



**Oikaisuvaatimus poikkeuslupapäätökseen 4.10.2025, § 779, LP-092-2024-05199 /
Kairakuja 11 / SP**

VD/7854/10.03.00.01/2025
SP/MJÄ/VIK

Esitetään hylättäväksi asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Poikkeamislupaa on haettu omakotitalon rakentamiseksi osoitteessa Kairakuja 11 kaupunginosassa 13, Vapaala. Rakennuksen koko enintään 150 k-m². Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, ettei poikkeamista myönnetä päätöksenmukaisena esitettyjen perusteiden pohjalta, eikä rakentamista kahteen kerrokseen tule hyväksyä.

Poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan asemakaavan 130200 (SM 16.5.1980) mukaiseen asuntorakennusten korttelialueeseen (A26), jonka mukaisesti tonttitehokkuus $e=0.20$ ja rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapureista jätti muistutuksen. Muistutuksessa todetaan, että kaksikerroksinen talo toisi liikaa rakennusmassaa pienelle alueelle, pimentää naapurin tonttia ja heikentää yleistä viihtyvyyttä. Lisäksi suuri, korkea rakennus mäen korkeimmalla kohdalla on maisemallisesti hankala ja vaikutus asuntojen arvoon olisi negatiivinen.

Asemakaavapäällikkö teki 24.10.2025 myönteisen poikkeamispäätöksen. Poikkeamisella mahdollistetaan 150 k-m² suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon rakentaminen.

Poikkeamispäätös on annettu ehdolla, että tontin vihertehokkuusvaatimus 1,2 toteutuu ja tontin itäosan mänty säilytetään.

Päätöstä on perusteltu sillä, että rakennusoikeuden ylitys on Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen (014300, Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017). Päätöksen ehtona oleva vihertehokkuusvaatimus lisää tontin vehreyttä olevaan tilanteeseen verrattuna. Poikkeamisille on esitetty tontin käyttöön liittyvät perustellut syyt, ja esitetyt ratkaisut eivät ole ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Poikkeamisista ei aiheudu ympäristön kannalta merkittäviä haitallisia vaikutuksia voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna eikä johda tavanomaisesta pientalorakentamisesta poikkeaviin ympäristövaikutuksiin. Poikkeamisen erityisenä syynä on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen. Tontin muut kolme asuinrakennusta talousrakennuksineen on toteutettu vuonna 2021 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä (§1262, 15.10.2021), jossa tonttitehokkuutta nostettiin arvoon $e=0.25$, mikä tarkoitti 122 k-m² lisäystä asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen nähden. Rakennusoikeudeksi tuli 612 k-m². Toteutettujen rakennusten rakennusluvuissa on myönnetty ulkoseinien paksuuksista johtuvaa kerrosalaa ja teknisiä tiloja yhteensä 30 k-m².

Asunto Oy Kanervatie 9 on jättänyt oikaisuvaatimuksen 25.11.2025.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, ettei poikkeamispäätöstä myönnetä päätöksen mukaisena esitettyjen perusteiden pohjalta, eikä rakentamista kahteen kerrokseen tule hyväksyä. oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ersä mahdollinen ratkaisumalli voisi olla kaavan mukainen rakentaminen 0,20 tehokkuudella yhteen/1,5 tasoon ja lisäksi värityksenä jokin mustaa paremmin paikkaan sopiva väri.



Oikaisuvaatimuksen perusteena on esitetty seuraavia seikkoja:

- poikkeamisen kohteena oleva tontti sijaitsee Vapaalan korkeimmalla kohdalla, kallion päällä ja massiivinen kaksikerroksinen talo muuttaisi oleellisesti paitsi katunäkymää myös maisemaa yleisemminkin,
- poikkeamispäätökset, jotka on perusteltu Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden noudattamisella, ovat johtaneet sekavaan tonttien pilkkomiseen pieniksi tonteiksi, jolloin isojen talojen rakentaminen tonteille voimassaolevan kaavan mukaisesti luonnollisesti vaikeutuu. Liian tiiviin rakentamisen estäminen on voimassaolevan kaavan tarkoitus,
- päätöksessä mainittu asemakaavan kahteen kerrokseen rakentamisen salliminen ja siihen ohjaaminen ei pidä täysin paikkaansa, koska ajautuminen korkeaan rakentamiseen johtuu liian pieniksi pilkokuista tonteista eikä kaavan mukaisessa rakentamisessa ole ollut tällaisia ongelmia eikä Kairakujalla ole Kairakuja 11:ta lukuun ottamatta muita 2-kerroksisia taloja,
- aikaisemmin myönnettyjen poikkeamislupien käyttäminen perusteena uusille luvuille on huono perustelu, koska poikkeamisessa on huomioitava kohteena olevien tonttien ominaispiirteet sekä vaikutukset ympäristölle ja naapureille; jokainen tontti on erilainen ja poikkeamistarve on arvioitava tapauskohtaisesti ja vahvoin perustein,
- koska asemakaavoituksen yhtenä tarkoituksena on ohjata rakentamista kaikille asukkaille viihtyisän asuinympäristön toteuttamiseksi, jolloin on otettava huomioon myös kohteena olevan rakennuksen paikka, vaikutukset katualueen ilmeeseen, mahdolliset haitat naapureille a rakennuksen yleinen sopivuus ympäristöönsä ja tämän hakemuksen rakennus ei sovi kyseiseen paikkaan, viherrakentamisvaatimus ei häivytä massiivista rakennusta ja tontilla on jäljellä enää yksi mänty,
- Helsingin hallinto-oikeudessa on annettu useita päätöksiä, joissa vastaavat rakennusoikeuden huomattavat lisäämiset asemakaavaprosessista poikkeavalla tavalla on kielletty, hakemuksen rakennusoikeus on huomattava ja kohdistuu pieneen tonttiin,
- oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksiä ja aiheutuvaa haittaa ei ole päätöksessä huomioitu ollenkaan, vaan näkökulma on hakijan ja Vantaan kaupungin näkemyksiä myötäilevä. Poikkeamispäätöksen erityisenä perusteena mainittu tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tarkoittaa, ettei asemakaavan mukainen rakentaminen ole tarkoituksenmukaista. Asukkaiden tasa-arvoisen kohtelun pitäisi ulottua myös naapureihin.
- paikkaansa liian suuri ja ympäristöön sopimaton rakennus vaikuttaa myös negatiivisesti oikaisuvaatimuksen tekijän asuntojen arvoon; suunniteltu 2-kerroksinen rakennus sijaitsisi Vapaalan korkeimmalla kohdalla, jolloin se hallitsisi naapuruston maisemaa ja katukuvaa vahvasti.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Alueidenkäyttölain (AKL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. 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.

- AKL 171 § ei ole esteenä poikkeamislualle, koska se perustuu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitykseen ja suunnitteluperiaatteisiin 014300, jotka on hyväksytty kaupungin hallituksessa 11.12.2017 ja jossa täydennysrakentaminen on tutkittu koko Vapaalan pientalo-alueella eivätkä lainkohdat 1-4 ole muutenkaan esteenä poikkeamiselle.



Oikaisuvaatimuksessa on esitetty asioita, joita hakemuksessa tai päätöksessä ei ole eikä niistä ole asemakaavassa määrätty, jolloin niistä ei ole voitu myöntää poikkeamistakaan. Tämä koskee rakennuksen väritystä ja kattomuotoa. Rakennus ei myöskään sijoitu Vapaalan korkeimmalle kohdalle, joka on osoitteessa Naulakuja 3.

Tonttien jakaminen ei liity vain Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitykseen ja suunnitteluperiaatteisiin, koska tontteja on jaettu pienemmiksi aiemminkin ja muuallakin kaupungissa. 600 neliömetrin määräosa ei ole erityisen pieni. Vapaalassa on pienempiäkin tontteja, esimerkiksi Ruuvikuja 8b, 430 m². Kairakujalla on useita 1,5–2-kerroksisia rakennuksia, muun muassa oikaisuvaatimuksen tekijän tonteilla. Vapaalan pientaloalueella yleisin suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Poikkeamisen edellytykset tutkitaan tapauskohtaisesti. Poikkeamispäätös on tontille jo aiemmin annetun poikkeamispäätöksen mukainen. Tontin omistus oli jo jaettu neljään osaan, mutta rakentaminen on viivästynyt, jolloin edellinen poikkeamispäätöksen voimassaolo on ehtinyt päättyä. Kokonaisuuden viimeisen rakennuksen jääminen rakentamatta jättäisi tämän kokonaisuuden toteutumisen keskeneräiseksi ja kohtelisi tontin eri maanomistajia epäyhdenvertaisesti, mikä ei toteuta hallinnollista yhdenvertaisuusperiaatetta.

Poikkeamisella mahdollistettava rakentaminen on sijaintinsa ja korkeutensa puolesta asemakaavan mukaista, joten siinä ei poiketa rakennuslupa- eikä kerrosluvusta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista perustetta, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

AKL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Asunto Oy Kanervatie 9 tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 24.10.2025, § 779,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Vaula Norrena esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Virkamiehiltä pyydettiin seuraavaan kokoukseen selostus poikkeamispäätöksistä.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkiympäristölautakunta 10.2.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Asunto Oy Kanervatie 9 tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 24.10.2025, § 779,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Liitteet:

- poikkeamispäätös 24.10.2025 § 779 liitteineen (asemapiirros, naapurin muistutus)
- oikaisuvaatimus
- ote ajantasa-asemakaavasta kaavamääräyksineen

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski, puh. 040-591 3878

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 050-302 9416

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)