

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63 / Kiilletie 24 / TLA

VD/1471/10.03.00.01/2020

TLA/KZU/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63, jolla myönnettiin kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen tonttitehokkuudella 0,20 kiinteistön 92-406-3-85 tonttijaon mukaiselle tontille 23-18-10 osoitteessa Kiilletie 24, Kivistön kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin poikkeamispäätöksellä 22.1.2020 §63, lupatunnus LP-092-2019-06134, on hyväksytty kiinteistön omistajan hakemus poikkeamisesta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta siten, että rakennetaan tehokkuuden 0,15 sijaan tehokkuudella 0,20, jolloin rakennusoikeus ylitetään 54 k-m²:lla (33 %).

Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus rakennuspaikan naapurikiinteistön omistajalta (jäljempänä ”Yhtiö”).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Perusteluina vaatimukselle Yhtiö esittää seuraavaa:

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laista säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamislupa on myönnetty merkittävästä poikkeamisesta voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamisella ei voida myöntää 33 % lisäystä asemakaavan mukaiseen tonttitehokkuuteen. Poikkeaminen johtaa myös asemakaavan mukaisen rakennusalan ylittämiseen toisen rakennuksen osalta jopa 25 % rakennuksen pohjan peittoalasta. Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Mitään erityistä syytä ei ole esitetty miksi naapuritontin rakennusoikeutta pitäisi korottaa. Jo nykyinen asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa tontin asianmukaisen käyttömahdollisuuden. Silloin myös rakennus mahtuu sille varatulle rakennusosalalle. Erityinen syy ei ole se, että kiinteistön omistaja saa rakennusoikeuden myynnistä enemmän rahaa. Poikkeamisilla ei saavuteta asemakaavassa tutkittua rakentamisen määrää ja mitoitusnähtävyyttä parempaa lopputulosta.

Asemakaavoitus toteaa, että poikkeamisasioissa haitan kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaikutukset rakennetun ympäristön suojelemista koskeviin tavoitteisiin arvioi kaavoittaja. Päätöksen perusteluissa on todettu, että haettu rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle.

Rakennuspaikan ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita.

Poikkeamispäätöksessä on myönnetty asemakaavan tonttitehokkuuden 0,15 mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen 54 k-m²:llä. Poikkeamispäätöksissä myönnettävän rakennusoikeuden ylitystä ei ole rajoitettu, mutta Vantaalla pientaloalueille myönnettävissä poikkeamisissa noudatetaan periaatetta, jossa poikkeamisen edellytysten täytyessä, tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus voidaan ylittää siten, että se vastaa tehokkuusluvun korotusta enintään 0,05 yksikköä. Tällöin poikkeaminen ei saa olla ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa eikä aiheuttaa merkittävää lisäystä liikenteeseen tai asukasmäärään. Tällä asemakaava-alueella poikkeamisella myönnettävä rakennusoikeuden määrä vastaa enintään 0,20 tonttitehokkuutta ja joka silloin on 33 %:n lisäys asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Suuremmat lisäykset edellyttävät Vantaalla asemakaavan muutosta. Asemakaavan mukaisesti rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa omakotitaloja. Myönnetyllä poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen asukas- tai liikennemääriin.

Poikkeamispäätöksessä myönnetyn rakentamisen paikka on tonttijaon mukainen tontti, jonka pinta-ala on 1087 m² ja jolla myönnetyllä rakennusoikeudella ylitetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeus 54 k-m²:llä (33 %:lla). Tonttia ei ole lohkottu eikä siten ole vielä rakennuslupa-vaadittava virallinen rekisterikiinteistö. Tonttijaon muuttaminen on mahdollista, mutta sitä ei poikkeamisen hakija ole halunnut eikä poikkeamisen jälkeen siihen ole tarvetta. Rakennuspaikka on siis 1087 m²:n suuruinen osa kiinteistöä 406-3-85, jonka pinta-ala on 2363 m².

Poikkeamispäätöksessä myönnettyä rakennusoikeuden lisäystä voidaan verrata tilanteeseen, jossa rakennuspaikka olisi kokonaan 2363 m²:n kiinteistö tai tonttijakoa muutettaisiin. Koko kiinteistöllä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 354 k-m². Silloin kiinteistöllä ennestään sijaitsevan rakennuksen (168 k-m²) jälkeen kiinteistöllä on asemakaavan mukaisesti jäljellä rakennusoikeutta 186 k-m², ja silloin poikkeamispäätöksessä myönnetyllä rakennusoikeuden määrällä 217 k-m² ylitetään asemakaavan mukainen rakennusoikeus 31 k-m²:lla. Silloin yhteensä 385 k-m²:n rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta 0,16 ja on 9 %:n lisäys rakennusoikeuteen. Tällaiset 9 %:n rakennusoikeuden ylitykset on Vantaalla tulkittu sellaisiksi vähäisiksi poikkeamiksi, jotka voidaan MRL 175 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupamenettelyssä ilman erillistä poikkeamispäätöstä.

Asemakaavan mukaisesti kiinteistön tonttijako on muutettavissa olemassa olevan 168 k-m²:n rakennuksen edellyttämäksi 1120 m²:n tontiksi ja siitä jäljelle jääväksi 1243 m²:n tontiksi, jolla on rakennusoikeutta 186 k-m². Silloin poikkeamispäätöksessä myönnetyllä rakennusoikeuden määrällä 217 k-m² ylitetään suuremmalla tontilla asemakaavan mukainen rakennusoikeus 31 k-m²:lla ja joka vastaa tonttitehokkuutta 0,17 ja 17 %:n lisäystä.

Poikkeamispäätöksessä myönnetyllä ratkaisulla, jossa saa rakentaa 217 k-m²:ä rakennuspaiksi haetulle 1087 m²:n tontille, jää kiinteistöllä sijaitsevalle 168 k-m²:n rakennukselle 1276 m²:n tontti, jolla on asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 191 k-m² käyttämättä 23 k-m². Päätöksen mukaisella tonttijakoratkaisulla on rakennusoikeus koko kiinteistön alueella yhteensä 408 k-m² ja vastaa tonttitehokkuutta 0,17.

Vertailua voidaan tehdä myös ratkaisuun, jossa koko 2363 m²:n kiinteistölle haettaisiin rakentamista 0,20 tehokkuudella. Silloin kiinteistön rakennusoikeus olisi 473 k-m² ja nykyinen rakennusoikeus ylitettäisiin 119 k-m²:llä ja lisäystä olisi 33 %.

Vuonna 1984 hyväksytyssä asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, jotka kaavaselostuksen mukaan on rajattu viiden metrin etäisyydelle silloisesta tilan rajasta. Rasterimuotoisen kaavakartan epätarkkuuden takia rakennusalat ovat kartalla kuuden metrin etäisyydellä nykyisestä rajasta rakennuspaikan puolella ja neljän metrin etäisyydellä rajasta Yhtiön puolella. Poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa rakennus on esitetty neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja siten yhden metrin asemakaavassa tarkoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Vaikka poikkeamispäätöksessä ei ole myönnetty poikkeamista rakennusalan ylittämiseksi, voitaisiin se tehdä, koska kaavakartan rakennusaloja noudattaen voitaisiin naapurikiinteistöllekin rakentaa Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämälle vähintään neljän metrin etäisyydelle rajasta. Poikkeamispäätöksessä ei ole edellytetty rakentamista täsmälleen asemapiirroksen mukaisesti, vaan rakentamisen etäisyys naapurin rajasta tarkentuu rakennusluvan aikaisten suunnitelmien ja naapurikuulemisien jälkeen.

Poikkeamiselle on erityisinä syinä esitetty, että haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuin ympäristöön.

Lisäksi Yhtiö esittää perusteina seuraavaa:

Voimassa olevan kaavan ohjausvaikutus ei ole muuttunut tai vähentynyt alueella, vaikka kaupungin mukaan asemakaavan alueelle on myönnetty useita vastaavia poikkeamisia. Maankäytön ohjauksen ei tule perustua poikkeamispäätöksiin, vaan kaavoituksen ensisijaisuus on koko MRL:n kantava tarkoitus. Oikeuskirjallisuudessa yleisesti todetaan, että MRL:n keskeisiä tavoitteita on vähentää poikkeamisiin perustuvaa rakentamista. Varsinkin asemakaava-alueilla tulisi uuden rakentamisen perustua asemakaavaan. Mikäli voimassa oleva asemakaava ei millään muotoa tue uutta rakentamista, tulisi rakentamisen tukeutua kaavamuutokseen. Nyt voimassa oleva asemakaava tukee tarkoituksen mukaista rakentamista. Kaavoituksen ensisijaisuus on siis MRL:n soveltamista ohjaava periaate, kun kysymys on poikkeamisluvista (tai suunnittelutarveratkaisuista). Tämä periaate ilmenee siten, että poikkeamisen myöntämisellä ei tulisi vaarantaa alueen riittävää kaavoitusvaran turvaamista (varovaisuusperiaate).

Nyt tarkasteltavan kokoinen huomattava rakennusoikeuden lisäys kuuluu lain mukaan tapahtua vuorovaikutteisen asemakaavaprosessin kautta. Vain asemakaavaprosessissa voidaan selvittää ja ottaa huomioon koko kaava-alueen maankäytölliset ja muut vaikutukset sekä varmistua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisesta. Yhtiö katsoo näin ollen, ettei MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä ole käsillä, sillä päätöstä varten ei ole luotettavasti selvitetty hankkeen haitattomuutta kaavoitukselle.

Edelleen, Yhtiö katsoo, että nyt rakennuslupavaiheeseen on poikkeamispäätöksessä siirretty asioita, jotka kuuluisivat kaavoituksen tehtäväksi.

Asemakaavoitus toteaa, että kuten aikaisemminkin on todettu MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laista säädettyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka vaikeuttaa rakennetun ympäristön

suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Voimassa olevassa asemakaavoitusta ohjaavassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on pientaloaluetta ja parhaillaan tekeillä olevan Vantaan yleiskaavan 2020 viimeisimmässä ehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, jolle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä. Vantaan asemakaavoituksella on parhaillaan käynnissä aluetta koskevan Kivistön keskustan kaavarungon laatiminen. Kaavarunko tulee toimimaan Kivistön keskustan asemakaavoitusta ohjaavana suunnitelmana. Kaavarungon luonnosaineiston perusteella rakennuspaikka kuuluu alueeseen, jolle suunnitellaan nykyisen pientaloalueen täydennysrakentamista. Alueen täydennysrakentaminen tarkoittaa tulevaa rakentamista nykyistä tehokkaammin. Voimassa olevien kaavojen ja tekeillä olevien suunnitelmien perusteella alueen kaavoitusvara tulee jättää pientaloalueen toteuttamiselle. Alueelle kohtuulliselle rakennusoikeuden määrälle myönnetyllä poikkeamisella ei vaaranneta riittävän kaavoitusvaran turvaamista eikä aiheuteta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle. Haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista.

Poikkeamisen edellytysten täyttyessä myönnettävillä poikkeamispäätöksillä turvataan osaltaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Poikkeamispäätöksessä ei ole tarpeen tarkastella kaikkea rakentamiseen liittyvää, jos siinä ei ole poikkeamisen tarvetta, ja siksi esimerkiksi rakennuksen korkeusaseman, tontin kuivatuksen ja pysäköinnin järjestämisen hyväksyminen tapahtuu rakennusluvan yhteydessä voimassa olevien rakentamista ohjaavien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Poikkeamispäätöksen ehdoissa on annettu kaavoituksen tavoitteet rakennusluvassa toteutettaviksi. Rakennuspaikan vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen varmistetaan vasta lopullisten rakentamisen suunnitelmien perusteella rakennuslupavaiheessa. Samoin rakennusten soveltuminen ympäristöönsä varmistetaan vasta rakennusluvan käsittelijän arvioinnissa.

Lisäksi Yhtiö esittää perusteina seuraavaa:

Poikkeamisen edellytyksiä ja mm. haittaa kaavoitukselle arvioitaessa tulee MRL:n järjestelmässä huomioida, ettei haitan tarvitse olla ”huomattava”, kuten oli (kumotun) rakennuslain aikana edellytyksenä. Poikkeamisen myöntämisedellytyksiä on siis tiukennettu MRL:n mukaisessa järjestelmässä. Poikkeamisen edellytykset asettavat reunaehdot poikkeamisen laajuudelle ja merkittävyydelle, vaikkei laajuutta voidakaan esittää esimerkiksi numeerisesti tai prosenttiluvuin. Merkittävyyttä ja haittaa tulee tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon edellä kuvatun varovaisuusperiaatteen. Yhtiö pitää poikkeamisella hyväksyttyä rakennusoikeuden ylitystä niin merkittävänä poikkeamisena voimassa olevasta asemakaavasta, ettei sitä voida hyväksyä. Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Poikkeamispäätöksessä on vedottu Kivistö 1 asemakaava-alueella tehtyyn täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaan 2012. Ko. suunnitelma on diplomityö, joka on tehty Kivistön asemakaava-alueelle tarkoituksena käsitellä asukaslähtöistä kehitystyötä. Hiekkakiventie 14 koskevassa asemakaavan muutoksen selostuksessa (18.8.2014 päivätty, 8.12.2014 tarkistettu asemakaavakartta nro 002216) todetaan ko. diplomityöstä, että sitä voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa asemakaavaa muutettaessa. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ei ole MRL mukainen oikeusohje eikä sitä voi käyttää poikkeamispäätösprosessissa, koska se on tarkoitettu käytettäväksi asemakaavatyön yhteydessä. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ei siis ole sitova eikä siten anna yksittäistapauksissa oikeutta myöntää lupaa tai rakentaa niissä olevien periaatteiden mukaisesti. Se ei ole maanomistajien yleinen tahdonilmaus tai jolla tarvittava asemakaavaprosessi voidaan sivuuttaa kokonaan. Se on lisäksi joka tapauksessa 8 vuotta vanha. Lisäksi, kyseinen yleissuunnitelma mainitsee ”tontin takaosalle sijoitettavan pientalon” (ts. nykyisen kaavan mukainen), ei paritalohanketta. Kun täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaa ei voi käyttää lupaprosessissa oikeusohjeena, varsinaisessa poikkeamislupaharkinnassa tulee arvioida kunkin rakennushankkeen vaikutukset tapauskohtaisesti ja oikeuskäytännön mukaisesti noudattaa suurempaa varovaisuutta, kuin asemakaavoittaessa alueita. Yhtiö katsoo, että rakennushanke aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettulla tavalla haittaa myöhemmälle kaavoitukselle, sillä poikkeamisharkinnalla ei tulisi sitoa tulevan mahdollisen kaavoituksen käsiä ja siksi poikkeamispäätöksillä ei tulisi myöntää voimassa olevasta kaavasta huomattavan suuria poikkeamisia. Poikkeamisen edellytyksiä tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Alueelle kenties jo myönnetty poikkeamiset eivät ole peruste myöntää poikkeamista. Arvioinnissa vaikuttavat mm. asemakaavassa sallittu rakentaminen, naapureiden kannanotot ja se, saavutetaanko poikkeamisella kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos. Uudisrakentamisessa poikkeamista tulkitaan ahtaammin kuin korjausrakentamisessa. Poikkeamista rakennusoikeuden määrästä sallitaan vain hyvin vähäisissä määrin ja painavin perusteluin, sillä se vaikuttaa rakennuksen massoitteeluun, kaupunkikuvaan ja tietysti naapureiden asemaan. Kaavan salliessa jo lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisen rakentamisen, tulee kaavan vastaiseen rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksiin suhtautua erittäin pidättyvästi.

Asemakaavoitus toteaa, että kuten aikaisemmin on todettu, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamispäätös on silloin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen. Alueelle kohtuulliselle rakennusoikeuden määrälle myönnetyllä poikkeamisella ei vaaranneta riittävän kaavoitusvaran turvaamista eikä aiheuteta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle.

Diplomityönä tehty Kivistö 1 asemakaava-alueen täydennysrakentamisen yleissuunnitelma 2012 on tällä hetkellä viimeisin täydennysrakentamista koskeva selvitys vuonna 1984 hyväksytyn asemakaavan alueella. Yleissuunnitelma on tarkoitettu asemakaavoituksen aineistoksi, mutta soveltuu tällä hetkellä

valmiina olevana täydennysrakentamista koskevana aineistona poikkeamispäätöksen lähtökohdaksi kuten muutkin asemakaavoituksen oikeusvaikutuksettomat selvitykset. Parhaillaan on tekeillä uusi aikaisemmin mainittuun kaavarunkotyöhön liittyvä alueen täydennysrakentamista suunnitteleva diplomityö. Yleissuunnitelmat ja selvitykset auttavat osaltaan harkittaessa rakentamisen haittaa kaavoitukselle. Yleissuunnitelmassa on esitetty alueen täydennettävissä oleville tonteille alustavia ehdotuksia rakentamisen mahdollisuuksista tehokkuudella 0,20 ja siinä on ehdotettu omakotitalon rakentamista kyseessä olevan kiinteistön takaosalle.

Poikkeamispäätökset ratkaistaan tapauskohtaisesti ja niissä arvioidaan mm. haetun rakentamisen suhde asemakaavassa tarkoitettuun rakentamiseen, naapureiden kannanotot ja saavutetaanko poikkeamisella kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos. Asemakaavan mukaisesti kiinteistölle voi rakentaa omakotitaloja tai paritalon. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia. Haettu yksikerroksisten omakotitalojen rakentaminen asemakaavassa sallittua suurempina ei aiheuta haittaa naapureille tai vaikeuta naapuritonttien rakentamista. Poikkeamisella mahdollistetaan riittävän suuruisten perheasuntojen sijoittuminen alueelle ja tiiviimpi rakentaminen tukee riittävän kaavoitusvaran turvaamista tulevalle asemakaavoitukselle.

Lisäksi Yhtiö esittää perusteina seuraavaa:

Poikkeamispäätöksessä esitetty paritalohanke ei mahdu nykyisen maa-alueen/kirvesvarsitontin rakennusalueen sisään, vaan sijoittuu Yhtiön oleskelupihaa suojaavalle vihervyöhykkeelle. Kaavassa ko. vyöhyke on 6 metriä leveä. Poikkeamisessa tätä ei ole käsitelty lainkaan, vaikka haitta Yhtiölle on merkittävä, kun korkea rakennus tuodaan lähemmäs rajaa. Kaikissa Kiillettien varteen toteutetuissa viimeaikaisissa uudishankkeissa on rakennukset säännönmukaisesti sijoitettu asemakaavan mukaisen rakennusalan sisään, kun rakennus rajautuu rakennettuun tonttiin. Nyt ollaan tekemässä toisin. Kuulemisasiakirjoissa on esitetty puutteellinen ja erisältöinen asemapiirustus. Poikkeamispäätös on siis tehty eri piirustusten perusteella kuin mistä Yhtiötä on kuultu. Kuulemisasiakirjoissa rakennus oli vielä sijoitettu rakennusalan sisään, mutta lupaprosessin kuluessa piirros oli vaihdettu versioon, jossa rakennus oli siirretty rakennusalan ulkopuolelle lähemmäksi Yhtiön rajaa. Muutos on olennainen Yhtiön näkökulmasta. Kuuleminen olisi tullut suorittaa uudelleen, kun asiakirjat muuttuivat olennaisesti. Poikkeamisprosessissa on ollut muotovirhe, josta seuraa se, että itse poikkeamispäätös on lainvastaisena (MRL 173 §) kumottava.

Asemakaavoitus toteaa, että kuten aikaisemmin todettu, vuonna 1984 hyväksytyssä asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, jotka kaavaselostuksen mukaan on rajattu viiden metrin etäisyydelle silloisesta tilan rajasta. Rasterimuotoisen kaavakartan epätarkkuuden takia rakennusalat ovat kartalla kuuden metrin etäisyydellä nykyisestä rajasta rakennuspaikan puolella ja neljän metrin etäisyydellä rajasta Yhtiön puolella. Yhtiön oleskelupihaa suojaava vihervyöhyke on Yhtiön tontin puolella eikä haettu rakentaminen sijoitu sille. Poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa rakennus on esitetty neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja siten yhden metrin asemakaavassa tarkoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Vaikka poikkeamispäätöksessä ei ole myönnetty poikkeamista rakennusalan ylittämiseksi, voitaisiin se tehdä, koska kaavakartan rakennusaloja noudattaen voitaisiin naapurikiinteistöllekin rakentaa Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämälle vähintään neljän metrin etäisyydelle

rajasta eikä silloinkaan vaikeutettaisi naapuritontin rakentamista. Poikkeamispäätöksessä ei ole edellytetty rakentamista täsmälleen asemapiirroksen mukaisesti, vaan rakentamisen etäisyys naapurin rajasta tarkentuu rakennusluvan aikaisten suunnitelmien ja naapurikuulemisien jälkeen. Naapurien kuulemisen jälkeen hankkeen asemapiirrosta on täydennetty kaupungin vaatimusten mukaiseksi ja siinä on esitetty muutoksia aikaisempaa suunnitelmaan. Muutokset eivät ole naapuritonttien asumisen tai rakentamisen kannalta niin oleellisia, että uusi kuuleminen olisi ollut tarpeen. Poikkeamispäätös on toimitettu kuulemisessa muistutuksen jättäneelle naapurille maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 7.2.2020
- kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 22.1.2020 §63, lupatunnus LP-092-2019-06134
- asemapiirros
- ote asemakaavasta
- asemakaavamääräykset

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi@vantaa.fi