
Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 12.1.2021 § 16 / Mosapakantie 7 / TLA

VD/1082/10.03.00.02/2021

TLA/MSI/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 12.1.2021 § 16, jolla evättiin lupa yksiasuntoisen, kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 50 k-m² talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistölle 92-406-3-20 osoitteessa Mosapakantie 7 Keimolan kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 12.1.2021 § 16, lupatunnus LP-092-2020-06580, on hylätty kiinteistön omistajan (jäljempänä "Hakija") hakemus suunnittelutarveratkaisusta yksiasuntoisen, kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 50 k-m²:n talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-406-3-20 osoitteessa Mosapakantie 7, 01750 Vantaa.

Hakemuksessa on esitetty omakotitalon rakentamista tulipalossa tuhoutuneen asuinrakennuksen tilalle.

Hakija on vaatinut oikaisua päätökseen 26.2.2021 allekirjoitetulla kirjelmällään. Vaatimuksessa esitetään, että Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta muuttaisi 12.1.2021 annettua suunnittelutarveratkaisua siten, että haettu lupa myönnetään ja siten turvataan tilan arvon säilyminen.

Hakija pyytää ottamaan huomioon muun muassa seuraavia seikkoja oikaisuvaatimusta käsiteltäessä: Tarkennuksena esitetään, että haettu lupa kohdistuu kantatilalle 406-3-20, oikaisuvaatimuksen asemapiirroksessa esitettyyn Talo 1. Rintamamiestalo, jonka tilalle lupaa haetaan, on virheellisesti suunnittelutarveratkaisussa merkitty vapaa-ajan asunnoksi. Rintamamiestalo oli rakennettu 1966 ja on ollut omistajan asuntona 29.5.2017 saakka. Rintamamiestalo oli tyhjiillään reilun vuoden ennen kuin se tuhoutui tulipalossa 2018. Rakennuspaikaksi haetusta tilasta on lohkaistu 7050 m² määräala 406-3-317, jolle on myönnetty 7.6.2019 suunnittelutarveratkaisu myös vuonna 2018 tuhoutuneen omakotitalon tilalle (oikaisuvaatimuksen asemapiirros Talo 2). Molemmat talot tulevat sijaitsemaan samassa pihapiirissä, jossa tulipalossa tuhoutuneet talot ovat aikaisemmin olleet. Tämä suunnittelutarveratkaisu ei heikennä alueen kaavoittamista tulevaisuudessa. Tilalle on hyvä tieyhteys ja tilalle on sähköliittymä. Tilan kautta kulkee Vestran Vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohto.

Muina perusteluina hakija esittää oikaisuvaatimukselle, että eräänä perusteluna suunnittelutarveratkaisun epäämiseksi on päätöksessä esitetty yleiskaavaehdotuksessa suunnitellun ekologisen käytävän sijoittuminen tilan alueelle. Kuitenkin tälle samalle pihapiirille, jossa vuonna 2018 palaneet talot sijaitsivat ja jolle uusi haettu rakentaminen kohdistuu, on jo 7.6.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu 200 k-m² suuruiselle omakotitalolle vanhan omakotitalon tilalle. Hakija ihmettelee, miten toinen rakennus vuonna 1966 valmistuneen ja 2018 palaneen rakennuksen tilalle voisi olla haitaksi eliölajien turvaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Aikaisemmin yleiskaavan kuulemisessa hakija on esittänyt ekologisen käytävän siirtämistä itärajalta länsirajalle, jolloin se olisi Natura-alueen suorana jatkona. Lopuksi hakija toteaa vielä, että alue on yleiskaavassa M-aluetta, jossa sallitaan 5–20 hehtaarin tiloilla kolme asuntoa sekä niiden tarpeisiin talousrakennukset.

Yleiskaavapäällikkö toteaa, että suunnittelutarveratkaisussa on tiedostettu hakemuksen koskevan vuonna 1966 valmistuneen ja vuonna 2018 tuhoutuneen asuinrakennuksen (oikaisuvaatimuksen asemapiirroksen Talo 1, palanut rintamamiestalo) korvaamista uudella omakotitalolla. Vantaan rakennus- ja huoneistorekisterissä talo on käyttötarkoitukseltaan erillinen vapaa-ajan asunto.

Hakija on jo kertaalleen vuonna 2019 hakenut suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon korvaamiseksi omakotitalolla. Vantaan kaupunki ei myöntänyt haettua lupaa ja kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi päätöksestä jätetyn oikaisuvaatimuksen 21.4.2020. Aikaisemman suunnittelutarveratkaisun käsittelyn yhteydessä on maastokäynnillä kesällä 2018 todettu vapaa-ajan asunnon olleen osittain tuhoutunut ja purkukuntoinen jo ennen lopullista tuhoutumista tulipalossa syksyllä 2018.

Nyt oikaisuvaatimuksen alaisena olevassa päätöksessä on todettu kaavoitustilanne, jossa rakennuspaikaksi haetun tilan kohdalle on yleiskaavaehdotuksessa esitetty ekologinen runkoyhteys, jonka on tarkoitus turvata eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen runkoyhteyden sijoittumista tilan alueelle ei ole syynä suunnittelutarveratkaisun epäämiselle, koska runkoyhteys voidaan perustaa muuallekin kuten oikaisuvaatimuksessa esitetään.

Vantaan yleiskaavassa 2007 ja kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavamääräysten mukaisesti alueella sallitaan asuntojen rakentaminen vain tilalla harjoitettavaan maatilatalouteen liittyvinä.

Päätöstä on perusteltu siten, että yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla sallitaan vain tilalla harjoitettavaan maatilatalouteen liittyvää rakentamista. Haettu rakentaminen ei ole sitä. Kun lisäksi verrataan rakennushankkeen rakennuksen ja tuhoutuneen vapaa-ajan asunnon mahdollistamaa asumista, rakennushankkeessa ei ole kysymys sellaisesta korvaavasta rakentamisesta, jonka perusteella edellytykset myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle olisivat olemassa. Yleiskaavan rakentamista koskevista määräyksistä ei ole tehty poikkeamisia, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan eri maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 12.1.2021 § 16,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus 26.1.2021

-
- oikaisuvaatimuksen liitekartta
 - yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 12.1.2021 § 16, lupatunnus LP-092-2020-06580
 - Rakennus- ja huoneistorekisteriote

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)