



Vastaus Tarja Eklundin ja 21 muun valtuutetun aloitteeseen omakotialueilla Luhtitalojen rakentamiseen tarvittavat poikkeuslupahakemukset ohjattava rakennusvalvonnasta maankäytön kaavoituksesta vastaaville virkamiehille päätettäväksi

VD/5730/00.02.00.03/2018

HP/TLA/AS/PK/NJ/LL

Tarja Eklund sekä 21 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

"Vantaalla omakoti- ja rivitaloalueet kuuluvat omaleimaisina vantaalaiseen kaupunkirakenteeseen. Täydennysrakentaminen on paikallaan mutta viime aikoina siinäkin on alkanut esiintyä epätervettä voiton maksimointia. Vanhoilla omakotialueilla joilla asemakaavat eivät ole niin tarkkoja kuin uusilla alueilla on alettu varsin pienille tonteille rakentaa luhtitaloja pienillä rakennuslupapoikkeuksilla. n.1250m² tontille voi esim. rakentaa luhtitalon jossa on 14 asuntoa jotka täyttävät 20 m² asuntokokon määrärajan. Alueelle jossa sallitaan vain kaksikerroksinen rakentaminen voi saada kolmannen kerroksen jos se on parvikerros joka ei täytä asuinkerroksen määräyksiä.

Asunto,- ja asukasluvun moninkertaistuminen aiheuttaa liikenteellisesti ongelmia usein kapeilla teillä eikä rakennus välttämättä sovi alueen luonteeseen ja ilmeeseen. Tällainen rakennuslupapoikkeuksilla kikkailu pitää saada kuriin ja poikkeuslupa luhtitalon rakentamiseen vanhalla omakotialueella hakea aina kaavoittajalta. Toivottavasti tähän perehdytään maankäytön toimialalla.

Me allekirjoittaneet edellytämme, että kaupunki selvittää omakotialueilla Luhtitalojen rakentamiseen tarvittavien poikkeuslupahakemusten ohjaamisen rakennusvalvonnasta maankäytön kaavoituksesta vastaaville virkamiehille päätettäväksi".

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 17

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaalla on rakennettu vuosina 2013–2018 yhteensä 97 luhtitaloa. Luhtitaloksi kutsutaan kaksi tai useampikerroksista rakennusta, jossa asuntoihin kuljetaan ulkokautta, luhtia pitkin. Rakennustyyppi on vanha ja käyttökelpoinen, mutta ongelmia aiheuttavat perinteisesti pientaloalueiksi mielletyille alueille rakennetut, lukuisia pieniä asuntoja sisältävät luhtikäytävätalot.

Valtuustoaloitteessa tarkoitettut luhtitalot sijoittuvat useimmiten asuinalueille, jotka ovat asemakaavoissa määritelty asuinrakennusten korttelialueiksi (A) ilman tarkempaa asuinrakennustyyppiä koskevaa määrittelyä. Tätä merkintää on käytetty pääosin 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa nopeasti kaavoitetuilla alueilla. Kaavat ovat usein laajoja ja niille on suunniteltu laaja kirjo erilaisia pientaloja. Kaavojen keskeinen periaate on ollut luoda monipuolisia asuinalueita, joilla saattaa olla kaikenlaisia asuinrakennuksia kerrostaloista erillispientaloihin.

Koska asuinrakennusten tyyppiä ei ole kyseisissä vanhemmissa asemakaavoissa rajoitettu, myös kerrostalojen rakentaminen on näillä alueilla mahdollista useasti ilman poikkeamista asemakaavasta tai



muista säännöksistä ja määräyksistä. Tällöinkin rakennusluvan harkintaa ohjaa luonnollisesti maankäyttö- ja rakennuslain edellytys, että ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset” (MRL 117 §).

Mikäli rakennushanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta, on kunnan päätösvaltaa käyttävällä viranomaisella mahdollisuus vapaammin harkita kyseistä lupahakemusta. Poikkeamisasioiden on perinteisesti käytettävissä sekä oikeusharkintaa että tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Vantaan kaupungissa poikkeusluvat ratkaisee kaupunkisuunnittelulautakunnan delegoinnin perusteella kaupunkisuunnittelujohtaja ja vähäiset poikkeukset rakennusluvan yhteydessä rakennusvalvontajohtajan delegoinnin perusteella ko. luvan käsittelijä.

Viime vuosina luhtitaloja on rakennettu siten, että niissä on usein varsin pieniä asuntoja (jopa noin 20 m²/as). Asuntojen lukumäärää ei pääsääntöisesti ole olemassa olevissa kaavoissa rajoitettu. On myös tavanomaista, että rakennuksen toisen kerroksen asunnossa on parvi, joka lisää rakennuksen korkeutta, ja luhdin toiselle puolella rakennetaan usein vielä kylmä säilytystila, joka suurentaa rakennuksen ulkomittoja. Tämä kaikki merkitsee myös sitä, että asunnoille tarpeelliset autopaikat vievät suurimman osan jäljelle jäävästä piha-alueesta.

Vanhoja kaavoja tarkemmin tutkittaessa osoittautuu, että ainakin useimpien kaavojen keskeisenä periaatteena on ollut vehreän pientaloalueen rakentaminen. Kaavojen tekoaikana ei ole ollut juurikaan oletuksena rakentaa pieniä asuntoja, vaan tavoitteena on ollut pientalomaiseen ympäristöön soveltuvat perheasunnot. Asunnoille on oletettu jäävän ilman tarkentavia kaavamääräyksiä ulko-oleskelutilaa ja suojaisia leikkipaikkoja.

Vantaan niiden asemakaavojen osalta, joissa on käytetty laajasti ohjaukseltaan väljää asuinrakennusten korttelialue (A)-merkintää, on tarpeen harkita ko. asemakaavan uudistamista. Kaupunkisuunnittelussa selvitetään edellä kuvattu asemakaavojen uudistamisen tarvetta erityisesti niillä alueilla, jonne on paineita rakentaa alueen yleisilmeeseen sopimattomia talotyyppisiä.

Kaupunkisuunnittelussa voidaan täsmentää liian väljäksi asemakaavaksi todetun kaavan (A)-merkintää erityisellä vaiheasemakaavalla (MRL 50 § 2. momentti). Tällöin valittujen alueiden A- asemakaavamääräystä muutettaisiin tarkemmaksi talotyyppien osalta. Vaiheasemakaavan tarvetta tulisi selvittää käytettävissä olevien resurssien puitteissa ensisijaisesti Tikkurilan alueella Viertolan ja Hiekkaharjun kaupunginosissa, Ylästön kaupunginosassa, sekä Itä-Vantaalla alueella Metsolassa, Vanhassa Koivukylässä, Itä-Hakkilassa, Vaaralassa ja Rajakylässä. Vantaan parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa edellä mainitut alueet ovat osoitettu pääsääntöisesti pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Vanhojen kaavojen toimenpidettä hidastaa kaupunkisuunnittelun ajankohtainen resurssipula, jossa etusija on uutta asuntotuotantoa mahdollistavilla kaavoilla.

Koska luhtitalojen rakentaminen ei edellytä tällä hetkellä useinkaan poikkeamispäätöstä tai vähäisiä poikkeamia rakennusluvan yhteydessä, aloitteessa ehdotetuilla poikkeamistoimivaltaa koskevilla muutoksilla ei olisi mahdollista vaikuttaa luhtitalojen rakentamiseen kyseisille omakotitalo- ja rivitaloalueille. Tiettyjen alueiden säilyttämiseen pientalovaltaisina, asuntomäärien rajoittamiseen sekä alueellisiin liikennekysymyksiin, on mahdollista ja ennen kaikkea tarkoituksenmukaista puuttua asemakaavoituksen keinoin.

Rakennuslupaharkinta on taas luonteeltaan oikeusharkintaa, jossa asemakaavan ja lainsäädännön edellytykset ja vaatimukset täyttävälle rakentamiselle on myönnettävä lupa muistaen kuitenkin rakennuslain yleismääräyksen ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan



sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”. Aloitteessa mainitut asuntokokoon, parvikerroksiin ja kerroslukuun liittyvät kysymykset ja tulkinnat perustuvat säädöksiin ja määräyksiin, eikä rakennusvalvonnalla ole niiden osalta harkintavaltaa. Vaikka yksittäiset luhtitalojen rakennusluvut ovat tällä hetkellä virkamiespäätöksiä, niin rakennuslupajaostossa voisi olla hyvä perehtyä tätä vastausta tarkemmin niiden rakennuslupakäsittelyssä esiin nousseisiin kysymyksiin.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Tarja Eklundille sekä 21 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle yllä oleva rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 4.3.2019 § 15

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että **Keskustan valtuustoryhmä** jätti seuraavan pöytäkirjalausuman ”Vaikka yksittäiset luhtitalojen rakennusluvut ovat tällä hetkellä virkamiespäätöksiä, niin Rakennuslupajaostossa tulee perehtyä tätä vastausta tarkemmin rakennuslupakäsittelyssä esiin nousseisiin kysymyksiin.

Kaupunkisuunnittelussa tulee selvittää vaiheasemakaavan ilmeistä tarvetta käytettävissä olevien resurssien puitteissa ensisijaisesti Tikkurilan alueella Viertolan ja Hiekkaharjun kaupunginosissa, Ylästön kaupunginosassa, sekä Itä-Vantaalla alueella Metsolassa, Vanhassa Koivukylässä, Itä-Hakkilassa, Vaaralassa ja Rajakylässä.”

Liitteet:

- Tarja Eklundin ja 21 muun valtuutetun aloite omakotialueilla Luhtitalojen rakentamiseen tarvittavat poikkeuslupahakemukset ohjattava rakennusvalvonnasta maankäytön kaavoituksesta vastaaville virkamiehille päätettäväksi

Muutoksenhakuohje: 2.1. Valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921, etunimi.sukunimi@vantaa.fi