyksiä, jotka sallivat rakentajien tehdä alueiden luonnetta vastaan sotivia suunnitteluratkaisuja. Koskien artikkelin asiaa, hänen mukaansa, voimassa oleva asemakaava on kaupunkisuunnittelun näkökulmasta vanhentunut. ”Vaikka tehokkuusluku [0,25] olisi kaavan mukainen, joskus rakentajan suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan”.

Kiinteistö 92-407-16-137 on Vantaan yleiskaavan mukaan pientaloaluetta (A3), ja alueella on voimassa Koivuhaka 3C-asemakaavan nro 681000, jonka mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (A0). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti.

Voimassa oleva asemakaava ei täten ole löyhä, joten johdonmukaisesti ajatellen Laineen itsensä hyväksymää ja myöntämää poikkeamislupaa ei hänen Vantaan Sanomiin antamansa haastattelun ja lausuntojen mukaan olisi pitänyt lainkaan hyväksyä vaan se olisi pitänyt hylätä.

Vastuullisena virkamiehenä ja päättäjänä hänen, kaupunkisuunnittelujohtajan, tekemisensä ja julkiset lausuntonsa rakentamiseen liittyvissä asioissa ovat erittäin painavia, joissa johdonmukaisuus ja loogisuus ovat ehdottomia lähtökohtia, jotta kuntalaiset voivat yleensäkin luottaa virkamiehiin ja päätöksentekijöihin saadakseen tasapuolisen kohtelun.

Mielestämme tämän poikkeamisluvan hyväksyminen poikkeaa tästä tasapuolisen kohtelun periaatteesta selkeästi, koska yhtäältä kaupunkisuunnittelujohtaja Laine julkisesti harmittelee rakentajien intoa tehdä alueiden luonnetta vastaan sotivia suunnitteluratkaisuja, mutta toisaalta hän on ylimpänä virkamiehenä hyväksymässä selkeästi lainmukaisen kaavan vastaista poikkeamislupaa ja täten rohkaisee rakentajia poikkeamaan hyväksytyistä asemakaavoista.

6. Poikkeamislupa asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan maapohjan kiinteistöveron suhteen, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan arvo nousee poikkeamispäätöksen myötä, mutta rakennuspaikan maapohjan verotusarvo säilyy muuttumattomana.

Edellä mainittujen argumenttien perusteella vaadimme tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uutta päätöstä seuraavasti:

1. Maltillinen tiivistäminen kyseisen kiinteistön osalta olisi kolmen asunnon rakennusoikeuden myöntäminen.

Koivuhaan 3C-asemakaava-alueella on muutamien viimevuosien aikana toimittu juuri näin, isommat kiinteistöt on lohkottu pienemmiksi tonteiksi (esimerkkeinä vaikka tontit 68-150-1 & 68-150-2 jotka on lohkottu alkuperäisestä kiinteistöstä 421-1-986; 68-150-5 lohkottu

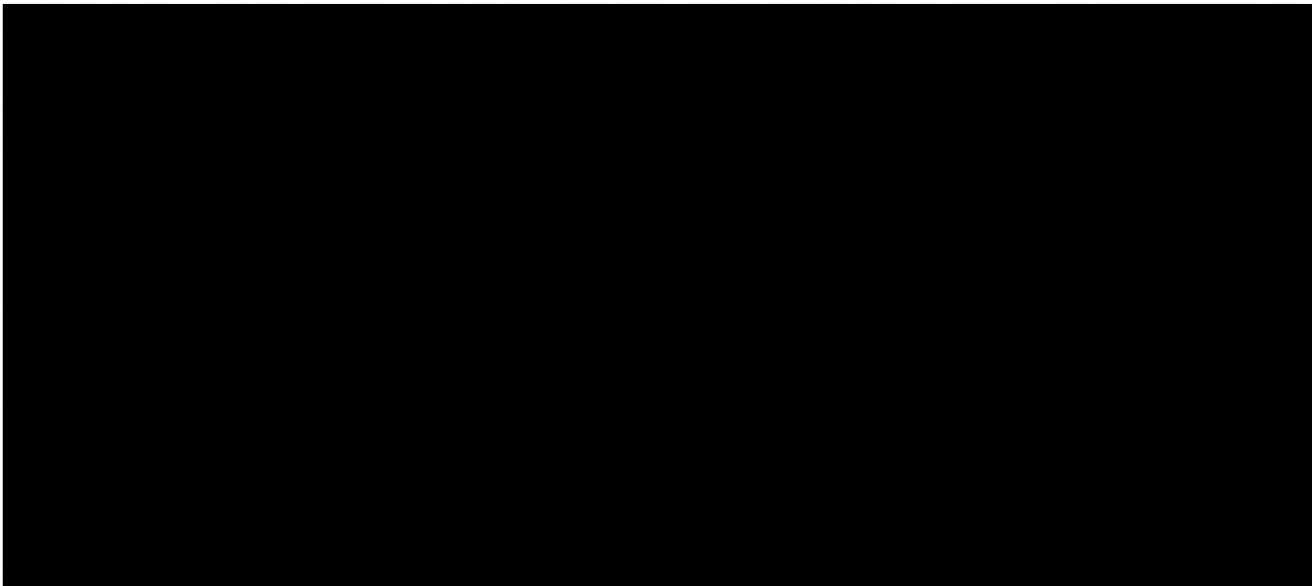
kiinteistöstä 421-1-987; 68-150-6 kiinteistöstä 421-1-286; 68-150-7 kiinteistöstä 421-1-287; 68-151-4 kiinteistöstä 421-1-576 ja 68-148-17 kiinteistöstä 421-1-915), ja näille tonteille on uudisrakennettu tai parhaillaan rakenteilla yksi asunto kullekin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Vaihtoehtoisesti tonttia ei ole lohkottu, ja yhdelle tontille on rakennettu kolme asuntoa (68-151-3) maltillisella poikkeamalla lainvoimaisesta asemakaavasta.

Edellä kuvatuilla ratkaisuilla ja toiminnalla mm. ”gryndereiden temmellystä” pystytään selkeästi rajoittamaan vantaalaisissa tontti- ja kiinteistökaupoissa.

2. Rakennusoikeutta myönnetään tonttitehokkuuden ($e=0,25$) mukaisesti 475 ka-m^2
3. Aiemmassa päätöksessä olevat viittaukset rakennusten sijoitteluun, hulevesien käsittelyyn, Kattilaojaan ja rajaojiin ovat mielestämme oikein.

Jos tämä esittämämme oikaisuvaatimus kuitenkin hylätään, ja kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että kolminkertainen määrä asuntoja suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ko. kiinteistöllä on maltillista täydennysrakentamista – siis sallii kolmen paritalon, eli kuuden asunnon, rakentamisen kahden asunnon tontille – haluamme selkeät, yksiselitteiset, yhtenäiset ja johdonmukaiset perustelut tehdyille päätökselle kutakin esittämiämme argumentteja vastaan. Kaupunkisuunnittelulautakunta voi tulevaisuudessa käyttää näitä annettuja ja harkittuja perusteluja myös muita vastaavanlaatuisia oikaisuvaatimuksia käsitellessään taatakseen kaupunkilaisille tasapuolisen ja tasa-arvoisen kohtelun.

Haluamme tiedoksi tämän oikaisuvaatimuksen käsittelyn lopputuloksen ja päätöksen perusteluineen.



Liite: kopio Vantaan Sanomien 15.11.2017 sivulla 10 julkaistusta artikkelista ”Pientaloasukkaiden kohtalo huolestuttaa asukkaita.

Pientaloalueiden kohtalo huolestuttaa asukkaita

RAKENTAMINEN Omakotiyhdistysaktiivi pelkää, että Vantaasta tulee grynderien temmelyskenttä.

TIINA ÖRN
tiina.orn@media.fi

Perinteisten pientaloalueiden tuhoaminen on Vantaalla lopetettava, vaatii 18 valtuutetun allekirjoittama valtuustoaloite. Tikkurilan omakotiyhdistyksen puheenjohtaja **Mauri Valta** antaa esimerkin pientaloalueen luonteen tuhoamisesta:

– Tikkurilassa ollaan suunnittelemassa vanhan omakotitalon tilalle 18 ”kottaraispönttöasuntoa”.

Kottaraispöntöillä Valta viittaa noin 20 neliön yksioihin, joita rakennetaan kaksikerroksisiin pienkerrostaloihin.

Ongelmana on Vallan mukaan rajanveto. Millaista rakentamista sallitaan pientaloalueeksi kaavoitetulle alueelle?

– Onko yksiöistä koostuva pienkerrostalo pientalo? Meidän mielestämme ei ole, toteaa yli 20 vuotta omakotiyhdistyksessä toiminut Valta.

Aloite vaatii yhtenäisyyttä

▶ Markku Weckman ja 17 muuta valtuutettua vaativat, että perinteisten vantaalaisten pientaloalueiden, kuten Tikkurilan, Viertolan, Hiekkaharjun, tuhoaminen on lopetettava.

▶ Aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut moittivat kaupunkia siitä, ettei Vantaa ole laatinut vanhoille pientaloalueille uusia, yhtenäisiä kaavoja.

▶ Aloitteessa viitataan Tikkurilaan Voikukantien ja Keltamontien risteykseen suunnitteilla olevaan hankkeeseen, jossa vanhan omakotitalon paikalle tulisi 18 yksiötä.

Hän korostaa, että rakennusvalvonnan ja kaavoittajien tulisi pitää huolta monimuotoisuuden säilymisestä. Valta pelkää, että jos rakennusvalvonta myöntää lupia pienkerrostaloille omakotialueille, niin Vantaasta tulee ”grynderien temmelyskenttä”.

– Pientaloalueiden luonne muuttuu täysin. Se ei ole kenenkään muun kuin pelkästään rahaa tavoittelevien grynderien etujen mukaista.

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja **Tarja Laine** myöntää asemakaavan olevan kaupunginsuunnittelun näkökulmasta vanhentunut.

– Kaavoittajat haluavat säilyttää pientaloalueet. Asemi- en lähelle ja vielä rakentamattomiin kohtiin on toki mahdollista rakentaa tiiviimmin.

Laine mainitsee tehokkuusluvun 0,25 sellaiseksi, joka takaa alueen vehreyden. Silloin 1000 neliön tontilla on rakennusoikeutta 250 neliötä.

– Vaikka tehokkuusluku olisi kaavan mukainen, joskus rakentajan suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan.

Hiekkaharjussa pientaloasukkaita kismittää huoneistohotellikäyttöön rakennettu talo osoitteessa Keltavuokontie 4. Myöskään kaupunkisuunnittelussa ei olla tyytyväisiä rakennukseen.

– Kaavoitus on ollut tuota rakentamista vastaan. Sillä alueella on kaava, mutta kaavamääräykset ovat sen verran löyhiä, että rakennusvalvonnan oli todettava tuon huoneistohotelliratkaisun olevan mahdollinen, harmittelee kaupunkisuunnittelujohtaja Laine.