

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lähete 8993/18/02705/18/4111/15.5.2018

Asia: LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSESTÄ 19.3.2018 § 6 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistön omistaja on hakenut poikkeamislupaa kolmen paritalon rakentamiselle 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarakantie 2, 01300 VANTAA.

Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa yhden asunnon tontin 800 m² kohti. Nykyisen tilan rakennusmaan pinta-ala on noin 1920 m², täten sille asemakaavan mukaa saa rakentaa kaksi asuntoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki myönteisen poikkeamispäätöksen 10.11.2017. Luvan ehdot olivat, että hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista, olemassa olevia rajaojia ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle, rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista ja Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioon.

Perusteluna päätökselle oli, että Koivuhaka 3B asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin. Nykyään hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu, hanke on täten nykyisen yleiskaavan mukainen.

Päätöksessä viitattiin valtuustokauden strategiaan 2018-2020, jonka mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Nykyisin ei enää haluta niin isoja omakotitaloja kuin kaavan laatimisen aikaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0.25$ mukaan noin 475 ka-m². Poikkeamisluvalla myönnetään kolmen paritalon rakentaminen, joidenka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 485 ka-m². Rakennusoikeuden ylitys 10 ka-m² on vähäinen. Poikkeaminen mahdollistaa täten kaavan salliman rakennusoikeuden toteuttamisen.

Valittajat laativat oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelujohtajan 10.11.2017 tekemästä poikkeamispäätöksestä, jossa he 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. Lisäksi poikkeamislupa asettaa alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan, koska rakennuspaikan arvo nousee, mutta maapohjan verotusarvo pysyy muuttumattomana.

He kiinnittävät myös huomiota alueen luonteeseen, jonka ominaispiirre on, että perhe rakentaa suhteellisen isokokoisen asunnon tontilleen tavoitteenaan pitkäaikainen asuminen alueella. He

viittaavat myös Vantaan Sanomissa 15.11.2017 julkaisuun lehtiartikkeliin, joka on valittajien mielestä ristiriidassa poikkeamispäätöksen kanssa.

Päätöksessä olevat viittaukset rakennusten sijoitteluun, hulevesien käsittelyyn, Kattilaojaan ja rajajoihin ovat heidän mielestään oikein.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.3.2018 § 6 hylätä oikaisuvaatimuksen seuraavin perustein:

Alueella voimassa oleva asemakaava (vahv. 3.11.1998) on rajoittanut asumista myös lentomelualueella (lm3). Yleiskaavassa 2007 lentomelualue on supistunut, jolloin alueella ei ole ollut enää tarvetta rajoittaa asuntojen lukumäärää kyseisellä lentomelualueella.

Kiinteistö sijaitsee välittömästi kokoojakadun vieressä, jolloin tontin synnyttämä liikenne ei rasita alueen sisällä olevia asukkaita. Alue on myös kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista. Poikkeamispäätöksen yhteydessä harkitaan sen vaikutus ympäröiville tonteille ja kyseisen tontin ympäristössä on kiinteistöjä, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2. Kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt viime vuosina ja kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärän lisääminen, ei rakennusoikeuden määrän, joten kaavamuutos olisi liian hidas työkalu.

Lehtiartikkeli viittanee 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 poikkeaa ympäröivästä rakenteesta.

Poikkeamispäätöksellä ei ole nostettu alueen rakennusoikeutta eikä muutettu käyttötarkoitusta, jolloin verotusarvossa ei kohdella maanomistajia eriarvoisesti.

Valittajat valittivat kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. He vaativat Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2018 § 6 tekemän päätöksen kumoamista ja muuttamista siten, että asia ratkaistaan asemakaavoittamisella.

Valituksessa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- asuntojen ja autopaikkojen määrän kolminkertaistumisen johtaa huomattaviin ympäristöhäiriöihin, sillä mahdollinen tuleva liikenne aiheuttaa häiriötä ja melua sekä rasittaa katuja mikäli vastaavia poikkeamisia myönnettäisiin myös muille alueen tonteille.
- Kiinteistönomistajien asettamisen eriarvoiseen asemaan.
- Lupapäätöksen selvitykset ovat riittämättömät, koska päätöstä tehdessä ei ole tarpeeksi tutkittu liikenteen aiheuttamaa melua, rakennuspaikan sijainnin vaikutusta palveluiden saavutettavuuteen jalkaisin ja autolla, alueen tilankäyttöä ja vaikutusta kaupunkikuvaan eikä eri vaihtoehtojen aiheuttamien vaikutusten arviointia.

Valittajat eivät varsinaisesti halua vastustaa täydennysrakentamista, mutta painottavat, että asiat tulisi heidän mielestään ratkaista asemakaavoituksella.

Vantaan kaupunkisuunnittelu toteaa, että pientaloalueilla tapahtuvat muutokset hitaasti, eikä yksi muutos sinänsä vaikuta suuresti alueen ilmeeseen tai ominaisuuksiin. Kaupunkisuunnittelussa arvioidaan, että vasta tehokkuuden huomattava nosto johtaisi tällaisiin muutoksiin. Samassa tilanteessa olevia kiinteistönomistajia kohdellaan samalla tavalla.

Edellä lausutun perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, ettei valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen, joten valitus tulisi aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITELULAUTAKUNTA