
**Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68
Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 / HP**

VD/2008/10.03.00.01/2018

HP/TLA/ATI/A-LVA/MKU/ET

Poikkeamislupaa on haettu kolmen paritalon rakentamiselle 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarantie 2, 01300 VANTAA

Asiassa on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 10.11.2017 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Oikaisuvaatimus nro 1 on jätetty 20.11.2017.

Ensinnäkin poikkeamislupa on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin vastainen, kun siinä sallittaisiin todella voimakasta asuntojen lukumäärän lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Toiseksi poikkeamispäätöksen perusteluissa mainitaan ”erityiset syyt”, mutta hakemus on hyväksytty, eikä näitä erityisiä syitä kuitenkaan erikseen mainita ja analysoida. Päätöstä on perustelu mm. valtuustokauden 2018-2020 strategian mukaisena ”pientalovaltaisilla alueilla maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista”, mikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei pidä paikkaansa, koska asemakaavan mukaiselle kahden asunnon rakennuspaikalle ollaan sallimassa peräti kolmenkertainen määrä asuntoja (6 kpl).

Kolmanneksi hyväksytty poikkeamislupa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan kohdalla poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta. Asia pitäisi heidän mielestään hoitaa asemakaavanmuutoksella, johon otettaisiin mukaan laajempi kokonaisuus, jolloin rakentamisen vaikutukset voitaisiin analysoida laajemmin.

Neljänneksi Vantaan kaupunginvaltuustossa 18 kaupunginvaltuuston jäsentä on allekirjoittanut valtuustoaloitteen, jossa peräänkuulutetaan uusien yhtenäisten kaavojen tarvetta vanhoille pientaloalueille.

Viidenneksi oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat Vantaan Sanomien 15.11.2017 lehtiartikkeliin, joka on ristiriidassa nyt hyväksytyn poikkeamislupapäätöksen kanssa. Lehtiartikkelissa harmitellaan löyhiä kaavamääräyksiä, jotka sallivat rakentajien tehdä alueiden luonnetta vastaan sotivia suunnitteluratkaisuja.

Kuudenneksi poikkeamislupa asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan maapohjan kiinteistöveron suhteen. Rakennuspaikan arvo nousee poikkeamispäätöksen myötä, mutta maapohjan verotusarvo säilyy muuttumattomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä. He vaativat maltillista tiivistämistä, kuten viime vuosien aikana on toimittu. Kyseisen tontin osalta kolmen asunnon rakennusoikeuden hyväksymistä ja rakennusoikeuden määräksi (e=0,25) mukaan

475 k-m². Päätöksessä olevat viittaukset rakennusten sijoitteluun, hulevesien käsittelyyn, Kattilaojaan ja rajaojiin ovat heidän mielestään oikein.

Oikaisuvaatimus nro 2 on jätetty 21.11.2017. Oikaisuvaatimus sisältää samat huomiot kuin oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimus kohtien yksi, kolme, neljä, viisi ja kuusi kohdalta. Lisäksi he kiinnittävät huomiota alueen luonteeseen, jonka ominaispiirre on, että perhe rakentaa suhteellisen isokokoisen asunnon tontilleen tavoitteenaan pitkäaikainen asuminen alueella. Myös he vaativat tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä.

Kaupunkisuunnittelujohtaja/Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Alueen asemakaava on rajoittanut asumista lentomelualueelle. Yleiskaavassa 2007 lentomelualue on supistunut, jolloin alueella ei ole ollut enää tarvetta rajoittaa asuntojen lukumäärää. Näin ollen on myönnetty poikkeamisia asuntojen lukumäärän rajoituksesta.
2. Poikkeamispäätöksessä on erityiseksi syyksi mainittu se, ettei alue enää kuulu sellaiseen lentomeluvyöhykkeeseen, joka rajoittaa asuntojen rakentamista alueelle. Erityiseksi syyksi voidaan katsoa myös tontin sijainti välittömästi kokoojakadun vieressä, jolloin tontin synnyttämä liikenne ei rasita alueen sisällä olevia asukkaita. Alue sijaitsee myös kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista.
3. Poikkeamispäätöksen yhteydessä harkitaan sen vaikutus ympäröiville tonteille. Kyseisen tontin ympäristössä on tiloja, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2.
4. Kaavamuutos on liian hidas työkalu, kun kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärä, ei rakennusoikeuden määrä.
5. Lehtiartikkeli viitanee tapauksiin, joissa kaavamääräyksen tulkinnanvaraisuuden johdosta on päädytty myöntämään rakennuslupia vain pienasunnoista koostuville kerrostaloille pientaloalueen sisälle. Käsittelyssä olevalla poikkeamispäätöksellä on myönnetty pientaloalueelle lupa rakentaa pientaloja, jolloin rakentamisen mittakaava ja rakenne eivät merkittävästi poikkea ympäröivästä rakenteesta.
6. Poikkeamispäätöksellä ei ole nostettu alueen rakennusoikeutta eikä muutettu käyttötarkoitusta, jolloin verotusarvossa ei kohdella maanomistajia eriarvoisesti.
7. Kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt viime vuosina.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 10.11.2017 § 73,
- b) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin tämä pykälä heti kokouksessa.

Liitteet:

- Hakemus poikkeamislupaan / 28.6.2017
- Poikkeamispäätös ja asemapiirros / 68-56-17-POP 10.11.2017 § 73
- Asemakaavaote
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimukset 2 kpl/ poikkeamispäätös 68-56-17-POP 10.11.2017 § 73

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 310 4267
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi