

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Toimitetaan sähköpostilla: kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS POIKKEAMISLUPA-ASIASSA LP-092-2020-00534

Annettu päätös ja päätöksen antopäivä

Kiinteistö Oy Alakortes -nimisen yhtiön hakemuksesta myönnetty poikkeamislupa, jonka Vantaan kaupungin Kaupunkisuunnittelu on antanut 29.4.2020 (pätös 27.4.2020, §441).

Kiinteistö Oy Alakortes ("**Hakija**") omistaa kiinteistön 92-41-109-4 ("**Kiinteistö**"), jota annettu lupa koskee.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ja prosessiosoite

Masino Kiinteistöt Oy (Y: 2040886-3, kotipaikka Vantaa, "**Masino**") viereisen tontin (92-41-111-1) omistajana ("**Naapurikiinteistö**").

Asianajaja
Eversheds Asianajotoimisto Oy
Fabianinkatu 29 B
00100 Helsinki

M:

1 MASINO KIINTEISTÖT OY:N VAATIMUKSET

Masino vaatii, että Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta kumoaa tekemänsä päätöksen lainvastaisena. Asia on palautettava valmisteltavaksi, jotta Masinolle päätöksen takia aiheutuva haitta ja vahinko voidaan välttää.

2 OIKAISUVAATIMUKSEN PERUSTELUT

2.1 Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Asemakaavasta poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettujen *edellytysten* olisi täytyttävä, jotta poikkeamislupa olisi myönnettävissä. Lisäksi poikkeamiselle olisi oltava ns. *erityinen syy*.

Asemakaavasta poikkeamiselle on este, jos maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä asetetut poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeamisen edellytyksenä on, ettei se saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa lainkaan myöntää hankkeelle, joka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 § 2 mom. 4 kohta).

2.2 Rakennusalueen rajan ylittäminen

Naapurikuulemista koskevassa asiakirjassa on mainittu aluearkkitehti Johanna Rajalan todenneen lausunnossaan keväällä 2019, että Kiinteistön rakennusala voidaan ylittää 6 metrillä, jos Kehä III:n puoleinen julkisivu toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III:n ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.

Päätöksestä ei kuitenkaan ilmene kriteereitä, joilla arkkitehtuurin laadukkuutta olisi tosiasiallisesti arvioitu tai edes voitu arvioida. Ylipäänsä arkkitehtuurin laadukkuus ei ole peruste, jolla voidaan puoltaa päätöstä, joka ei muutoin olisi hyväksyttävissä.

Masinon omistaman Naapurikiinteistön näkyvyys Kehä III:lle heikkenisi merkittävästi ja erityisesti laajennusosa peittäisi Masinon rakennuksen näkyvyyttä lännen suunnasta Kehä III:a pitkin lähestyttäessä. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on kuitenkin poikkeamispäätöksessään vähätellyt näkyvyyshaittaa. Kun vierekkäisten rakennusten julkisivut on rakennettu samalle kaavassa sallitulle etäisyydelle Kehä III:sta, on selvää, että toisen rakennuksen laajentaminen kuudella metrillä rakennusalueen rajan yli Kehä III:n suuntaan aiheuttaa Naapurikiinteistöllä olevan rakennuksen

näkyvyyden merkittävän heikentymisen laajennetun rakennuksen suunnasta Kehä III:a pitkin lähestyttäessä. Arvioitaessa rakennusalan ylityksen merkitystä on otettava huomioon, että kyse on yhdeksän metrin korkuisesta rakennuksesta. Rakennusalan ylittämistä Kehä III:n suuntaan ei voida sallia.

Naapurikiinteistön arvo alenisi huomattavasti näkyvyyden heikentymisen myötä. Tämä vaikutus realisoituisi erityisesti kohdetta myytäessä. Lisäksi muutoksella olisi selkeä negatiivinen vaikutus kohdetta tai siinä sijaitsevia tiloja kolmannelle vuokrattaessa.

Näkyvyyden heikkeneminen johtaisi siihen, että ostosta tai vuokrauksesta kiinnostuneita tahoja olisi vähemmän, koska kohteen soveltuvuus vähittäismyyntiin olisi heikentynyt. On erityisesti otettava huomioon, että näkyvyyden heikentyminen koskisi nimenomaisesti lähestymistä lännen suunnasta, joka on Kehä III:n liikennejärjestelyt huomioon ottaen tärkeämpi tulosuunta.

Kiinteistön mahdollinen myöhempi kehittäminen vaikeutuisi. Tämä koskee mahdollista käyttötarkoituksen muuttamista taikka käytön tai toiminnan muutoksia nykyisenkin käyttötarkoituksen puitteissa.

Masino on panostanut rahallisesti kiinteistönsä näkyvyyteen sekä kiinteistön julkisivun edustavaan toteutukseen, mitkä vaikuttavat olennaisesti Masinon liiketoiminnan edellytyksiin kyseisellä paikalla. Poikkeamispäätöksessä hyväksytty laajennus häiritäisi toteutuessaan merkittävästi Naapurikiinteistöllä harjoitettua nykyistäkin liiketoimintaa.

Masino ei hyväksy sitä, että Hakijan ilmoittama tarve saada rakennusoikeutensa käytetyksi asetettaisiin Masinon perustellun intressin edelle. Hakija on käyttänyt harkintaansa sijoittaessaan toimintonsa nykyisellä tavalla, ja sikäli kuin Hakijan aiemmat valinnat osoittautuisivat harkitsemattomiksi, on kestäväntöntä sallia poikkeamista tavalla, joka siirtää vahingon ja haitan Masinon kärsittäväksi.

2.3 Vaihtoehtoinen toteutusmalli

Masino on esittänyt laajennuksen massoittelemista toisin kuin Hakija on suunnitellut. Samalla paikoitusjärjestelyt olisi suunniteltava uudestaan.

Hakijan puolesta on esitetty väitteitä siitä, ettei laajentuminen muihin suuntiin olisi mahdollista. Sisäpihalla ”suuremman laajentumisen” (suuruusluokkaa mitenkään yksilöimättä) esteeksi on ilmoitettu 400kW ja 100kW käyttöoikeuden rajoitukset ilmassa olevien sähkölinjojen vaara-alueen vuoksi (kaavassa merkintä va). Pohjoisrinteeseen päin laajentumisen on ilmoitettu olevan mahdotonta, koska sisääntuloajo, pihan logistiikkatoiminta ja rekkojen kääntöpaikka on jo nyt ahdas ja haasteellinen turvallisuuden kannalta. Idässä rakennus on kiinni rakennusalueen ja tontin rajassa, eikä suunta salli tämän takia laajentumista. Näin jäljelle jäisi vain laajentuminen Kehä III:een päin.

Asiassa ei ole esitetty perusteluja sille, etteikö ilmajohtoja voitaisi siirtää tai toteuttaa sähkölinjoja maakaapeleina Kiinteistön kohdalla. Muutos parantaisi Kiinteistön turvallisuutta, kun otetaan vielä huomioon, että vaara-alue sijoittuu hyvin lähelle rakennusta ja ilmeisesti myös mainittua pihan logistiikkatoimintaa ja rekkojen kääntöpaikkaa. Poikkeamispäätöksen sivulla 2 on mainittu Vantaan Energian todenneen, ettei ”viereistä sähköasemaa syöttävää 110 kv:n johtoa ole mahdollista kaapeloida”. Väitettä ei ole perusteltu, eikä kaupunkisuunnittelulautakunta ole ilmeisesti pyrkinytkään selvittämään perusteita kannanotolle. Fingrid Oyj puolestaan ei näyttäisi ottaneen lainkaan kantaa asiaan 400 kv:n johtojen osalta.

Päätöksen kumoaminen ja asian palauttaminen valmisteltavaksi on välttämätöntä, jotta vaihtoehtoiset ratkaisut ovat selvitettävissä ja Masinolle aiheutuva vahinko ja haitta olisi vältettävissä.

3 JOHTOPÄÄTÖKSET

Aiottu rakennushanke on asemakaavan vastainen, ja poikkeamislupaa valmisteltaessa asiaa on selvitetty riittämättömästi. Myönnetty poikkeamislupa on siten kumottava lainvastaisena.

Asemakaavasta poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeamista ei saa lainkaan myöntää hankkeelle, joka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Luvan myöntämisestä aiheutuisi Masinolle naapurina edellä yksilöityä merkittävää haittaa ja vahinkoa.

Poikkeamiselle rakennusalan rajasta Kehä III:n suuntaan ei voida myöskään katsoa olevan erityistä syytä, jos lisärakentaminen on toteutettavissa Kiinteistöllä muuhun suuntaan, kuten esimerkiksi sisäpihalle.

Mahdollisen päätöksen valitusosoituksineen pyydämme toimittamaan asiamiehelle.

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaalla 12. toukokuuta 2020

MASINO KIINTEISTÖT OY

Laati

asianajaja, varatuomari, Vantaa
Masino Kiinteistöt Oy:n asiamiehenä