

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

sähköpostitse: kirjaamo@vantaa.fi

Asia **Oikaisuvaatimus** poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408,
lupatunnuksella LP-092-2020-08054. Osoitteessa Opaalikuja 2,
01700 Vantaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asunto Oy Vantaan Kvartsikivi (2485179-0)
Luvanhakijan naapuri

Asiamies ja prosessiosoite

OTM Juuso Laurila
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vaatimukset

Asunto Oy Vantaan Kvartsikivi ("Yhtiö") vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Toissijaisesti Yhtiö vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan siltä osin, kun siinä on poikettu asemakaavasta suurimman sallitun kerrosluvun osalta.

Valitusaika

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa 23.4.2021 mennessä.

Perustelut

Poikkeamislupa on myönnetty useaan merkittävään poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamisella on myönnetty mm. 1.300 k-m²:n (17 %) lisäys asemakaavan mukaiseen sallittuun rakennusoikeuteen. Poikkeamisella on myönnetty myös suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen yhdellä kerroksella rakennuksen pohjoisosassa. Lisäksi muiden poikkeamisien ohella rakennusala ylitetään sisäpihan puolella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä 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.

Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Mitään erityistä syytä ei ole esitetty miksi naapuritontin rakennusoikeutta pitäisi korottaa ja miksi rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua tulisi kasvattaa. Jo nykyisen asemakaavan rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku

mahdollistavat tontin asianmukaisen käyttömahdollisuuden. Erityinen syy ei ole se, että kiinteistön omistaja saa rakennusoikeuden myynnistä enemmän rahaa. Poikkeamisilla ei saavuteta asemakaavassa tutkittua rakentamisen määrää ja mitoitusta nähden parempaa lopputulosta.

Maankäytön ohjauksen ei tule perustua poikkeamispäätöksiin, vaan kaavoituksen ensisijaisuus on koko maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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 tarkoituksenmukaista rakentamista. Kaavoituksen ensisijaisuus on siis MRL:n soveltamista ohjaava periaate, kun kysymys on poikkeamisluvista (tai suunnittelutarveratkaisuista). Tämä periaate ilmenee siten, että poikkeamisten myöntämisellä ei tulisi vaarantaa alueen riittävää kaavoitusvaran turvaamista (varovaisuusperiaate). Kaavoituksen ensisijaisuutta korostaa myös se seikka, että nyt kyseessä oleva asemakaava on kohtuullisen uusi.

Nyt tarkasteltavan kokoinen huomattava rakennusoikeuden lisäys sekä suurimman kerrosluvun kasvattaminen kuuluvat 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 haittomuutta kaavoitukselle.

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

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 sekä suurimman sallitun kerrosluvun kasvattamista niin merkittävinä poikkeamisina voimassa olevasta asemakaavasta, ettei niitä voida hyväksyä. Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Varsinaisessa poikkeamislupaharkinnassa tulee arvioida kunkin rakennushankkeen vaikutukset tapauskohtaisesti ja oikeuskäytännön mukaisesti noudattaa suurempaa varovaisuutta, kuin asemakaavoitettaessa 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 myönnetyt 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 kerrosluvun ylityksiin suhtautua erittäin pidättyväisesti. Kaavan vastaiseen rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylityksiin tulee suhtautua pidättyväisesti myös siitä syystä, että asemakaava on kohtuullisen uusi, minkä johdosta kaavan ohjausvaikutus ja sitovuus korostuvat.

Edellä todetun lisäksi, Yhtiö katsoo, että suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen rakennuksen pohjoisosassa vaikuttaa merkittävästi Yhtiön asuntojen valoisuuteen ja sitä kautta niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Vaikutus on suurinta erityisesti rakennuksen alempien kerroksien asunnoille sekä liiketilalle, jolla on vaikutusalueella asiakkaiden käyttöön varattu terrassi.

Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan varjostustutkielman perusteella yhden kerroksen lisääminen rakennuksen pohjoispäättyyn ei merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Poikkeamisen merkittävyyttä ja haittaa tulee kuitenkin tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon edellä kuvatun varovaisuusperiaatteen. Tässä tapauksessa Yhtiön rakennuksen asuntojen osalta valoisuuden väheneminen yhdenkin tunnin ajalta vaikuttaa merkittävästi asuntojen viihtyvyyteen ja arvoon. Valoisuuden väheneminen vaikuttaa myös katutasossa olevan liiketilan terrassin houkuttelevuuteen ja sitä kautta suoraan liikehuoneistossa toimivan ravintolayrittäjän liikevaihtoon.

Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Helsingissä 23.4.2021

Asunto Oy Vantaan Kvartsikivi



Laati

Juuso Laurila
OTM, Helsinki

Liitteet:

- Poikkeamispäätös 7.4.2021.
- Valtakirja.