

## Oikaisuvaatimus rakennusluvasta lupatunnukseen LP-092-2019-06696

Asunto Oy Vantaan Kokkokalliontie 12

Rakennuspaikka Kuninkaala, kiinteistötunnus 92-64-7-4, Kokkokalliontie 12

### Oikaisuvaatimus

Rakennuslupapäätös kumotaan

#### Perustelut

Rakennuslupa on käsitelty hallinto-oikeuden päätöksen (Diaarinumero 02011/19/4113) jälkeen (koskien edellistä vastaavaa rakennuslupaa), johon uuden luvan perusteet myös tukeutuvat. Rakennuslupan perusteluissa viitataan hallinto-oikeuden ratkaisuun, jossa todetaan - vastoin rakennuslupajaoston selkeää linjausta ja rakennustapaohjetta - rakennuksien ulkoasun täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset ja soveltuvan ympäristöönsä hallinto-oikeuden saamien selvitysten mukaan. Asiakirjojen perusteella on kuitenkin nähtävissä, että selvitys, johon ratkaisussa viitataan, on rakennuttajan hallinto-oikeudelle itse toimittama selvitys ympäristöstä ja ympäröivistä rakennuksista. Tässä kuvauksessa on virheitä, eikä ratkaisu ole täten perustunut faktoihin, eikä alueesta ole tehty puolueetonta konkreettista selvitystä. Täten tätä uutta rakennuslupaa ei olisi pitänyt hyväksyä, koska sitä edeltävä hallinto-oikeuden päätös ei perustunut puolueettomaan tai asialliseen tietoon alueesta. Nämä asiavirheet on avattu seuraavaksi alla.

#### Selvitys alueesta

Hallinto-oikeuden päätös pohjautui selvitykseen viereisten talojen ulkonäöstä ja oikeus katsoi selvityksen perusteella luhtitalojen sopivan alueen rakennuksiin rakennuslupajaoston näkemyksen vastaisesti. Hallinto-oikeuden käsittelijä on 25.11.2019 vahvistanut kirjallisesti, ettei päätöksessä mainittu selvitys viereisten talojen ulkonäöstä pohjautunut objektiiviseen ja oikeuden tilaamaan selvitykseen. Selvitys oli siis rakennuttajan oma lausunto koko kadun sekä viereisten talojen ulkonäöstä ja alueen kehityssuunnasta.

Alla on esitetty rakennuttajan selvitykset hallinto-oikeudelle prosessin aiemmassa vaiheessa, jonka perusteella uusi lupa on myönnetty. Rakennuttajan asiavirheet ja selvitykset on merkitty kursivilla. Omat - faktaan ja karttakuviin perustuvat korjatut näkemykset- näkyvät kunkin väitteen alla. Näitä vahvistaa alueen kartta (lähteenä kartta.vantaa.fi).

*Kokkokalliontien ja Kyytitien väliin jäävä korttelien rakennusten sarja on rakennettu pääosin 1960-70 lukujen aikana. Asuntokanta alkaa olla vanhaa, osa mahdollisesti jo rakennusikänsä lopussa.*

- Tämä toteamus on kyseenalainen ja perustuu subjektiiviseen arvioon. Asuntojen rakennusvuosi ei korreloi yleisesti missään määrin rakennusten käyttöiän kanssa. Tällä ajattelulla esim. vanhoja puutaloalueita ei pitäisi olla enää ollenkaan (vrt. esim. Käpylä). Rakennuttajalla ei myöskään ole tietoa asuntoihin tehdyistä peruskorjauksista.

*Kokkokalliontien pohjoispuoli ja Kokkokalliontien eteläpuoli kadun loppupäässä on alkanut rakentua jo uudelleen.*

- Olettaen, että kadun loppupäällä tarkoitetaan kadun itäpäättä, johon katu päättyy: Kokkokalliontien eteläpuolella kadun loppupäässä on viimeisenä hyvin remontoitu ja ylläpidetty omakotitalo, ei uudisrakentamista. Pohjoispuolella on rakennettu tyhjälle metsätontille uusi rivitalo 2 vuotta sitten. On syytä muistaa, että tämä on eri kaava- aluetta kuin eteläpuoli. Muut alueen rivitalot on rakennettu jo paljon aikaisemmin. Nämä eivät ole rakentuneet purkamalla omakotitaloja toisensa jälkeen.

*Uusi rakennuskanta on varsin erilaista, korkeampaa ja kirjavaa alkuperäiseen 1-kerroksiseen rakennuskantaan verrattuna.*

- Uutta rakennuskantaa on vähän ja se on selkeästi ryhmittynyt kadun itäpäähän rivitaloiksi. Kokkokalliontien eteläpuolen rakennuskanta on yksikerroksista tiehen nähden, mutta moni rakennuksista on kaksikerroksisia Kyytitien suuntaan.

*Kokkokalliontien pohjoispuolelle on rakennettu rivitaloja, samoin Kokkokalliontien ja Vanhan Porvoontien risteykseen.*

- Kokkokalliontien pohjoispuolella on rivitaloja, jotka ovat ko. kadun puolen kaavan mukaisia. Kaavat eivät ole kadun eri puolilla yhteneväisiä. Vanhaan Porvoontien risteyksessä ei ole rivitaloja. Hieman ennen risteystä on eteläpuolella rivitalo, jonka lähimpänä katua sijaitseva rivi on yksikerroksinen. Alueella ei ole yhtään kerrostaloa – talotyyppejä, johon luhtitalo määritelmän mukaan kuuluu.

*Tällä Kokkokalliontien eteläpuoleisella osalla uudet 1990-2000-luvun vaihteessa rakennetut rakennukset on asemoitu kahteen riviin.*

- Kokkokalliontien länsipäässä, kadun eteläpuolella on 1990-luvulla rakennettu rivitaloyhtiö. Kuten on jo aiemmin mainittu, lähinnä katua oleva rivi on yksikerroksinen katuun nähden. Myöskään tontin koko ei ole verrattavissa Kokkokalliontie 12:sta. Muita rivitaloja ei kadun eteläpuolella ole.

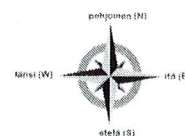
*Kokkokalliontien ja Kyytitien väliin jäävä rakennuskanta tulee uusiutumaan rakennusten kunnon ja sukupolven vaihdosten myötä.*

- Tälle näkemykselle ei ole faktapohjaa. Alueellamme ei käydä aktiivista tonttikauppaa ja uudisrakentaminen on toteutettu maltillisesti pl. luhtitalohanke, joka poikkeaa selvästi muista asuinrakennuksista. Rakennuskannan uusiutuminen on vain rakennuttajan subjektiivinen oletamus. Vaikka sukupolvenvaihdosta / muuttoa on tapahtunut, asukkaat ovat jatkanneet asumista pientalomuodossa.

**Yleiskuvaus Kokkokalliontien rakennuskannasta kadun etelä- ja pohjoispuolella sekä kaava-alueet.**

 = omakoti- tai paritalo

 = rivitalo



Lisäksi myös Ympäristöministeriön *asemakaavamerkinnot ja -määräykset kohdan 134 istutettava alue* -mukaan rakentamattomalle alueelle, jota ei käytetä liikenteelle tai pelialueeksi, on istutettava

puita tai pensaita. Lisäksi Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan *puiden kaato*- ohjeistuksessa sanotaan, että jos puita kaadetaan istutettavalta tontin osalta, tulee kaadettujen puiden sijaan istuttaa taimia. Kaavan mukaan Kokkokalliontien puoleinen osa on istutettavaa aluetta, sekä eteläpuolella leveä kaistale on istutettavaa aluetta. Jos näiltä alueelta rakennusvaiheessa kaadetaan puita, tulee sama määrä taimia istuttaa istutettavalle alueelle. Nyt suunnitelmassa on pohjoispäätyyn Kokkokalliontien viereen istutettavalle alueelle jätepiste ja 9 autopaikkaa. Suunnitelmaa on muutettava siten, että näkyy istutettavien puiden määrä vastaamaan kaadettavien puiden määrää. Muuten kyse on kaavan vastaisesta rakentamisesta. MRL ympäristöministeriön *asemakaavamerkinnot ja - määräykset, 2.1* mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Kaavan vastainen rakentaminen vaatii kaavamuutoksen. Lisäksi asiassa huomioitavaa on, että runsas ja riittävä puumäärä asuinympäristössä toteuttaa Vantaan kaupungin kestävä kehityksen ja ilmastomuutoksen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. (Lähde: *Vihertehokkuus vantaalla*-esite). Rakennuslupa perustuu puutteelliseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa ei ole huomioitu kaavassa olevaa istutusalueita ja kaupungin määräyksiä istuttaa riittävää määrää puita istutusalueilta kaadettavien puiden tilalle.

Näiden yllä mainittujen asioiden lisäksi haluamme painokkaasti huomauttaa, että Kokkokalliontie on kapea, huonokuntoinen pihakatu, jossa on paljon kulumia ja kuoppia, huonokuntoista asfalttia epätasaisuuksineen (liite 1, kuva 2). Jos kaupungin rakennusvalvonta katsoo, että näin pienelle tielle on aiheellista lisätä automäärää näin paljon (22kpl), on kaupungin korjattava Kokkokalliontie ja varmistettava, että tien kunto on riittävä kasvavalle liikennemäärälle sekä lisättävä siihen hidasteita varmistaakseen ison alamäen aiheuttaman ylinopeuden estäminen sekä jalankulkijoille on rakennettava jalankulkuväylä. Aluepysäköintikielto (2h vierailuajan pysäköinti sallittu) olisi ehdoton estämään pahimmillaan 22 auton pysäköimisen kapealle Kokkokalliontielle, jos piha on ahdas ja hankala peruuttaa pysäköintialueen alaosista pois. Kokkokalliontieltä kääntyminen Vanhalle Porvoontielle, erityisesti etelään päin käännyttäessä, on nyt jo haastavaa erityisesti ruuhka-aikoina. Jotta näkyvyys riittää kääntymiseen, on ajettava Kokkokalliontien yläosassa olevan suojatien päälle. Tämä on jalankulkijoiden ja erityisesti Vanhan Porvoontien suuntaisesti kulkevien pyöräilijöiden kannalta erittäin vaarallista. Automäärän lisääntyessä Kokkokalliontiellä, on kaupungin huolehdittava risteyksen turvallisuudesta.

## **Pysäköintipaikat**

Ympäristöministeriön rakentamismääräyskokoelma

14 §

*Ulkoilmalaitteiden ja ulospuhallusilmalaitteiden sijoittaminen*

*Ulkoilmaa ei saa ottaa ilmanlaatua heikentävän rakenteen tai rakennusosan kautta tai ulkoilman laatua pilaavien lähteiden läheisyydestä.*

Luhtikerrostalohankkeen vaatimien autopaikkojen sijainti sopivissa olosuhteissa aiheuttaa merkittävää sisäilmahaittaa viereisille omakotitaloille, joissa on painovoimainen ilmanvaihto, laajojen tonttirajalle sijoitettujen parkkialueiden vuoksi.

Jos rakennuslupa myönnetään, vaadimme, että parkkipaikat sijoitetaan muualle kuin naapurien ikkunoiden läheisyyteen ympäristöministeriön rakentamismääräyskokoelman mukaan. Se, että rakennuslupa-arkkitehti Pyhälä on alunperin myöntänyt virheellisin perustein luvan (mm. hanke oli silloin kaavan vastainen, jätekatos oli naapurin rajassa virheellisesti kiinni ja yksittäinen virkamies myönsi luvan, vaikka myöhemmässä vaiheessa tämä ei enää ollut mahdollista rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan), ei voi vaikuttaa siihen, että päättävät tahot nyt voi tehdä virheellistä päätöstä ja antaa naapurikiinteistöjen huoneilman heikentyä virheellisesti sijoitettujen parkkipaikkojen takia.

## **Yhteenvetona**

Oikaisuvaatimuksemme on, että rakennuslupa kumotaan.

Perusteluinaamme:

Rakennuslupapäätös perustuu hallinto-oikeuden päätökseen rakennuslupajaoston linjauksen vastaisesti. Hallinto-oikeuden päätös perustui rakennuttajana lausuntoon naapurirakennuksista ja alueen yleisilmeestä ja tulevaisuudesta. Päätösten tulisi pohjautua objektiiviseen näkemykseen alueen rakennuksista ja virheelliseen päätökseen tulee voida palata ja korjata virheet.

Vantaan uusi yleiskaava 2020-suunnitelma suunnittelee pitävänsä Hakkilankallion alueen pientaloalueena. Tämä kerrostalohanke ei ole uuden yleiskaavan pientaloalueen määritelmän mukainen, joten hanke ei sovi nykyiseen alueeseen eikä tulevaan suunnitelmaan alueen kehityksestä.

Hankeessa ei ole riittävällä tavalla huomioitu kaavan mukaisia ja jo rakennetun ympäristön erityspiirteinä olevia laajoja istutusalueita.

Jos lupa kuitenkin myönnetään, vaadimme, että luvan myöntäjä vaatii parkkipaikkojen muuttamista naapureiden ikkunoiden läheisyydestä kauemmas.

Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat viereisen ja vastapäisen alueen omistajat

