

Päätös, johon muutosta haetaan: LP-0926-2019-07908

Päätöspykälä: §194

Päätöspäivä: 25.2.2021

Muutoksenhakija: [REDACTED]

Postiosoite ja puhelinnumero: [REDACTED]

Hakijalta on 25.2.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä evätty lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-811. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä 92-405-1-811 ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakijan hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava. Vuoden 2007 yleiskaavaan ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-736 (lupatunnus: LP-092-2018-00379). Hyväksytyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin muutoksenhaun kohteena olevan hakemuksen rakennuspaikka, mutta kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Päätöksestä ja sen perusteluista ei nimittäin ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa entiselle A3-alueelle laajennettu, 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Näin on toimittu siitäkin huolimatta, että kiinteistöä 92-405-1-736 koskeva myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa.

Hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kuin uudelle yleiskaavalle ei ole annettu samalle alueelle sijoittuvaa kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä ratkaisussa ilmeisestikään mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta. Näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummasakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään luvan LP-092-2018-00379 myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Muutoksenhaun kohteena olevaa kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Luvan LP-092-2018-00379 perustelujen mukaan myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisulla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Luvan LP-092-2018-00379 myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa rakennuspaikaksi haetulle palstalle on

esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Näin ollen myös muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa haettu rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Suunnittelutarveratkaisussa on myös esitetty, että alueen asemakaavoituksesta vastaava aluearkkitehti olisi laatinut yhteensä kolme maankäyttösopimusluonnosta (22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014), jotka maanomistajat olisivat hyväksyneet. Hakijalle on kuitenkin esitetty vain 14.1.2014 päivätty luonnos, jonka Hakija hylkäsi.