



Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ LP-092-2020-08054 /Opaalikuja 2 /TLA

VD/4361/10.03.00.01/2021

TLA/KZU/MYL/VIK

Kivistössä sijaitsevalle kiinteistölle 92-23-186-1 on haettu poikkeamislupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, kerrosala enintään 8800 m², rakentamiseen. Haettu poikkeaminen on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä 7.4.2021 § 408 (LP-092-2020-08054). Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus 23.4.2021. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ensisijaisesti päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan ja toissijaisesti päätöksen kumoamista siltä osin, kun päätöksellä on poikettu asemakaavasta suurimman sallitun kerrosluvun osalta. Esitetään oikaisuvaatimuksen hyväksymistä siltä osin, kun kyse on vaatimuksesta kumota poikkeamispäätös koskien suurimman asemakaavassa sallitun kerrosluvun ylitystä, ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi.

Haettu poikkeaminen on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä 7.4.2021 § 408 (LP-092-2020-08054). Asemakaavasta poiketaan päätöksen mukaan siten, että

- suurin sallittu kerrosluku VI ylitetään yhdellä kerroksella rakennusalan pohjoisosalla,
- sallittu rakennusoikeus ylitetään 1300 k-m²:lla (17 %),
- rakennusala ylitetään sisäpihan puolella oheisen asemapiirroksen mukaisesti,
- rakennusta ei rakenneta oheisen asemapiirroksen mukaisesti kiinni Opaalikuja puoleiseen rajaan eikä naapuritontin puoleiseen rajaan,
- osa pyöräpaikoista sijoitetaan LPA-alueen pysäköintilaitokseen,
- pelastustie sijoittuu ohjeelliselle istutusalueelle.

Asiassa on jätetty oikaisuvaatimus 23.4.2021.

Oikaisuvaatimuksen sisältö:

Poikkeamispäätöstä vaaditaan kumottavaksi kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Toissijaisesti poikkeamispäätöstä vaaditaan kumottavaksi siltä osin, kun siinä on poikettu asemakaavasta suurimman sallitun kerrosluvun osalta.

Vaatimusten keskeisinä perusteluina on esitetty muun ohella seuraavaa:

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.

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 mitoitusnähtävyyttä parempaa lopputulosta.



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. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan näin ollen, ettei MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä ole käsillä, sillä päätöstä varten ei ole luotettavasti selvitetty hankkeen haittomuutta kaavoitukselle.

Merkittävyttä ja haittaa tulee tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon varovaisuusperiaatteen. Oikaisuvaatimuksessa pidetään poikkeamisella hyväksyttyä rakennusoikeuden ylitystä sekä suurimman sallitun kerrosluvun kasvattamista niin merkittävinä poikkeamisina voimassa olevasta asemakaavasta, ettei niitä voida hyväksyä. Suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen rakennuksen pohjoisosassa vaikuttaa merkittävästi naapurikiinteistön 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 terassi. Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan varjostustutkielman perusteella yhden kerroksen lisääminen rakennuksen pohjoispäätyyn ei merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Poikkeamisen merkittävyttä ja haittaa tulee kuitenkin tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon varovaisuusperiaatteen. Tässä tapauksessa asuntojen valoisuuden väheneminen yhdenkin tunnin ajalta vaikuttaa merkittävästi niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Valoisuuden väheneminen vaikuttaa myös katutasossa olevan liiketilan terassin houkuttelevuuteen ja sitä kautta suoraan liikehuoneistossa toimivan ravintolayrittäjän liikevaihtoon.

Kaupunkisuunnittelujohtaja toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Haettu rakentaminen on pääosin kaupungin esittämien tavoitteiden mukaista ja edistää maankäytön tehokasta toteuttamista joukkoliikennevyöhykkeellä ja keskusta-alueella sekä edistää tontin tarkoituksenmukaista toteuttamista. Kerrosalan lisääminen ei vaaranna hyvän elinympäristön tavoitteita, ja poikkeamiselle on katsottu olevan erityisiä syitä.
2. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia niiltä osin, kun kyse on sallitun rakennusoikeuden ylittämisestä, rakennusalan ylittämisestä sisäpihan puolella hakijan esittämän asemapiirroksen mukaisesti, rakennuksen rakentamisesta asemapiirroksen mukaisesti siten, että se ei ole kiinni Opaalikujan puoleisessa rajassa eikä naapuritontin puoleisessa rajassa, osan pyöräpaikoista sijoittamisesta LPA-alueen pysäköintilaitokseen sekä pelastustien sijoittumisesta ohjeelliselle istutusalueelle.
3. Siltä osin, kun kyse on suurimman sallitun kerrosluvun VI ylittämisestä yhdellä kerroksella rakennusalan pohjoisosalla, todetaan, että kerrosluvun ylittäminen ei esitetyn varjostustutkielman perusteella merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna, eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Haettu rakentaminen on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista. Kilpailuraportissa on esitetty, että kilpailuehdotuksen asuinkerrostalon rakentaminen kokonaan seitsemänkerroksisena on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua.
4. Lisäksi todetaan, että oikaisuvaatimuksessa on kerrosluvun ylittämisen osalta kuvattu ylityksen arvioituja vaikutuksia naapurikiinteistöllä sijaitsevien asuntojen valoisuuteen ja sitä kautta niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Oikaisuvaatimuksessa on edelleen todettu, että poikkeamisen merkittävyttä ja haittaa tulee tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuuden kannalta



ja ottaen huomioon varovaisuusperiaate. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn mukaan asuntojen valoisuuden väheneminen yhdenkin tunnin ajalta vaikuttaa merkittävästi asuntojen viihtyvyyteen ja arvoon sekä katotasossa olevan liiketilan terassin houkuttelevuuteen ja sitä kautta myös liikehuoneistossa toimivan yrittäjän liikevaihtoon.

5. Kun kerrosluvun ylityksen vaikutuksia arvioidaan poikkeamista koskevan sääntelyn kokonaisuuden ja tavoitteiden sekä varovaisuusperiaatteen kannalta, todetaan, että kerrosluvun ylitys voi aiheuttaa haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistölle MRL 171 §:n vastaisella tavalla. Tältä osin poikkeamiselle ei katsota olevan erityisiä syitä.
6. Poikkeamisluvan luonteen vuoksi oikaisuvaatimuksen hyväksyminen tietyiltä osin edellyttää asian käsittelemistä uudelleen. Oikaisuvaatimuksen hyväksyminen kerrosluvun ylityksen osalta vaikuttaa muun muassa poikkeamispäätöksellä myönnetyn sallitun rakennusoikeuden ylityksen määrään, mistä syystä asia tulee palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hyväksytään siltä osin, kun kyse on vaatimuksesta kumota poikkeamispäätös koskien suurimman asemakaavassa sallitun kerrosluvun ylitystä, ja hylätään muilta osin, ja että asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hyväksyä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408 siltä osin, kun kyse on vaatimuksesta kumota poikkeamispäätös koskien suurimman asemakaavassa sallitun kerrosluvun ylitystä;
- b) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408 muilta kuin edellä mainituilta osin;
- c) esittelyosassa mainituilla perusteilla palauttaa oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös uudelleen käsiteltäväksi;
- d) tarkastaa tämä pykälä heti, ja;
- e) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Poikkeamispäätös, LP-092-2020-08054 7.4.2021 § 408
- Asemapiirros, LP-092-2020-08054 18.12.2020
- Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 23.4.2021/ poikkeamispäätös LP-092-2020-08054 7.4.2021 § 408

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua



Vantaa

koskevassa asiassa

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 3041921

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)