

Antti Nupponen

Lähettilä: Antti Nupponen
Lähetetty: 24. tammikuuta 2017 10:40
Vastaanottaja: maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi; Zukale Kai
Kopio: [REDACTED]
Aihe: Oikaisuvaatimus perusteluineen, päätöksen lupatunnus 31-0083-16-PSR
Liitteet: Päätös_31-83-16-PSR_tiedoksi.pdf; Tontin 3 47 liittämisoptio.pdf;
rakennusjärjestyksen pykäliin viittaus.pdf

Tärkeys: Suuri

Vantaan kaupunki
Maankäytön asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 VANTAA

Vaatimus:

Vaadin oheisen päätöksen N:o 31-0083-16-PSR 18.01.2017 oikaisemista perusteluiltaan puutteellisenä/virheellisenä ja uudelleenkäsittelemään Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Alla vaatimuksen perusteet tiedoksi lautakunnan jäsenille.

Alla lautakunnan perusteet ja hakijan vastaperustelut kohta kohdalta.

Lautakunta:

Yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiselle on jo käytetty.

Hakija:

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 1.1.2011

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2011, I-luvun "Yleistä" ja 1 pykälän mukaisesti on käytettävä tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. V-luvun "Eriyiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella" 24 pykälän mukaisesti rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 neliötä. 25 pykälän mukaisesti samalle rakennuspaikalle saa sijoittaa kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Nämä vaatimukset hakija täyttää.

Lisäksi hakija on hakemuksessaan selvittänyt että, nykyinen yli 4000 neliön tontti voidaan tarvittaessa jakaa kahteen rakennuspaikkaan/määräalaa, mikäli se on välttämätöntä käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamiseksi. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys tai rakennuslaki sitä eivät näyttäisi jakoa edellyttävän.

Lautakunta:

Rakennuspaikkojen lisääminen vain yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Hakija:

Tässä tapauksessa rakennuspaikat eivät 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 rakennusjärjestys, V-luku, 24 ja 25 pykälä oikeuttavat hakemuksen mukaisen rakentamisen.

Lautakunta:

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Hakija:

Kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4000 neliön tontti, jolla alun perin oli ollut kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Mikäli alkuperäinen 50-luvun lohkominen olisi toteutunut, eikä tontteja olisi yhdistetty olisi samalla paikalla asunto/omakotitalo. Juuri kuten vierellä olevat tontit Karrantie 2/tontti 3:45 ja Karrantie 4/tontti 3:56. Syväojan tontit ovat pääsääntöisesti kooltaan 2000-3000 neliötä, joten käyttötarkoituksen muuttaminen ei mielestä vaaranna tasapuolista kohtelua, koska perusteluna on kahden tontin historia ja suuri koko. Asiasta löytyy dokumentit edesmenneen isäni 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.

Lautakunta:

Tilalla toteutunut rakentaminen.

Hakija:

Kielteisessä päätöksessä mainitaan alaltaan määrittelemätön rakennus vuodelta 1957, joka on purettu. Sellaista ei ole. Lisäksi tontilta 2002 valmistuneen talousrakennuksen läheisyydestä on 2000-luvulla purettu 10 neliön vaja ja 15 neliön autotalli. Vuonna 2016 on tontilta siirretty pois vuonna 1975 rakennettu n. 15 neliön hirsimökki. Tilalla on vain ns. alatontilla sijaitsevat omakotitalo vm. -58 ja autotalli vm. -98. Ns. ylätontilla on vain hakemuksen mukainen talousrakennus vm. 2002. Tonttia on myös mahdollista kasvattaa liittämällä siihen tarjolla oleva osa naapuritontista. Kts. kohta: "Erityistä huomioitavaa"

Lautakunta:

Maankäyttö ja rakennuslain 137 pykälän 1 momentin vastaisuus.

137 pykälän 1 momentti: "Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle"

Hakija:

Haettu käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa, 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 huomiota ympäristöön sopimiseen ja tontin rakennusmassoitteeluun. Toimitan mielelläni lautakunnalle lisäselvityksen/kuvia ympäristöstä. Lisäksi omaa tulevaisuuttani silmälläpitäen rakennus on suunniteltu esteettömäksi

Lautakunta:

Maankäyttö ja rakennuslain 171 pykälän vastaisuus.

Hakija:

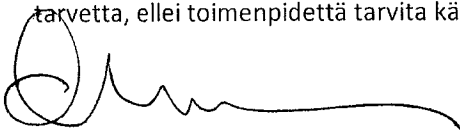
171 pykälän 1, 2, 3, ja 4:s momentti: Haettu käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa, koska käytännössä mikään ei ympäristössä muutu ja kiinteistölle on jo järjestetty liittyminen kunnallistekniikkaan. Myös naapureita kuulemalla on varmistettu ettei haittaa ole. Rakennusta suunniteltaessa on kiinnitetty erityistä huomiota ympäristöön sopimiseen ja tontin rakennusmassoittelem suhteen. Lisäksi omaa tulevaisuuttani silmälläpitäen rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Muuta erityistä huomioitavaa:

Nykyinen vuonna 1958 valmistunut omakotitalo on hieno esimerkki onnistuneesta 50-luvun arkkitehtisuunnittelusta, mutta on ikääntyvälle asujalle erittäin esteellinen. Sisätilat ovat kolmessa eri tasossa, saunaan kuljetaan ulkotilan kautta ja piha-alue rakennuksen ympärillä on neljässä eri tasossa. Liikuntaesteisen tarpeet on huomioitu muutoshakemuksen kohteena olevassa rakennuksessa erittäin hyvin, joten ongelmia ei ole odotettavissa.

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

Optio: Naapuritontin 3:47 omistaja on tarjonnut ostettavaksi käyttämättömän, n.1000 neliön osan (alueelle ei ole kulkuyhteyttä tontin muusta osasta), joka yhdistämällä hakijan tontin 3:46 yläosaan/n. 1000 neliön määräalaa antaisi mahdollisuuden uuden n. 2000 neliön tontin/rakennuspaikan muodostamiseen. Hakijalla ei tähän ole tarvetta, ellei toimenpidettä tarvita käyttötarkoituksen muutoshankkeen edistämiseksi.



Antti Nupponen

VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

I LUKU

Yleistä

1 §

Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamisesta koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Vantaan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

V LUKU

Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella

24 §

Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa - kyläalueeksi, AT, ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, A3, A4, osoitetulla alueella vähintään 2000 m²,
- maa- ja metsätalousalueeksi, M, ja maatalousalueeksi, MT, osoitetulla alueella vähintään yksi (1) hehtaari ja
- muiksi alueiksi osoitetuilla alueilla vähintään kaksi (2) hehtaaria.

25 §

Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

Samalle rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Asuin- ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ellei yleiskaavasta muuta johdu.

Rakennuspaikalle saa edellä 24 §:ssä sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa tilalla harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta, hevostaloutta tai muuta niihin verrattavaa elinkeinoa palvelevia talousrakennuksia. Ennen rakennusluvan myöntämistä pyydetään kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselta lausunto tilalla harjoitettavasta maa- ja metsätaloudesta.

28 §

Suunnittelutarvealue

Koko Vantaan kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16§:n mukaista suunnittelutarvealuetta

29 §

Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. ([11.6.2004/476](#))

3 momentti on kumottu L:lla [30.12.2008/1129](#).

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättävä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. ([11.6.2004/476](#))

171 § ([18.3.2016/196](#))

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

