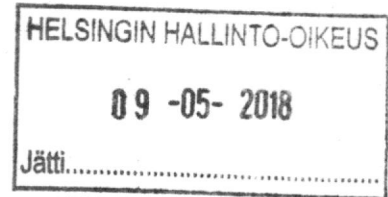


Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki



Asia: Valitus poikkeamispäätöksestä

Muutosvaatimus:

Valittajat vaativat, että Vantaan kaupungin Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2018 § 6 tekemän VD/2008/10.03.00.01/2018 päätöksen (liitteet 1 & 2) kumoamista ja muuttamista siten, että asia tulee ratkaista asemakaavoittamisella.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelujajohtaja on tehnyt poikkeamispäätöksen (liite 3) kolmen paritalon rakentamiselle 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarakantie 2, 01300 VANTAA.

Valittajat olivat jättäneet oikaisuvaatimukset tehdystä poikkeamispäätöksestä kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimukset.

Vaadimme että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös pitää poikkeamispäätös voimassa kumotaan ja että alueen käyttö tulee ratkaista Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa sääätämisyjärjestyksessä tarkastelemalla alueen tuleva käyttö asemakaavoituksella.

Perustelut:

Kaupunkisuunnittelujajohtaja Tarja Laineen tekemä poikkeamispäätös ja myöhemmin kaupunkisuunnittelulautakunnan voimassa pitämä päätös on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § pykälän kohdan 4) ”johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia” - vastainen, eikä kaupunki olisi siten voinut erityisestä syystä myöntää poikkeamista. Tämän lisäksi mielestämme poikkeamispäätös on myös MRL 171 § pykälän kohdan 1) vastainen ”aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle”

Kiinteistö 92-407-16-137 on Vantaan yleiskaavan mukaan pientaloaluetta, ja alueella on voimassa asemakaava (liitteet 4, 5, 6), jonka mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (A0). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa siten 2 asuntoa ja 4 autopaikkaa. Poikkeamispäätöksessä on myönnetty rakentamisoikeus 6 asunnolle ja 12 autopaikalle.

Poikkeamispäätös on puutteellisesti valmisteltu ja perusteltu, sillä se aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia, hankaloittaa alueen asemakaavoittamista tulevaisuudessa, sekä alueen käytön muuta järjestämistä. Toissijaisesti poikkeamispäätös tulee johtamaan merkittäviin haitallisiin ympäristövaikutuksiin

tulevaisuudessa ilman, että asiaa oltaisiin ratkaistu MRL:n mukaisesti asemakaavoituksella.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle antamassaan vastineessa kaupunkisuunnittelujohtajan perusteluina on käytetty poikkeamisen myöntämiselle mm. sitä, että asemakaavoitus on liian hidas työkalu.

Vastaajat olivat huomauttaneet poikkeamisluvan kuulemisessa sekä valituksissaan lautakunnalle, että huoneistojen määrän kolminkertaistaminen yhdellä tontilla johtaa huomattaviin ympäristöhäiriöihin sekä asettavat kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle tehdyn valituksen vastineessaan kaupunkisuunnittelujohtaja / aluearkkitehti olivat perustelleet asiaa siten, että (kohta 3) ”... Kyseisen tontin ympäristössä on tiloja, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2.” Tämä perustelu selkeästi osoittaa tilanteen, jossa koko alueen tonttien käyttö tulisi ratkaista asemakaavoituksella, eikä siten, että kaupunkisuunnittelujohtaja ”asemakaavoittaa” Koivuhaan alueen tontti kerrallaan ilman asemakaavoituksen velvoitteita, selvitystarpeita, kuulemisia ja oikeuksia. Tontti tontilta asemakaavoittamista on selkeästi jo tapahtunut, koska valituksen vastineessa kaupunkisuunnittelujohtaja / aluearkkitehti toteavat (kohta 1) ”... on myönnetty poikkeamisia asuntojen lukumäärän rajoituksesta.”

Oikaisuvaatimuksen vastineen perustelussa (kohdat 4 ja 6) oletetaan myös, että vain rakennusoikeuden määrä olisi syy-seuraus suhteessa tuleviin ympäristöhäiriöihin. Rakennusoikeus ei itsessään aiheuta häiriötä ympäristölle, vaan ihmiset ja heidän toimensa. Täten jokaisen asunnon seurauksena tulee häiriöitä ja asian perustelu sillä, että ”Kaavamuutos on liian hidas työkalu, kun kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärä, ei rakennusoikeuden määrä” - on täysin kestäättömällä pohjalla.

Kuten kaupunkisuunnittelujohtaja itsekin myöntää (kohta 7) ”kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt”, eli ihmisten tarve saada asuinhuoneisto/asunto ei enää korreloi kerrosneliöiden kanssa, ja siten rakennusoikeuden (kerrosneliöiden) määrä ei yksistään kerro tulevan ympäristöhäiriön määrää tai sitä, että häiriöt ympäristölle jäävät vastaaviksi kuin, jos rakentaminen tapahtuisi asemakaavan mukaisissa rajoissa, noin 2 asuntoa per tämän kokoinen tontti.

Asuntojen ja asemakaavoituksen suhteesta todetaan MRL:n 51 §:ssä seuraavaa: ”Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen”. - Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siis myös sen tosiasian tunnustamisesta, että asemakaavoituksen tarkoituksena on tuottaa lopputuloksena asuntoja ihmisille, ei rakennusoikeutta tai kerrosneliöitä.

Myönnettyssä poikkeamisessa yhdelle tontille sallitaan rakennettavaksi 6 asuinhuoneistoa ja 12 autopaikkaa. Poikkeamisen myöntänyt kaupunkisuunnittelujohtaja ei mitenkään luotettavasti ole selvittänyt, miten 6 asuinhuoneiston ihmiset ja 3 kertaiset ajoneuvot yhdellä tontilla aiheuttavat häiriöitä ja melua kadun muille tonteille. Ratkaisussa näkyy, että poikkeamista myönnettäessä ei ole myöskään mitenkään ajateltu, mitkä seuraukset myönnetyllä poikkeamisella

on, jos muillekin vastaaville tonteille alueella sallitaan sama asuinhuoneistojen lukumäärän ja autopaikkojen lukumäärän kasvattaminen ilman kaavatarkastelua.

Alueen kadut tulisivat voimakkaasti rasittumaan tulevaisuudessa, jos samalla periaatteella myönnettäisiin vastaavia poikkeamisia myös muille, kuten oikaisuvaatimuksen vastineen mukaan tultaisiin myöntämään (kohta 3). Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että vastaavia poikkeamisia myönnetään kyllä muillekin, ja että suurin piirtein ainoa myöntämisen estävä tekijä olisi se, että tontti ei saa sijaita yleiskaavan lm2- lentomelualueella. Yleiskaavaa tarkasteltaessa alue joka ei ole lm2-rajattua on valtava ja kattaa noin 2/3 koko Koivuhaasta (liite 7).

Oikaisuvaatimuksen vastineessa myös todetaan (kohta 2) ” *Alue sijaitsee myös kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista.* ”, eli jos muutamat pienet kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä, niin henkilöautoja ei käytettäisi. Tässä perustelussa ja myönnettyissä autopaikkojen lukumäärässä (12 kpl) on kuitenkin selvä ristiriita. Yhtäältä oletetaan, että asukkaat kävelisivät palveluiden äärelle, mutta toisaalta samalla myönnetään kaikille asunnoille 2 autopaikkaa per asunto. Selkeästi siis oletetaan, että henkilöautoja joka tapauksessa tarvitaan. Mielestämme päätöksen tekevä viranomainen ei voi myöskään olettaa, että asukkaat kävelisivät, eikä myöskään tällaista ”kävelypakko”- ehtoa ole poikkeamislupaan asetettu. Mielestämme myös tämä kohta osaltaan osoittaa puutteellista valmistelua, jossa ei ole todellisuudessa harkittu ympäristöhäiriöitä tämän poikkeamisen ja päätöksen aiheuttamien tulevien poikkeamisien suhteen. Juuri tämän asian vuoksi alueen tulevaisuuden käyttö tulee ratkaista asemakaavoituksella.

Vastineessaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle kaupunkisuunnittelujohtaja toteaa myös (kohta 5) ” *Käsittelyssä olevalla poikkeamispäätöksellä on myönnetty pientaloalueelle lupa rakentaa pientaloja, jolloin rakentamisen mittakaava ja rakenne eivät merkittävästi poikkea ympäröivästä rakenteesta.* ” Mielestämme myönnetyn tontin rakenne poikkeaa merkittävästi ympäröivästä rakenteesta, jos yhdelle tontille tulee 3 asuinrakennusta (3 paritaloa, 6 asuntoa), kun muut tontit ovat kuitenkin poikkeuksetta toteutuneet asemakaavan mukaisesti ” *yhdellä asuinrakennuksella tontin pinta-alan täyttä 800m² kohti* ” (liitteet 5 & 6). Asemakaavaa laadittaessa kaavasuunnittelija massoittelee tonttien tilankäyttöä rakennusten lukumäärää ja rakennusoikeutta rajaamalla. Nyt myönnettyssä poikkeamisessa ei tällaista asemakaavan mukaista tarkastelua, alueen tilankäyttöä ja vaikutusta kaupunkikuvaan, ole tehty.

Emme periaatteessa vastusta alueemme täydennysrakentamista, mutta asiat tulee ratkaista MRL:n mukaisesti asemakaavoituksella. Kaupunkisuunnittelujohtajan tekemä poikkeamispäätös on MRL:n vastaista oikomista asemakaavoitusvelvoitteesta. Tämän poikkeamispäätöksen kaltainen ”asemakaavoittaminen” tontti kerrallaan johtaa vain harkitsemattomiin lopputuloksiin, huonoon ja suunnittele-mattomaan kaupunkikuvaan, joka lisäksi aiheuttaa haitallisia ympäristöhäiriöitä ja muita vaikutuksia, jotka vaikeuttavat olennaisesti alueen asemakaavoittamista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tulevaisuudessa sekä hankaloittavat palveluiden mitoittamista ja suunnittelua. Edellytämme vain, että asiat suunnitellaan johdonmukaisesti. Suunnitteluun kuuluu olennaisena osana eri vaihtoehtojen ja niiden aiheuttamien vaikutusten arviointi. Nyt tämä arviointi puuttuu kokonaan.

Katsomme, että ilman alueen asemakaavoittamista ei meillä, eikä muulla naapurustolla laajemmin joihin tämä päätös tulee vaikuttamaan, ole MRL:n 63§

mukaista oikeutta asemakaavoituksen mahdollistamaan vuorovaikutukseen. Myöskin tarkemmat melumallinnukset tehdään yleensä vain asemakaavoituksen yhteydessä. Nyt tämä kaikki puuttuu, eikä kenelläkään ole tietoa, miten kadun melu tulee lisääntymään. Myöskään vastaavaa tarkastelua ei ole tehty tarpeellisessa mittakaavassa tälle kyseiselle tontille, jolle poikkeaminen on nyt myönnetty, miten melut tulevat muuttumaan tulevaisuudessa, jos alueen loputkin tontit tiivistysrakennetaan ja liikenne kadulla kolminkertaistuu.

Kuten jo aiemmin mainittu, Maankäyttö- ja rakennuslaissa 51 § todetaan asemakaavan laatimistarpeesta ”*Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.*” - Jos tarve, ja poliittinen tahto, on saada lisää asuinhuoneistoja asemakaavasta poiketen, tulee mielestämme MRL:n mukaan alue asemakaavoittaa uudelleen.

Vantaalla 8.5.2018



Liitteet:

- Liite 1 Kaupunkisuunnittelulatakunnan oikaisuvaatimuspäätös (3 sivua)
- Liite 2 Päätöksen tiedoksianto 11.4.2018. (2 sivua)
- Liite 3 Poikkeamispäätös 68-0056-17-POP (5 sivua)
- Liite 4 Koivuhaka 3 C asemakaava, kaava-alue 681000 (3 sivu)
- Liite 5 Koivuhaan 3 C asemakaavan aluekartta (1 sivu)
- Liite 6 Koivuhaan 3 C asemakaava-alueen nykyinen rakentamisprofiili (2 sivua)
- Liite 7 Yleiskaavan lentomelualueen rajat Koivuhaassa (1 sivu)