

28.04.2023

Dnro 1731/03.04.04.04.16/2022

Asia Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 11

Vantaan kaupungin asemakaavapäällikkö on päätöksellään 10.12.2021, lupatunnus LP-092-2021-06177, myöntänyt Kattobest Oy:lle sekä [REDACTED] poikkeamisluvan kahden paritalon, kerrosalaltaan yhteensä 377 k-m², rakentamiseen kiinteistölle 92-70-10-14 osoitteessa Tuomikuja 4. Paritaloista toinen on yksikerroksinen ja toinen kaksikerroksinen. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen asuinrakennus, 182 k-m², säilytetään.

Hanke ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 109 k-m²:llä eli 24 prosenttia. Hanke poikkeaa asemakaavasta lisäksi asuntojen koon keskinäisestä suhteen osalta, koska paritalon asunnot ovat samankokoisia.

Poikkeaminen on myönnetty seuraavin ehdoin:

- Rakennusluvan yhteydessä esitetään Vantaan iWater -laskurilla laskettu vihertehokkuuslaskelma, jossa tontin vihertehokkuus on vähintään 0,9.
- Olemassa olevaa puustoa säilytetään.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on hylännyt oikaisuvaatimuksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava ja poikkeamista koskeva hakemus on hylättävä.

Haetulla rakentamisella rakennuspaikan rakennusoikeus kasvaa asemakaavassa osoitetusta 450 k-m²:stä 559 k-m²:iin. Rakennusoikeus

ylitetään 109 k-m²:llä eli 24 prosentilla, jota on pidettävä vähäistä suurempana poikkeamisena asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole ottanut huomioon, että rakennuspaikkaa vastapäätä (Tuomikuja 3) on jo rakennettu kaksi uutta asuntoa ja siihen tulee vielä kolme asuntoa lisää. Alun perin tontilla on ollut yksi omakotitalo ja myös Tuomikuja 4:ssä on yksi omakotitalo. Liikenne tulee lisääntymään huomattavasti, mikäli edellä mainituille rakennuspaikoille rakennettaisiin yhteensä kahdeksan asuntoa lisää.

Valittaja on kirjallisessa muistutuksessa todennut, että lähialue tulisi hankkeen jälkeen kovin ahtaan tuntuiseksi. Valittaja on halunnut, että asuinalue ja kotien ympäristö pysyy jatkossakin viihtyisenä ja rakennukset järkevinä kokonaisuuksina ja ympäristöön sopivina. Asumisviihtyvyyteen liittyy moni muukin asia kuin varjostaminen, mutta ne asiat on valituksenalaisessa päätöksessä sivuutettu täysin. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta ei ole mitenkään perustellut, miksi paritalojen paikkaa ei voisi vaihtaa niin, että kaksikerroksinen tulisi tontin etelälaitaan ja yksikerroksinen tontin itälaitaan. Lisäksi ei ole huomioitu sitä, että asemakaavan tehokkuusluvun ylitys 24 prosentilla mahdollistaa toisen paritalon rakentamisen kaksikerroksiseksi.

Täydennysrakentamisessa tulisi erityisesti ottaa huomioon nykyiset asukkaat, jotka ovat kotinsa hankkineet aiemmin. Tuomikujalla ei ole yhtään kaksikerroksista taloa niin lähellä tietä kuin nyt tulisi olemaan. Nykyinen suunnitelma ei sovi ympäristöön mitenkään. Kaksikerroksinen talo tulisi olemaan vähintään seitsemän metriä korkea. Tuomikuja 3:een on rakennettu lähelle tietä yksikerroksinen talo, joka on jo aivan riittävän korkea ympäristöön. Jos suunnitelman mukainen kaksikerroksinen talo rakennettaisiin tontin itäpuolelle, tulisi sen ylin kerros yli Tuomikuja 4:n ja 6:n välisen kuusiaidan. Talo tulisi siis suhteessa ympäristöön olemaan todella korkea ja vaikuttaisi samalla maisemaan.

Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäristö, asumisviihtyvyys ja uusien talojen sijoittelu. Tässä tapauksessa olisi järkevämpiäkin ratkaisuja tehdä asia kaikille sopivaksi. Valittajan toiveet, joihin tämä täydennysrakentaminen eniten vaikuttaa, on sen sijaan jätetty ilman huomiota. Tämä on yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta kyseenalaista, koska kirjallisen muistutuksen tehneen toisen tahon toive puiden säilyttämisestä on otettu huomioon poikkeuslupapäätöksen ehdoissa. Valittaja lisäksi haluaa varmistaa, että asuntojen jälleenmyyntiarvo säilyy.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupungin apulaiskaupunginjohtaja on antanut lausunnon.

Valittajalle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Kattobest Oy on antanut selityksen.

[REDACTED] on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Kattobest Oy:n selitys on lähetetty tiedoksi valittajalle.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunkiympäristölautakunnan ja asemakaavapäällikön päätökset ja hylkää poikkeamista koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin 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.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiassa saatu selvitys

Rakennushankkeessa on tarkoitus rakentaa tontille 92-70-10-14 kaksi paritaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 377 k-m². Yksikerroksinen paritalo on kooltaan 179 k-m² ja kaksikerroksinen 198 k-m². Tontilla sijaitsee 182 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, joka on tarkoitus säilyttää. Tontille haettu kerrosala on siten yhteensä 559 k-m².

Rakennushanke sijoittuu Vantaan kaupunginvaltuuston 13.3.1995 hyväksymän Vanha Koivukylä 1 -asemakaavan numero 700200 erillispientalojen korttelialueelle (AO). Asemakaavassa korttelin 70010 kysymyksessä olevan rakennuspaikan tehokkuusluku on $e=0.20$. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja tontille voi rakentaa useita rakennuksia. Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50 prosenttia suuremman asunnon kerrosalasta.

Poikkeaminen on myönnetty hakemuksen mukaisesti asemakaavan sallimasta tonttitehokkuudesta siten, että rakennustoimenpiteen jälkeen tontin tehokkuusluku on 0.20 sijasta noin 0.25. Haetun ja asemakaavassa sallitun kerrosalan erotus tontin pinta-alan ollessa 2 249 m² on 109 k-m². Paritalojen asuntojen ollessa samankokoisia, poikkeaminen on lisäksi myönnetty asemakaavassa määrätystä asuntojen keskinäisestä kerrosalasta.

Asemakaavapäällikkö on päätöksessään 10.12.2021 perustellut poikkeamisen myöntämistä muun ohessa sillä, että haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuinympäristöön. Poikkeamisen erityinen syy on asuntotuotannon edistäminen. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa.

Apulaiskaupunginjohtaja on lausunnossaan hallinto-oikeudelle todennut muun muassa, että asemakaavassa keskeisenä periaatteena on ollut luoda joustava asemakaava pientaloalueen toteuttamiselle. Alueelle on haluttu sallia monipuolista ja vaihtelevaa pientaloasutusta. Poikkeamispäätöstä tehdessä on otettu huomioon, että koko alue on mahdollista toteuttaa vastaavalla tehokkuudella. Näin jokaisella asukkaalla on mahdollisuus saada samoissa olosuhteissa samanlainen ratkaisu. Tonttitehokkuuden nostaminen 0.20:sta 0.25:een ei edellytä alueellista tarkastelua, koska tehokkuusluku 0.25 edustaa edelleen niin väljää maankäyttöä, että se on toteutettavissa kaikilla AO-korttelialueilla eikä tehokkuuden lisäys myöskään johda ympäristön luonteen merkittävään muutokseen. Kyseessä olevaa poikkeamispäätöstä vastaavia päätöksiä on Vantaalla tehty viimeisien kolmen vuoden aikana 36 kappaletta, mikä on Vantaan pientalojen määrään suhteutettuna hyvin pieni määrä. Poikkeamispäätös varmistaa alueen ajanmukaisen kehityksen ja joustavoittaa rakentamista. Kaavojen ajantasaistaminen Vantaan laajoilla pientaloalueilla olisi käytännössä mahdotonta. Joustamaton määräysten soveltaminen johtaisi alueiden laadun ja uudistumisen heikentymiseen. Poikkeamispäätösten ansiosta lisärakentaminen tapahtuu hitaasti ja vähitellen.

Oikeudellinen arviointi

Poikkeamiseen suostuminen edellyttää, että sille on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukainen erityinen syy eikä siitä aiheudu pykälän 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia.

Poikkeamista koskevan rakennushankkeen myötä tontin rakentamisen määrä nousisi tehokkuuslukuun noin $e=0.25$ kaavassa sallitun $e=0.20$ sijasta. Hanke merkitsee siten rakentamisen määrän, ja myös asuntojen keskinäistä kokoa koskevasta jaotuksesta poikkeamisen osalta varsin huomattavaa poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta huolimatta siitä, että kaava sinänsä mahdollistaa monipuolista pientaloasutusta. Hakemukseen suostuminen merkitsisi samalla, että myös alueen muille maanomistajille tulisi heidän niin halutessaan yhdenvertaisuuden vuoksi lähtökohtaisesti sallia vastaavanlainen poikkeaminen. Tämä olisi omiaan johtamaan alueen kaavoituksellisen ratkaisun muuttumiseen ajan myötä, mikä kuitenkin on kaavoituksella ratkaistava kysymys. Tilanteessa, jossa kaupungin lausunnon mukaan myös

muille alueen asukkaille on tarkoituskin sallia vastaavanlainen poikkeaminen asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta alueen ajanmukaisen kehityksen varmistamiseksi, tarve selvittää muutostarpeet yksittäistä tonttia tarkemmin eli käytännössä riittävän laaja-alaisiin selvityksiin perustuvalla kaavamuutoksella, on korostunut.

Hallinto-oikeus katsoo näistä syistä, että rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä toimenpiteenä aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä poikkeamiselle ei ole ollut, joten kaupunkiympäristölautakunnan ja asemakaavapäällikön päätökset on kumottava ja poikkeamishakemus hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin mukaan päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Minna Ruuskanen (t) ja Marko Ahlstedt.



Esittelijäjäsen

Marko Ahlstedt

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajalle
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunta
	Kattobest Oy
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
	
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa