
**Oikaisuvaatimus Nupponen Antti / poikkeamis- ja
suunnittelutarveratkaisupäätökseen 31-83-16-PSR/18.1.2017 / TLA**

VD/886/10.03.00.01/2017
TLA/ MSI / KZU/SRU/ET

Antti Nupponen on hakenut poikkeamislupaa olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiselle ja käyttötarkoituksen muuttamiselle 140 k-m²:n suuruiseksi omakotitaloksi kiinteistöllä 92-416-3-46, kaupunginosassa 31 Luhtaanmäki.

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola teki kielteisen poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöksen 18.1.2017. Perusteluna kielteiselle päätökselle on, että yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiselle kiinteistöllä on jo käytetty.

Antti Nupponen on jättänyt oikaisuvaatimuksen 24.1.2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös oikaistaan perusteluiltaan puutteellisenä ja virheellisenä, ja käsitellään uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Ensimmäiseksi oikaisuvaatimuksessa huomautetaan, että Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen I-luvun 1 pykälän mukaisesti on käytettävä tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen V-luvun "Erytyiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella" 24 pykälän mukaisesti rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m². Pykälän 25 mukaisesti samalle rakennuspaikalle saa sijoittaa kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Nämä vaatimukset hakija esittää täyttävänsä. Lisäksi hakija on hakemuksessaan selvittänyt, että nykyinen yli 4000 m²:n tontti (tila) voidaan tarvittaessa jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli se on välttämätöntä käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamiseksi. Vantaan rakennusjärjestys tai rakennuslaki eivät näyttäisi sitä edellyttävän.

Toiseksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että hankkeessa rakennuspaikat ei lisäännä ja rakennusala säilyy entisellään. Vain olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Mikäli lainsäädäntö ei estä eikä todellista haittaa ole, on hallintoviranomaisen otettava huomioon hakijan oikeudet käyttää kiinteistöään. Pelkkä kaavoituksen keskeneräisyys ei ole lainsäätäjän tarkoittama este poikkeusluvan saamiselle ja hakijan oikeuksien toteutumiselle. Kaavoitus on ohjaava työkalu, joka toteutettuna säästää hallinnollisen työn määrää. Myös Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen V-luvun 24 ja 25 pykälät oikeuttavat hakemuksen mukaisen rakentamisen.

Kolmanneksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4000 m²:n tontti, jolla alun perin oli kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Mikäli alkuperäinen 50-luvun lohkominen olisi toteutunut eikä tontteja olisi yhdistetty, olisi samalla paikalla asunto/omakotitalo, kuten vieressä olevilla tiloilla 3:45 ja 3:56. Syväoijan tontit (tilat) ovat pääsääntöisesti kooltaan 2000-3000 m², joten käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaaranna tasapuolista kohtelua, koska perusteluna on kahden tontin historia ja suuri koko. Asiasta löytyy dokumentit edesmenneen Sakari Nupposen arkistoista. Mahdollisuutta kahteen rakennuspaikkaan / asuntoon käytettiin kiinteistön arvoa nostavana tekijänä hänen aikanaan sitä hakijalle myydessä. Tasapuolinen kohtelu toteutuu, kun jokainen tapaus käsitellään yksilöllisesti rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Neljänneksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että haettu käyttötarkoituksen muutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 137 ja 171 vastainen. Haettu hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle, koska käytännössä mikään ei ympäristössä muutu ja kiinteistölle on jo järjestetty liittyminen kunnallistekniikkaan. Myös naapureita kuulemalla on varmistettu, ettei haittaa ole. Rakennusta suunniteltaessa on kiinnitetty erityistä huomioita

ympäristöön sopimiseen ja tontin rakennusmassoitteluun. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän omaa tulevaisuutta ajatellen rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että päätöksessä lueteltuja tilalla sijaitsevia talousrakennuksia ei enää ole olemassa vaan ne on purettu.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Syväojalle vuonna 2016 rakennetun kunnallistekniikan myötä käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa Vantaan kaupungin kylä- ja muiden taajama-alueiden tiivistämispyrkimyksien kanssa, joilla pyritään saamaan jo rakennettuja alueita tehokkaampaan käyttöön.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että oikaisuvaatimuksen tekijälle on tarjottu ostettavaksi naapurikiinteistöstä noin 1000 m²:n määräalaa, joka yhdistämällä haettuun rakennuspaikkaan antaisi mahdollisuuden uuden noin 2000 m²:n suuruisen rakennuspaikan muodostamiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei siihen tarvetta, ellei toimenpidettä tarvita käyttötarkoituksen muutoshankeen edistämiseksi.

Yleiskaavapäällikkö toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty.

Tila 416-3-46 sijaitsee oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan kyläalueella AT.

Yleiskaavamääräyksen mukaisesti AT-alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 – 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Määräyksessä on asuntojen rakentamisen määrä sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan 6.6.1983 tilojen pinta-alaan. Määräyksellä on turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Tilan 416-3-46 pinta-ala 0,47 hehtaaria. Tila on kiinteistörekisterin mukaan rekisteröity vuonna 1957, jolloin sillä on 6.6.1983 mukaisena tilana samanlaiset oikeudet asuntojen rakentamiselle, kuin muillakin AT-alueen tiloilla. Tilalla sijaitsee rakennusrekisterin mukaan jo yksi asunto, jolloin yleiskaavan mukaiset oikeudet asuntojen rakentamiselle on käytetty.

Kiinteistön omistajan vaihdoksilla tai ostettavaksi tarjotun naapurikiinteistön määrääalan liittäminen haettuun rakennuspaikkaan ei lisää asuntojen rakentamisen oikeuksia. Poikkeamia yleiskaavan määräyksestä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Haitan kaavoitukselle arvioi kaupungin kaavoitusviranomaisen. Yleiskaavassa määritellyn asuntojen rakentamismäärän ylittävä rakentaminen edellyttäisi suunnitelmallisuutta ja tuottaisi siten lain tarkoittaman suunnittelu- ja kaavoitustarpeen, jossa alueelle tulisi selvittää mm. lisäasutuksen edellyttämien palvelujen, virkistysalueiden ja katujen järjestäminen ei vain oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön, vaan kaikkien alueen kiinteistöjen osalta. Täten poikkeamislupa haittaisi kaavoitusta ja alueiden muuta järjestämistä.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Antti Nupposen tekemä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikkö Mari Siivolan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöksestä 18.1.2017 § 1,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus poikkeamislupaan / Nupponen Antti 1.4.2016
- Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös / 31-83-16-PSR 18.1.2017 § 1
- Asemapiirros / liite poikkeamishakemukseen
- Oikaisuvaatimus Nupponen / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös 31-83-16-PSR 18.1.2017 § 1

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6.

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 22745
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi