

Vaadimme edellä mainittuun rakentamislupapäätökseen oikaisua seuraavilta osin:

1. Rakennusoikeuden ylitys:

Asemakaavan vastaista 40 kerrosneliömetrin sisällyttämistä erillisen lisärakennuksen sijaan päärakennukseen ei tule sallia. Neliöiden sisällyttäminen päärakennukseen lisää merkittävästi rakennuksen massaa. Saman toistuessa tontin kahdessa muussa rakennettavassa asuinrakennuksessa (hallinnanjakoaalueet B ja C), nousevat talot varjostamaan kiinteistöämme toisin kuin kaava mahdollistaa.

Olimme vuonna 2013-2014 kiinteistöemme suunnitteluvaiheessa yhteydessä rakennusvalvontaan. Emme saaneet kysyttäessä lupaa käyttää lisärakennuksen neliöitä päärakennukseen, joten rakensimme kaavan mukaisesti 40 neliön lisärakennuksen ja päärakennukseen kellarin. Talomme arvo olisi merkittävästi enemmän, mikäli olisimme saaneet sisällyttää lisärakennuksen neliöt päärakennukseen, mikä olisi mahdollistanut kaksi asuinkerrosta kellariratkaisun sijaan. Myös rakennuttamamme [REDACTED] kohteen jälleenmyyntiarvo olisi tällöin ollut merkittävästi paljon enemmän, mikäli kellarineliöiden sijaan olisi voitu rakentaa kaksi asuinkerrosta.

[REDACTED] rakennuslupapäätöksen mukainen rakentaminen vähentäisi edelleen talomme arvoa naapurikiinteistöjen tullessa ylemmäksi ja suuremmiksi vaikuttaen merkittävästi maisemaan, toisin kuin kaava todellisuudessa sallii.

On väärin, että tontti jaetaan kolmeen määrälaltaan ja rakennusoikeudeltaan melko pieneen osaan ja myydään sitten eteenpäin luvaten jo myynti-ilmoituksessa kaavan vastaisia lisäneliöitä. Mikäli tontti olisi jaettu kahteen hallinnanjakoaalueeseen, kaavan mukaiset rakennusneliöt olisivat 159,5 k-m² ja talot myös istuisivat maisemaan paremmin. Nyt hyötyjinä on rakentajien ohella tontin ostanut grynderi, joka sai siitä todennäköisesti jonkin verran voittoa jakaessaan sen kolmeen pieneen tonttiin, kun taas kärsijöinä ovat puolestaan naapurit, joiden kiinteistöjen arvo laskee. Tätä ei voine pitää tavoiteltavana asuntopolitiikkana, minkä lisäksi se on perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yhdenvertaisuusperiaatteeseen sisältyy myös johdonmukaisuuden vaatimus. Yksilöitä ei saa asettaa eri asemaan ilman hyväksyttävää perustetta. Säännönmukaisesta käytännöstä poikkeamisen tulisi perustua tapauksen erityislaatuun, jollaisen olemassaoloa emme tässä tapauksessa tunnista.

2. Kattokulman kasvattaminen

Vaadimme oikaisua kaavan vastaiseen kattokulman korottamiseen. Kattokulman kasvattaminen lisää edelleen rakennuksen massaa. Saman toistuessa tontin kahdessa muussa rakennettavassa asuinrakennuksessa (hallinnanjakoaalueet B ja C), nousevat talot varjostamaan kiinteistöämme toisin kuin kaava mahdollistaa.

Rakennusvalvonnan selvityksessä on pidetty kattokulman poikkeaman vaikutusta rakennuksen korkeuteen vähäisenä, koska hakijan suunnitelmaa voi pitää vain 1,5 kerroksisena ja asemakaava mahdollistaisi myös 2-kerroksisen talon rakentamisen.

Toteamme, että todellisuudessa kaavan mukainen hallinnanjakoa alueen rakennusoikeus 106 k-m² ei käytännössä riittäisi järkevän 2-kerroksisen talon rakentamiseen.

Huomautamme myös, että olemme itsekin joutuneet suunnittelemaan oman kiinteistömme julkisivun käytännössä pitkälti kattokulman ehdoilla.

3. Kaavamuutosten ”vähäisyys”

Katsomme, että kumpikaan esitetyistä kaavapoikkeamista ei ole luonteeltaan vähäinen, ja erityisen merkittävä vaikutus niillä on yhdessä. Vähäiseksi on yleensä katsottu maksimissaan 10 %:n suuruinen rakennusoikeuden ylitys. 40 neliön lisärakennuksen neliöiden siirtäminen päärakennukseen on merkittävä poikkeama kaavasta, koska talon massa kasvaa tästä syystä huomattavasti. Kaavan mukaisesti rakennettaessa noin pienelle määräalalle ei todennäköisesti edes mahtuisi 40 neliön lisärakennusta.

Asemakaavassa ei ole juurikaan määritelty muita seikkoja, kuin 40 neliön erillinen lisärakennus ja kattokulma, joten kyseisessä rakentamislupapäätöksessä on siis poikettu käytännössä kaikista keskeisistä kaavamääräyksistä. Näin ollen poikkeamista ei voida pitää MRL 175 § mukaisena vähäisenä poikkeuksena, sillä käsillä olevassa tilanteessa on kyse nimenomaan saman pykälän 2 momentin mukaisesta rakentamiselle keskeisten vaatimusten syrjäytymisestä.

Hallintolain 6 §:ssä turvattu luottamuksensuojaperiaate edellyttää, että viranomaisen on toiminnassaan huomioitava yksityisen oikeutetut odotukset ja turvattava ne. Luottamuksensuojan periaate rajoittaa päätösten muuttamista yksilölle haitalliseen suuntaan. Meillä on Vantaalle rakentaessamme ollut oikeus luottaa siihen, että kaavaa noudatetaan jatkossakin sen voimassa ollessa, ja rakentajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Mikäli asemakaava ei kunnan näkemyksen mukaan ole enää ajan tasalla ja siitä halutaan poiketa näin merkittävästi, tulisi asemakaavaa tällöin muuttaa alueidenkäyttölain mukaisessa prosessissa, eikä rakentaa kaavan vastaisesti kaavoittajan lausunnoilla perustellen.

Vantaalla 11.5.2025

