

OIKAISUVAATIMUS

Vaasan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle

Asia: Oikaisuvaatimus Vaasan rakennustarkastajan tekemästä päätöksestä 20.11.2025 § 311
Rakentamislupa 2025-328 - Ahventien opiskelijakylä (ak1107)

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Nico Kamppinen, Vaasan rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsen

1. Vaatimus

Vaadin, että kyseinen rakentamislupa koskien Palosaarentie 64 kumotaan asemakaavan vastaisena ja ympäristöönsä sopimattomana ja että hanke palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että uudisrakentaminen noudattaa voimassa olevan asemakaavan sitovia kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä tai vaihtoehtoisesti sijoitetaan kaupunkirakenteellisesti perustellummalle alueelle.

2. Oikaisuvaatimuksen perusteet

2.1 Rakentamislupa on asemakaavan vastainen

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakentamislupa voidaan myöntää vain, jos hanke on asemakaavan mukainen, täyttää 117 §:ssä säädetty vaatimukset ja rakennus soveltuu paikalle. Nyt myönnetty rakentamislupa ei täytä näitä edellä mainittuja vaatimuksia.

Ahventien opiskelijakylän asemakaavan muutoksen (ak1107) valmistelun yhteydessä kaavamääräyksiin lisättiin seuraava nimenomainen määräys, jonka tarkoituksena on estää rakennettuun ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja muurimainen rakentaminen:

”Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, jotta ne sopeutuvat ympäristön mittakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetty tai sisäänvedetty”. Tällä pyritään ehkäisemään ympäristössään liian korkeiksi ja muurimaisiksi koettavia julkisivuja ja rakennusmassoja.

Tämä määräys sen tarkoitusta korostaen lisättiin kaavaprosessin loppuvaiheessa keväällä 2022 nimenomaan vastauksena huoleen alueen mittakaavasta, kaupunkikuvasta ja rakennusmassojen koetusta muurimaisuudesta ja se hyväksyttiin osana asemakaavan muutosta kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa. Määräyksellä on siten selvä ja demokraattisesti hyväksytty tarkoitus, eikä sitä voida tulkita väljästi tai sivuuttaa lupaharkinnassa.

Kyseinen hanke on 139 metriä pitkä, viisikerroksinen rakennus, joka muodostaa poikkeuksellisen massiivisen, yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti raskaan rakennusmassan. Rakennusta ei ole tosiasiallisesti jaettu kaavamääräyksen edellyttämällä tavalla pienempiin osiin, eikä ylin kerros ole kevennetty tai sisäänvedetty, kuten asemakaavamääräys edellyttää, vaan se näyttäytyy ympäristössään muurimaisena eikä täytä kaavamääräyksen edellyttämää pienimittakaavaisuutta.

Tämä on lisäksi ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimusten kanssa kauneuden, sopusuhtaisuuden ja ympäristöön sopeutumisen osalta, joiden täyttyminen on edellytys rakentamislupan myöntämiselle maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n nojalla.

2.2 Kaavamääräyksen valmisteluhistoria ja ohjausvaikutus on sivuutettu

Kaavamääräys rakennusten jakamisesta pienempiin osiin ei ole luonteeltaan tekninen tai esteettinen yksityiskohta, vaan keskeinen osa asemakaavan ratkaisua ja sen valmistelussa syntynyttä kokonaisuutta. Kaavaselostuksen ja kaavaprosessin asiakirjojen mukaan määräys lisättiin asemakaavaan valmistelun loppuvaiheessa sen jälkeen, kun:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjanmaan museon kanssa käytiin työneuvottelu
- tunnistettiin tarve ehkäistä ympäristössään liian korkeiksi ja muurimaisiksi koettavia rakennusmassoja
- pyrittiin mahdollistamaan alueen kehittäminen viihtyisänä, pienimittakaavaisena ja opiskelijakylämäisenä kokonaisuutena

Rakentamisluvan myöntäminen hankkeelle, joka toteuttaa juuri sellaista yhtenäistä ja massiivista rakennusmassaa, jonka syntymistä kyseisellä kaavamääräyksellä on nimenomaisesti pyritty estämään, on asemakaavan tarkoituksen vastaista ja siten lainvastaista.

Mikäli asemakaavan nimenomainen määräys rakennusmassojen pienimittakaavaisuudesta voidaan ohittaa tässä hankkeessa, kaavamääräys menettää tosiasiallisen ohjausvaikutuksensa myös muilla asemakaava-alueilla. Tämä vaarantaa ja kyseenalaistaa kaavoituksen ohjausvaikutuksen, asettaa osalliset eriarvoiseen asemaan ja heikentää luottamusta kaavoituksen sitovuuteen.

2.3 Hankkeen taloudellinen ja asuntopoliittinen epäjohtonmukaisuus

Vaasan kaupungissa vallitsee tällä hetkellä lähinnä itseaiheutettu opiskelija-asuntokriisi. VOAS on nimittäin myynyt viime vuosina yleiseen käyttöön satoja opiskelija-asuntoja. Kyseinen hanke, jolle on myönnetty ehdollinen lainavaraus, tuottaa purkutöiden jälkeen vain 34 asuntoa lisää verrattuna purkua edeltävään määrään, mutta sen kustannukset ovat lähes 20 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaa lähes puolen miljoonan euron kustannusta per lisäasunto, mikä on noin viisinkertainen verrattuna vapaiden markkinoiden kustannuksiin.

Hankkeen toteuttaminen johtaakin 173 toimivan opiskelija-asunnon menetykseen Palosaaren rivitaloalueella (VOAS 1), jotka ovat hyvässä kunnossa, jatkuvassa käytössä ja asumisviihtyisyydeltään erinomaisia. Rivitaloasunnot ovat lisäksi perhe- ja pariskunta-asuntoja, joita alueella on vähän ja Vaasassa erityisen vähän.

Keskeinen asuntopoliittinen haaste on myös vuokratason merkittävä nousu. Palosaaren opiskelijarivitaloasuntojen omakustannusvuokra on noin 8 €/m²/kk, kun taas uudistuotannon vuokrat uusissa VOASin kohteissa ovat tyypillisesti 18–20 €/m²/kk, eli yli kaksinkertaisia. Tämä merkitsee olennaista heikennystä opiskelijoiden asumisen kohtuuhintaisuuteen sekä toimeentuloon.

Edullisten opiskelija-asuntojen säilyttäminen on erityisen tärkeää tilanteessa, jossa opiskelijoiden asumis- ja toimeentulotukia on viime aikoina merkittävästi vähennetty. Vuokratason voimakas nousu lisää opiskelijoiden taloudellista kuormitusta sekä opintoihin hakeutumista Vaasaan.

Kyseiseen alueeseen tukeutuvilla vaihtoehtoisilla uudisrakentamiskoilla voitaisiin välttää toimivan ja edullisen olemassa olevan rakennuskannan purkaminen ja tuottaa huomattavasti enemmän uusia opiskelija-asuntoja ilman toimivan ja edullisen asuntokannan purkamista. Rakentamisluvan hanke on siten tarpeeseen nähden erittäin epäedullinen ja asuntopoliittisesti huonosti perusteltu.

Vaasan yleiskaavassa 2030 Palosaaren opiskelijarivitaloalue on osoitettu kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittäväksi sk-2-alueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan:

”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla”.

Näin ollen alueen rakennuskannan purkaminen heikentäisi sk-2-merkinnällä suojattuja kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja, kaventaisi alueen identiteettiä ja vaarantaisi edullisen opiskelija-asuntokannan säilymistä, mikä on ristiriidassa yleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa. Vaikka lopputulos olisikin hakijan mielestä rakennusteknisesti uudempi ja tehokkaampi, tämä ei sellaisenaan merkitse asumisviihtyvyyden parantumista, vaan vaikutus voi olla myös päinvastainen.

2.4 Rakennuspaikalle ei ole käyttökelpoista pääsytieta

Lisäksi hanke ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n kohdan 4 vaatimusta, jonka mukaan rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Palosaarentie 64:n tonttiliittymä sijoittuu haastavaan paikkaan vilkkaasti liikennöidylle kadulle, jonka pystygeometria ja ryhmittymisalueet asettavat erityisiä suunnitteluvaatimuksia. Kuntatekniikan lausunnon mukaan liittymä voidaan sallia ainoastaan puomilla varustelluksi pelastustieksi, eikä se siten mahdollista turvallista ja normaalikäyttöistä pääsyä rakennukseen huolto- ja asukaskäyttöä varten. Tästä syystä hanke ei täytä lain edellytystä käyttökelpoisesta pääsytiestä, mikä on itsenäinen peruste rakentamisluvan kumoamiselle.

3. Vaihtoehto: Mansikkasaaren asemakaavoitus ja tontin osoittaminen VOASille

Vaasan opiskelija-asuntotarpeelle on olemassa toteuttamiskelpoinen ja kaupunkirakenteellisesti perusteltu vaihtoehto Mansikkasaarella, jonka asemakaavoitus voidaan käynnistää viipymättä, ja sen lähtökohtana voidaan käyttää kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymää arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta *”Mansikka ja variksenjalka”*.

Mansikkasaaren alue on luonteeltaan ja sijainniltaan ensisijaisesti veneilyä, opiskelijoita ja kaupunkilaisten virkistyskäyttöä palveleva alue. Alueelle sijoittuva opiskelija-asuntorakentaminen, mahdollinen vierasvenesatama sekä kaikille avoimet virkistysalueet muodostaisivat kaupunkia monipuolisesti palvelevan ja yleistä etua edistävän kokonaisuuden. Ratkaisu tukisi merellistä kaupunkikuvaa, parantaisi alueen saavutettavuutta ja vahvistaisi Vaasan vetovoimaa opiskelija- että matkailukaupunkina.

Kilpailuehdotuksen mukainen rakenne mahdollistaa pienimittakaavaisen ja kaupunkikuvaan sopeutuvan asuinrakentamisen, jossa voidaan toteuttaa arviolta noin 150 asuntoa, pääosin opiskelija-asuntoina. Ratkaisu vastaisi Vaasan opiskelija-asuntotarpeeseen hallitusti ja ilman, että se edellyttäisi kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiden alueiden purkamista tai asutuspoliittisesti epäedullisia rakentamistoimia.

Mansikkasaaren sijainti korkeakoulujen välittömässä läheisyydessä tekee siitä erityisen soveltuvan opiskelija-asuntorakentamiseen. Vaihtoehto mahdollistaa opiskelija-asuntotarjonnan lisäämisen tavalla, joka on kaupunkikuvallisesti kestävä, yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja paremmin yhteensopiva Vaasan pitkän aikavälin maankäytön ja kaupunkikehityksen tavoitteiden kanssa kuin Palosaarentien hanke.

4. Yhteenveto

Kyseinen rakentamislupa on myönnetty täysin vastoin voimassa olevan ja oikeusvaikutteisen asemakaavan merkintöjä ja kaavamääräyksiä, mitkä rikkoo maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n neljää ensimmäistä vaatimusta, joidenka mukaan rakentamislupa voidaan myöntää vain jos hanke on asemakaavan mukainen, täyttää 117 §:ssä säädettyt vaatimukset, rakennus soveltuu paikalle, ja rakennuspaikalle on käytettävissä käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Nyt myönnetty rakentamislupa ei täytä näitä edellä mainittuja vaatimuksia.

Hanke ei noudata kaavamääräysten edellyttämää pienimittakaavaisuutta: rakennusta ei ole jaettu visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, ylintä kerrosta ei ole kevennetty tai sisäänvedetty kaavamääräyksen mukaisesti, eikä rakennus sovellu ympäristöönsä. Tämä vahvistaa, että hanke on ristiriidassa myös maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimusten kanssa ympäristöön soveltuvuuden, kauneuden ja sopuuhaisuuden näkökulmasta.

Hanke on lisäksi taloudellisesti epäedullinen ja asuntopoliittisesti heikosti perusteltu: purkutöiden jälkeen tuotetaan vain 45 uutta asuntoa noin 20 miljoonalla eurolla, samalla kun käytössä oleva 176 asunnon opiskelijarivitalokanta puretaan tarpeettomasti. Tämä heikentää edullisten opiskelija-asuntojen saatavuutta ja kokonaisasuntotarjonnan tehokkuutta, mikä on ristiriidassa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden kanssa.

Tämän lisäksi tonttiliittymä sijoittuu haastavaan paikkaan vilkkaasti liikennöidylle kadulle, ja kuntatekniikan lausunnon mukaan liittymä voidaan sallia ainoastaan puomilla varustelluksi pelastustieksi. Näin ollen rakennuspaikalle ei ole käytettävissä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 4 kohdan edellyttämää käyttökelpoista pääsytieta, mikä muodostaa itsenäisen perusteensa rakentamisluvan kumoamiselle.

Myönnetyn rakentamisluvan kumoaminen ja asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi siten, että uudisrakentaminen noudattaa asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä tai vaihtoehtoisesti sijoitetaan kaupunkirakenteellisesti perustellummalle alueelle, on täysin perusteltua maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ja 117 §:n nojalla.

5. Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on maankäyttö- ja rakennuslain sekä kuntalain mukainen oikeus hakea oikaisua rakentamislupapäätökseen. Rakentamislupapäätökseen saa hakea oikaisua se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä kunnan jäsen.

Vaasan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsenenä minulla on velvollisuus valvoa virkamiespäätösten lainmukaisuutta. Käsillä oleva rakentamislupa on tehty virkamiespäätöksenä, enkä ole osallistunut sen valmisteluun tai päätöksentekoon. Täten lautakunnan jäsenyys ei muodosta esteellisyyttä tässä asiassa.

Lisäksi olen oikeutettu tekemään oikaisuvaatimuksen asianosaisena ja kuntalaisena, koska rakennushankkeen laajuus ja sen vaikutukset vaikuttavat kaupunkikuvaan, ympäristöön ja alueen asuntorakenteeseen ja se tekee minusta asianosaisen päätöksen vaikutusten perusteella. Oikaisuvaatimus on tehty säädettyssä määräajassa ja se kohdistuu virkamiespäätökseen, johon oikaisuvaatimusoikeus on laissa nimenomaisesti säädetty.

Lopuksi: Pyydän varaamaan tarvittaessa mahdollisuuden täydentää oikaisuvaatimustani.

5. Päiväys ja allekirjoitus

Paikka ja päiväys:

Allekirjoitus: