

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

sähköpostitse: kirjaamo@vantaa.fi

Asia

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 1.6.2022 § 601, lupatunnus LP-092-2022-01192, Jaalakuja 8, Vantaa

Oikaisuvaatimuksen tekijät

1. Asunto Oy Vantaan Bonita (1907177-3)
kiinteistötunnus: 92-18-1-7, Jaalakuja 6, 01670 Vantaa

2. Villa Smeds Oy (270399744)
Kiinteistöosakeyhtiö Villa Smeds (253444-7)
HH-kodit Oy (32349506)

kiinteistötunnus: 92-18-95-16, Kauppalaivurintie 5, 01670 Vantaa

3. Asunto-osakeyhtiö Päiväharju (0288364-4)
kiinteistötunnus: 92-18-4-4, Perkiönreuna 5, 01670 Vantaa

4. [REDACTED]

Asiamies ja prosessiosoite

[REDACTED]
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Unioninkatu 13, 00130 Helsinki

[REDACTED]
[REDACTED]

Vaatimukset

Asunto Oy Vantaan Bonita myötäpuolineen (jäljempänä Yhtiö) vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Perustelut

Poikkeaminen oli maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastaista, sillä se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja muutoinkin aiheuttaa haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia.

Poikkeamiseen ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista erityistä syytä.

1. Voimassa olevat kaavamääräykset sekä haettu poikkeaminen

Voimassaolevan, vuonna 1994 vahvistetun asemakaavan (nro 180600) mukaan poikkeamishakemuksen kohteena oleva alue on varattu toimisto- ja varastorakennuksen korttelialueeksi (KTV). Kaavan mukaan KTV-

alueelle saa rakentaa 8000 k-m² toimisto- ja varastorakennuksia. Lisämääräyksen mukaan 25 prosenttia rakennusoikeudesta (eli 2000 k-m²) voidaan käyttää ympäristöä häiritsemättömään teollisuus- ja varastotoimintaan, josta enintään puolet saa olla teollisuustiloja. Näin ollen teollisuustilojen enimmäismäärä on kaavan mukaan 1000 k-m².

Yhtiö toteaa, että kaava on aikanaan laadittu alueen aikaisemman omistajan, Valtameri Oy:n toimintaa varten, mutta toimistorakennuksen rakentamista ei ole koskaan aloitettu Valtameri Oy:n toimesta. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva alue on edelleenkin rakentamatonta metsäaluetta, eli kaava ei ole näiltä osin toteutunut.

Poikkeamisen hakija Oy Golden Crop Ab on hakenut poikkeamista siltä osin, kuin suunnitelman mukaan rakennetaan 425 k-m² enemmän tuotanto- ja teollisuustilaa kuin asemakaavassa on sallittu sekä 598 k-m² ravintolaliiketilaa, jota ei ole mainittu asemakaavan käyttötarkoituksissa. Lisäksi poikkeamista on haettu siltä osin, kuin rakennusala ylitetään 4,5 metriä 44 metrin matkalla rakennusalan itäosassa ja rakennuksen korkeusasema on 2 metriä korkeampi kuin kaavassa määrätty osalla rakennusalaa. Oy Golden Crop Ab:n 9.3.2022 päivätystä poikkeamishakemuksesta ei ilmene, mikä on se erityinen syy, jolla poikkeamista haetaan, eikä hakija ole muutoinkaan perustellut hakemustaan.

2. Poikkeamisharkintaa koskevat perusteet

Kaavoitukselle aiheutuva haitta

Yhtiö toteaa, että poikkeamisen kriteerejä tulee aina harkita tapauskohtaisesti, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n oikeudellisia edellytyksiä tule tulkita laajentavasti. Vahvana pääsääntönä oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kaavasta poikkeamista koskevat kysymykset tulee ratkaista kaavoituksella, eikä

poikkeamisella. Erityistä suurempi velvollisuus asian ratkaisemiseen kaavoituksella viranomaisella on silloin, kun kysymys on aineellisesti vanhentuneesta kaavasta, joka ei ole toteutunut.

Näin ollen hankkeesta kaavoitukselle aiheutuvaa haittaa arvioitaessa huomiota ei ole kiinnitettävä yksinomaan siihen, ylittyykö hankkeen kokonaisrakennusoikeus. Sen sijaan merkitystä on annettava erityisesti kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle, ja sen arvioinnille, voidaanko hakemuksessa mukaista toimintaa pitää ympäristöä häiritsemättömänä, joka on kaavan mukainen lisäedellytys teollisuustoiminnalle. Näitä kriteerejä tuli tulkita poikkeamisharkinnassa noudatettu käytäntö huomioon ottaen suppeasti ja erityisesti kaavan aineellinen vanhentuneisuus huomioon ottaen.

Kaavan vanhentuneisuuden osalta yhtiö viittaa analogisesti maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan ”sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden”. Velvoite koskee myös aluetta, joka on osaksi tai jopa täysin rakennettu kaavan mukaisesti. Rakentamatta jätettyjen alueiden osalta kysymys on niiden käytön uudelleen arvioinnista.

Koska nyt kysymyksessä oleva poikkeamishakemuksen hyväksyntä ohjaa tosiasiallisesti merkittävällä tavalla myös tulevaa rakennuslupaharkintaa, on samaa lähtökohtaa sovellettava analogisesti erityisesti kaavoitukselle aiheutuvaa haittaa arvioitaessa.

Nyt kysymyksessä olevan alueen asemakaava on vuodelta 1994 eli lähes 30 vuoden ikäinen. Asemakaava on siten aineellisesti vanhentunut. Kaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, eikä sen ajantasaisuutta ole Yhtiön

käsityksen mukaan arvioitu. Koska Valtameri Oy:n toimistorakennusta koskevat suunnitelmat jäivät toteutumatta, on kaava jäänyt KTV -alueelle varattu kokonaisrakennusoikeuden huomattava määrä huomioon ottaen merkittävältä osaltaan toteutumatta.

Poikkeamishakemuksen tarkoittaman alueen asemakaava on 1990 -luvun alussa laadittu toisentyypiseen toimintaan myös KTV-alueen osalta, kuin mitä nyt kysymyksessä oleva hakemus koskee. Kaavaa aikanaan laadittaessa alueen toimisto- ja varastokäyttötarkoituksen ei katsottu tuolloisissa oloissa häiritsevän tai aiheuttavan haittaa viereiselle AP-alueelle, jossa kaavan laatimishetkellä asui noin 15 henkilöä. Kaavan laatimisen jälkeen naapurustossa oleva pientaloalue on kehittynyt ja kasvanut asukasmäärältään merkittävästi, ja alue on nykyisellään yksinomaan pientaloaluetta kaavan jäädessä toteutumatta toimisto- ja varastokäyttöön tarkoitetun alueen osalta. Näissä oloissa noin 40 prosentin teollisuustoiminnan lisäystä tuli pitää niin huomattavana, että poikkeamisen sijasta asia tuli ratkaista kaavoituksella.

Kaavassa ei ollut sallittu liiketoimintaa, eli poikkeamishakemuksen kohteena olevaa ravintolatoimintaa. Yhtiö katsoo, että ravintolatoiminnan luonne eroaa siinä määrin alkuperäisestä toimisto- ja varastolatoiminnasta jo sen alueelle tuottaman häiriönkin osalta, että tämäkin seikka puoltaa asian ratkaisemista kaavoituksella.

Hakemuksen mukainen toiminta aiheutti haittaa kaavoitukselle myös siltä osin, että se ei ole ympäristöä häiritsemätöntä. Kuvatunlainen teollisuuslaitos vaatii huomattavasti laajempaa raskasta liikennettä kuin kaavan laatimisajankohtaan paikalle suunnitellun toimistorakennuksen käyttö olisi vaatinut. Teollisuuslaitoksen raskas liikenne lisättynä ravintolatoiminnan henkilöliikenteellä aiheuttaa huomattavaa häiriötä alueelle lisääntyneenä liikenteenä sekä meluhaittana.

Alue on lentomelualueetta, ja lentoliikenteestä aiheutuvan melun määrä on kaavan laatimisajankohdasta merkittävästi lisääntynyt rakennetun toisen kiitoradan myötä. Yhtiö katsoo, että kuvatussa tilanteessa ympäristöä häiritseväksi toiminnaksi tulee katsoa kaikki sellainen toiminta, joka aiheuttaa vähäistäkin suurempaa melu- tai muuta haittaa ympäristölle. Poikkeamishakemuksen mukainen toiminta aiheuttaa haittaa ympäristölle myös ravintolasta kulkeutuvan hajuhaitan muodossa.

Edellä lausutuilla perusteilla yhtiö katsoo, että poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ottaen lisäksi huomioon, että voimassa oleva vanha asemakaava on jäänyt kyseisen alueen osalta kokonaan toteutumatta, ehdotettuja poikkeamia oli pidettävä niin merkittävinä, että alueen käyttötarkoitus tuli ratkaista poikkeamisen sijasta kaavoituksella. Tässä yhteydessä kaupungilla on samalla tilaisuus selvittää yli 13 vuotta voimassaolleen kaavan ajantasaisuus, jota ei ole yhtiön käsityksen mukaan tehty kaavan voimaantulon jälkeen.

Mikäli kaupunki kuitenkin katsoo vastoin yhtiön käsitystä, että kaavan ajantasaisuus on arvioitu, tämä on osoitettavissa luettelosta, jota kaupunki on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 29 §:n nojalla velvollinen pitämään.

Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen sekä merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset

Edellä todetusti poikkeamishakemuksen kohteena oleva alue on rakentamatonta metsäaluetta ja luonnontilassa. Alueella on tehty toistuvia liito-oravahavaintoja, ja todennäköistä onkin, että liito-oravien levinneisyys on laajempaa kuin poikkeamispäätöksessä mainittu Kauppalaivurintien varrella oleva liito-oravien yhteys. Näin ollen

© 2006 The Authors

Laati

[REDACTED]

[REDACTED]

varatuomari, Helsinki