

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

22. jouluk. 2021

Asia:

Oikaisuvaatimus koskien poikkeamislupapäätöstä LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4, annettu 10.12.2021, § 1505.

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6

Vantaa

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus:

As. Oy Vantaan Tuomikuja 6 pyytää, että edellä mainitun päätöksen mukaiset asemakaavan ylitykset kumotaan, ja pitäydytään asemakaavan mukaisessa rakennusoikeudessa. Tämän lisäksi pyydämme, että mikäli tontille jatkossakin suunnitellaan kaksikerroksisia rakennuksia, niin ne sijoitettaisiin tontin etelälaitaan eli kauemmas Tuomikuja 6:n tontin rajalta. Lisäksi toivomme, että Tuomikuja 4:n ja Tuomikuja 6:n välinen kuusi-aita säilytettäisiin. Emme vaadi, että tätä asemakaavan sääntöä olisi välttämättömästi noudattava: "Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50 % suuremman asunnon kerrosalasta."

Perustelut:

Vantaan kaupunki perusteli päätöstään sillä, että se edistää alueen kehittymistä ja uudistaa rakennuskantaa. Asemakaavasta poikkeamista perusteltiin siten, että Vantaan kaupungin pyrkimyksenä on suurempien perheasuntojen rakentaminen. Kuten myös kirjallisessa muistutuksessa totesimme, Tuomikuja 4:n tontille jää nykyiselläkin asemakaavalla rakennusoikeutta noin 267 m², joka on täysin riittävä neljän huoneiston rakentamiseen. Yhdelle paritalolle jää noin 134 m² rakennusoikeutta mikä mahdollistaa esimerkiksi noin 45 m² asunnon ja noin 90 m² asunnon. Tai mikäli kaikista asunnoista halutaan isompia, voidaan ko. tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus jakaa pienemmän asuntomäärän kesken. Uusia ja isompia asuntoja voidaan siis tuottaa jo pelkästään poikkeamalla kaavan kohdasta "rakennuksessa pienimmän asunnon kerrosala saa olla 50% suuremman asunnon kerrosalasta". Päätöksessä mainittiin myös: "Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi omakotitaloa lisää". Poikkeuslupa tarkoittaisi siis jo kahden asunnon ylitystä. Lisäksi ELY:n ohjeissa sanotaan seuraavaa:

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla

tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. Asemakaava-alueilla pääsääntönä on, että kunnan tulisi muuttaa asemakaavaa, jos kaavan osoittamasta rakennusoikeudesta halutaan poiketa. Vähäiset, muutaman neliömetrin poikkeamiset rakennusoikeudesta kunta voi myöntää rakennusluvan myöntämisen yhteydessä (MRL 175 §). (Heinilä, A. (2014). Suunnittelutarve- ja poikkeamispäätösmenettelyjen toimivuus. Ympäristöministeriön raportteja 1, Helsinki.)

Näin ollen katsomme ettei päätökseen kirjattu lause "Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa." pidä paikkaansa.

Se, että asemakaavasta poiketaan, hyödyttää käytännössä vain Tuomikuja 4:n tontin omistajia, sillä se maksimoisi heidän hyödyt. Vantaan kaupungin asuntotarjonnan näkökulmasta vaikutus lienee merkityksetön. Asemakaava ja sen mukana tuomat rakennusoikeudet ovat olemassa juuri siksi, että alueet säilyisivät viihtyisinä ja toimivina. Asemakaavan ylityksen vuoksi tästä tultaisiin tinkimään, ja nimenomaan kaikkien alueen asukkaiden viihtyvyyden kustannuksella. Asemakaavasta poikkeaminen asuntotarjonnan lisäämisen keinona ei siis näkemyksemme mukaan ole kestävää kehitystä. Katsomme ettei yhden talon lisääminen vähäistä suuremmalla poikkeamisella edistä asuntotuotantoa, varsinkaan kun lähialueilla on jo aivan riittävästi uudisrakentamista. Lisäksi myös Tuomikuja 3 on kaavan mukaan tulossa kaksi taloa lisää. Tämä on jo aivan riittävä uudisrakentamista yhdelle kujalle. Rakentamisessa tulee huomioida nykyiset asukkaat ja sitä mielestämme ei annetulla päätöksellä ole tehty ainakaan meidän osalta ollenkaan.

Vantaan kaupungin päätös ei ota huomioon Tuomikuja 6:n tontilla sijaitsevia rakennuksia. Pidämme kaksikerroksisen talon rakentamista näin lähelle taloyhtiömme taloja kohtuuttomana, koska kyseinen rakennustapa vaarantaa alueen viihtyvyyden (Rakennuslaki 54§). Iso talo, joka on rakennettu vain muutaman metrin etäisyydelle, varjostaa sekä luo äärimmäistä ahtautta. Lisäksi kaksikerroksisen talon rakentaminen tien viereen ei sovi ympäristöön. Kujallamme yksikään kaksikerroksinen talo ei ole noin lähellä tietä. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä kohdassa 8 § Rakennuksen korkeusasema sanotaan:

"Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet."

Tuomikuja on kapea autotie ilman jalkakäytävää. Tien leventäminen ei liene mahdollista. Tästä johtuen alue ei tue uusien omakotitalojen ylituotantoa reilusti ylittävällä rakennusoikeudella, koska tie ei pysty tyydyttämään kasvavaa liikenteen tarvetta (Rakennuslaki 85§).

Alueen asukkaiden liikenneturvallisuuden vuoksi piha-alueilla tulee olla riittävästi tilaa ajoneuvojen kääntöä varten, jotta niitä ei joudu peruuttamaan yleiselle tielle. Kyseisessä suunnitelmassa nämä ovat kyseenalaisia ahtauden takia (talvella tilanpuute korostuu lumen takia).

Nämä vaatimukset ja perustelut ovat As. Oy Vantaan Tuomikuja 6:n osakkaiden yksimielinen kanta.

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6:n puolesta,