

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö asiassa dnro 20050/03.04.04.04.16/2020

Asia: LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSESTÄ 09.12.2019 § 15 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 esittää lausuntonaan seuraavaa:

Määräalan omistajat ovat hakeneet poikkeamislupaa rakennushankkeelle osoitteessa Kuninkaanmäentie 54B, 01260 Vantaa. Haettu rakennushanke on yksiasuntoinen ja 2-kerroksinen omakotitalo, 193 k-m², ja autotallirakennus, 40 k-m². Määräala on 17.12.2019 rekisteröity omaksi tontikseen (92-97-54-4).

Alueella on voimassa 27.1.2003 hyväksytty asemakaava nro 970100, Kuninkaanmäki 1. Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa rakennustehokkuudella $e = 0,15$, kahteen kerrokseen, suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m²/ asunto ja asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan. Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on tehnyt hakemuksen johdosta myönteisen poikkeamispäätöksen 31.10.2019 § 1069, lupatunnus LP-092-2019-04869.

Päätöksessä poikkeaminen kohdistuu asemakaavan mukaisen AO- tontin rakennusoikeuden nostoon tehokkuusluvusta $e=0,15$ tehokkuuslukuun 0,20 (ylitys 48 k-m²) ja rakennusalaan niin, että etäisyys kiinteistöstä 92-420-4-487 on 9 metriä ja kiinteistön 92-420-4-247 rajasta 4 metriä.

Päätöksen perustelujen mukaan rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vihreänä. Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Täten hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Valittajat ovat tehneet päätöksestä 11.11.2019 oikaisuvaatimuksen ja vaatineet tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakennustehokkuuden pitämistä asemakaavan mukaisena ($e=0,15$) ja todettu, että kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo näin pienelle tontille, jonka pinta-alasta suhteellisen suuri osa on tontille johtavaa tietä, ei istu ympäröivään asuntokantaan. Lisäksi poikkeaminen haittaa kaavan toteutumista, eikä poikkeaminen johda parempaan tulokseen sekä kaksikerroksisuus ei säilytä ko. tontin vihreyttä, eikä tontille jää puita eikä muutakaan vihreyttä, koska pieni tontti rakennetaan aivan täyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 9.12.2019 § 15 hylännyt oikaisuvaatimuksen seuraavin perustein:

Asemakaavan 97100 mukaan alueelle voi rakentaa yksiasuntoisia ja 2- kerroksisia asuinrakennuksia ja suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m².

Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennusten on sijaittava 10 metrin päässä toisistaan. Kaikki rajanaapurit ovat antaneet suostumuksensa asuinrakennuksen ja autotallin rakentamiseen lähemmäksi rajoja. Rakentamistehokkuus $e=0,20$ on Vantaalla tavanomainen pientaloalueen rakentamistehokkuus, eikä poikkea kyseisen alueen rakentamistavasta. Esitettyä tehokkuuden muutosta $e=0,05$ ($0,15 > 0,20$) on pidetty aiempien tapausten perusteella sallittuna. Rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä.

Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä. Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Täten hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupa on liitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Asemapiirroksen merkittävät puut. Kysymyksessä on kuitenkin rakentamistontti, jonka rakentamisella ei kaikkia puita voida säilyttää. Jos kaksikerroksista rakentamista verrataan yksikerroksiseen, niin sama rakennusoikeus kaksikerroksisena säästää rakentamatonta maa-alaa enemmän.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 9.12.2019 § 15 laitettiin nähtäville 19.12.2019 Vantaan kaupungin ilmoitustaululle. Sen jälkeen muistuttajalle on lähetetty päätös ja oikaisuvaatimusohjeet sähköpostilla ja kirjeitse. Valitusaika on päättynyt 20.1.2020.

Valittajat ovat valittaneet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen 17.1.2020 ja vaatineet päätöksen muuttamista seuraavin perustein:

1. Rakennusoikeus ja -tehokkuus on säilytettävä asemakaavan mukaisena. Rakennusoikeuden nostoa ei voi perustella eikä yleistää, koska suuri osa tontista on varattu tielle ja varsinainen rakennettava alue jää erittäin pieneksi. Rakennusoikeutta on nostettu 145 m^2 :stä 193 m^2 :iin. MRL §58 mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa ja §171 kohdan 2 mukaan kunta ei saa myöntää poikkeamista, kun kyseessä on vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tässä tapauksessa 33%.
2. Suullisessa sopimuksessa on sovittu poikkeamisluvan hakijan kanssa asuinrakennuksen julkisivusta ja rakentamisen ehdoista. Näillä ehdoilla on suostuttu kompromissiratkaisuun, jossa asuinrakennusten etäisyys on 9 metriä. Jos suullista sopimusta ei noudateta, asuinrakennusten on sijaittava 10 metrin päässä.
3. Rakennusoikeuden nostoa ei voida sallia. Kyseessä on haastavan muotoinen tontti, jossa pienelle tontille tehdään liian suurta taloa, mikä poikkeaa alueen yleisilmeestä ja muiden tonttien rakennustehokkuudesta. Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo ei istu ympäröivään asuntokantaan. Alueen asunnot ovat pääsääntöisesti yksi- tai puolitoistakerroksisia. Poikkeaminen haittaa kaavan toteutumista eikä johda parempaan tulokseen. Kaksikerroksisuus ei säilytä tontin vehreyttä, koska talon tieltä kaadetaan kaikki puut, mikä lisää ahtauden vaikutelmaa.

Pyydettyinä lausuntonaan Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta esittää seuraavaa:

Asemakaavan 970100 mukaan alueelle voi rakentaa yksiasuntoisia ja 2- kerroksisia asuinrakennuksia ja suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen 40 k-m^2 rakennuksen.

Tonttijakotontin koko on asemakaavan mukainen. Rakentamistehokkuus $e=0,20$ on Vantaalla tavanomainen pientaloalueen rakentamistehokkuus, eikä poikkea kyseisen alueen rakentamistavasta. Esitettyä tehokkuuden muutosta $e=0,05$ ($0,15 > 0,20$) on pidetty aiempien tapausten perusteella sallittuna. Rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Myös asuinrakennuksen kaksikerroksisuus on asemakaavan mukainen.

Asemakaavan mukaan asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan. Naapurien suostumuksella poiketaan kaavamääräyksestä niin, että asuinrakennusten väli on 9 metriä.

Poikkeamislupaprosessissa ei ole toimitettu muita naapurien välisiä sopimuksia. Rakennuslupaprosessi käynnistyy poikkeamislupapäätöksen saatua lainvoiman. Valituksessa esitettyjä tulevaan rakennuslupaprosessiin viittaavia perusteluja ei voida käsitellä valituksenalaista päätöstä koskevassa valitusmenettelyssä.

Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupa on liitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Asemapiirrookseen on merkitty säilytettävät puut, joten puustoa jää myös rakentamisen jälkeen. Annettu poikkeamispäätös tukee alueen kehittymistä ja uudistaa rakennuskantaa. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa. Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Edellä esitetyn perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, ettei valituksessa ei ole esitetty mitään sellaisia perusteita, joiden perusteella valituksenalaista päätöstä olisi muutettava. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen, joten valitus tulee aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITELULAUTAKUNTA