Vantaa

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 98-71-17-STR /6.10.2017 / TLA

VD/9266/10.03.00.02/2017
TLA/MSI/KZU/SRU/ET

Kiinteistölle 92-420-2-193 on haettu suunnittelutarveratkaisua 167 k-m2:n suuruisen omakotitalon rakentamiselle, kaupunginosassa 98 Sotunki, osoitteessa Mäntykorvenkuja 2b.

Yleiskaavapäällikkö teki kielteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen 6.10.2017.

Päätöksessä hakemus hylättiin, koska yleiskaavamääräyksissä kyläalueelle AT sallittujen asuntojen lukumäärä on jo olemassa ja haettu rakentaminen aiheuttaisi Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden muulle järjestämiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen suunnittelutarveratkaisuun 16.10.2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii muutosta AT-alueen asuntojen rakentamisrajoitukseen, koska kiinteistön naapuriin on rakennettu jo kolme asuntoa. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että annetussa päätöksessä on vedottu Maankäyttö- ja rakennuslain 137 pykälään, jonka edellytysten tulee samoin kuin naapurikiinteistöille rakennettujen kolmen asunnon kohdalla myös haetun rakentamisen kohdalla täyttyä. Pykälä 137:n 1 momentti on seuraava:
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 asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että haettu rakentaminen noudattaisi myös 137 §:n vaatimuksia, eli se ei haittaisi kaavoitusta, on tien varrella ja sopivaa maisemalliselta kannalta ja johon vedoten toivotaan asian kohtuullistamista ja Vantaa saisi uusia veronmaksajia.

Oikaisuvaatimuksessa lisäksi tiedustellaan, onko lähettyvillä Kuusikorvenkujan päässä olevalle vastaavasti yleiskaavassa AT-alueeksi merkitylle alueelle vuosina 1996-2005 myönnetyissä omakotitalojen rakennusluvissa noudatettu 2007 yleiskaavaa ja onko niiden päätökset tehty 137 §:n mukaisesti.

Yleiskaavapäällikkö toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaavassa tila 420-2-193 on kyläaluetta 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 Vantaan yleiskaavoissa turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Poikkeamisia yleiskaavan määräyksestä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Haitan kaavoitukselle arvioi kaupungin kaavoitusviranomainen. 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 haettu rakentaminen haittaisi kaavoitusta ja alueiden muuta järjestämistä.

Lähellä olevalle Kuusikorvenkujan AT-alueelle vuosina 1996-2005 rakentuneille omakotitaloille on myönnetty rakennusluvat silloisen rakennuslain ja silloin voimassa olleiden yleiskaavojen määräysten mukaisesti.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että suunnittelutarveratkaisupäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksestä 6.10.2017 § 62 ja
b) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisupäätökseen 6.10.2017 § 62
- Suunnittelutarveratkaisupäätös / 98-71-17-STR 6.10.2017 § 62
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 17.1.2017
- Ote yleiskaavasta

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Vantaa

Lisätiedot: yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi