

Viite: Valitus Vantaan Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2019 §15 – koskee rakennuspaikkaa 92-420-4-246-M501

Haemme Helsingin hallinto-oikeudelta muutosta Vantaan Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2019 §15 – koskee rakennuspaikkaa 92-420-4-246-M501. Liite 1.

Haemme päätökseen seuraavat muutokset:

1) Rakennusoikeuden ja -tehokkuuden säilyttäminen asemakaavan mukaisina.

Kyseisen tontin kohdalla (liite 2 – kts. tontin koko ja muoto) rakennustehokkuuden nostamista ei voi perustella eikä yleistää, koska tontista suuri osa on varattu tielle ja varsinainen rakennettava alue jää normaalitontteihin verrattuna erittäin pieneksi. Rakennusoikeus ylittyy 48 k-m²:lla (33%) eli rakennusoikeutta on nostettu 145 m²:sta 193 m²:iin.

Vetoamme muutoshakemuksessamme Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) pykäliin 58 ja 171 kohta 2. MRL:n pykälässä 58 todetaan, ettei rakennusta saa rakentaa vastoin asemakaavaa. MRL:n pykälässä 171 todetaan, ettei kunta saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Ja kyseisessä tapauksessa poikkeama on 33 %, mitä ei voida pitää vähäisenä.

Haluamme, että rakennusoikeus ja -tehokkuus säilytetään asemakaavan mukaisina.

2) Asuinrakennusten on sijoittava 10 metrin päässä toisistaan.

Poikkeuslupaa hakiessa ko. tontin omistajat pyysivät saada rakentaa 8 metriä asuinrakennuksestamme (420-4-487). He näyttivät asemapiirroksen (liite 3), johon oli piirretty talo ja vakuuttivat, etteivät rakenna ikkunoita, ovia, parvekkeita tai terassia rajallemme tai talomme suuntaan. Näillä ehdoilla suostuimme kompromissiratkaisuun eli että asuinrakennusten väli olisi 9 metriä, vaikka asemakaavan mukaan rakennusten on sijoittava 10 metrin päässä toisistaan.

16.1.2020 meillä oli tapaaminen Vantaan kaupungin lupakäsittelijä Janne Pirosen kanssa, koska emme saaneet viereisen tontin omistajilta riittävää tietoa tai kuvaa rakennettavasta tontista. Tässä tapaamisessa näimme alustavat rakennuslupakuvat, jotka eivät vastanneet ehtoja, joista olimme sopineet poikkeamislupaa haettaessa.

Alustavissa rakennuslupakuissa (liite 4) on piirrettynä

- a) ovi meidän talomme suuntaan,
- b) kaksi ikkunaa asuinrakennuksessa ja kaksi autotallissa talomme suuntaan,
- c) parveke, vaikka tontin omistajat vakuuttivat poikkeamislupaa hakiessa nimenomaan, että kyseinen kulma jää tyhjäksi, kuten meille aikaisemmin näytetyssä asemapiirroksessa (liite 3) on.
- d) terassi, joka oli piirretty kiinni tonttien väliseen rajaan, vaikka sitä ei oltu merkitty asemapiirroksen ja lisäksi tontin rakentajat vakuuttivat, että heille tulee terassi vain toiselle puolelle taloa.

Naapurit selkeästi harhauttivat meitä antamalla meille virheellistä ja vajavaista tietoa suunnitelmistaan. Saimme vain karsitun asemapiirroksen nähtäväksi, jossa ei em. asioita ollut kuvattuna. Emme saaneet myöskään mitään tietoa tulevan rakennuksen julkisivusta.

Näin ollen vaadimme, että asuinrakennusten välissä on tuo asemakaavassa määritelty 10 metriä asuinrakennusten välissä. Tai, että tontin rakentajat pitäytyvät sovituissa ehdoissa, etteivät rakenna

ikkunoita, ovia, parvekkeita tai terassia rajallemme tai talomme suuntaan. Näillä ehdoilla suostumme siihen, että asuinrakennusten väli olisi 9 metriä.

3) Rakennusoikeuden nostoa ei voida sallia ko. tontilla.

Kyseisen tontin kohdalla (liite 2 – kts. tontin koko ja muoto) rakennustehokkuuden nostamista ei voi perustella eikä yleistää, koska tontista suuri osa on varattu tielle ja varsinainen rakennettava alue jää normaalitontteihin verrattuna erittäin pieneksi.

Kyseessä on haastavan muotoinen tontti, jossa pienelle alueelle tehdään liian suurta taloa, mikä poikkeaa Kuninkaanmäen yleisilmeestä ja muiden tonttien rakennustehokkuudesta, joka tämän alueen kaavassa on 0,15. Kaupunkisuunnittelulautakunta on yleistäen vedonnut Vantaan rakennustehokkuuteen, joka vaihtelee alueittain.

Katsomme, ettei rakennusoikeuden nostoa pitäisi sallia ko. tontilla.

Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo näin pienelle tontille ei istu ympäröivään asuntokantaan. Alueen tiivistämiskäytännössä on tähän asti huomioitu hyvin alueen väljyys ja olemassa olevat talot. Alueen asunnot ovat pääsääntöisesti harjakattoisia ja yksi- tai puolitoistakerroksisia taloja. Ko. talo on suunniteltu kaiken lisäksi kaksikerroksiseksi.

Vantaan kaupungin ohjeistuksessa poikkeamispäätöksestä mainitaan muun muassa, ettei poikkeaminen saa haitata kaavan toteutumista ja että poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön ja turvallisuuden kannalta. Tässä tapauksessa poikkeaminen alueen kaavasta johtaisi päinvastaiseen tulokseen. Lisäksi poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä, ei hakijan henkilökohtaisia syitä.

Kaksikerroksisuus ei säilytä ko. tontin vehreyttä, koska talon tieltä joudutaan kaatamaan kaikki puut, eikä tontille jää muutakaan vehreyttä, koska pieni tontti rakennetaan aivan täyteen. Kaksikerroksisuus päinvastoin lisää ahtauden vaikutelmaa. Tässä päätöksessä ei huomioida alueen kaavaa, ja tällainen alueen kaavasta piittaamaton rakentaminen muuttaa alueen ilmettä melko nopeastikin.

Koska ko. tontin rakentajat eivät ole pitäneet kiinni poikkeusluvan aikana tehdystä suullisesta sopimuksesta (valituksen kohta 2) kanssamme ja koska he ovat tahallisesti antaneet puutteellista ja harhaanjohtavaa tietoa, toivomme Helsingin hallinto-oikeuden kumoavan poikkeamispäätöksen.

Vantaa 17.1.2020

LIITTEET

Liite 1 – Vantaan Kaupunkisuunnittelulautakunnan ote pöytäkirjasta 9.12.2019

Liite 2 – Kaupunkikartta

Liite 3 – Asemapiirros

Liite 4 – Alustavat rakennuslupakuvat