



**Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192 LP-092-2019-07945/  
Kolmikoivuntie 16 / TLA**

VD/2773/10.03.00.02/2021  
TLA/MAS/KZU/VIK

**Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-852 Petikon kaupunginosassa.**

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 240 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-852 osoitteessa Kolmikoivuntie 16, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavoissa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan vain ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VR-alueelle tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

**Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 12.3.2021**, jossa vaaditaan oikaisua kielteiseen päätökseen. Vaatimuksen perusteluna esitetään muun muassa, että asia tulee ratkaista hakemuksen jättämisen ajankohdan mukaisesti voimassa olevan yleiskaavan 2007 pohjalta ja näin ollen aluearkkitehdin lausunnossa esitettyä näkemystä siitä, että alueen asuntorakentamisen määrä yleiskaavaluonnoksen perusteella olisi käytetty, ei tule huomioida. Perusteluna esitetään myös, että alue rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3 ja rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on tulkinnasta riippuen myös pieniltä osin A3-aluetta, jolloin kiinteistölle rakentaminen voidaan katsoa olevan nykyisen asuinalueen täydennysrakentamista. Lisäksi kiinteistöllä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja eikä ryteikköinen kiinteistö sovellu virkistyskäyttöön. Kiinteistölle on olemassa oleva ojituksilla tehty tie ja alueella on kunnallistekniikkaa. Perusteluissa esitetään myös, että koska alueen asemakaavoittaminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa, poikkeamispäätökset sopisivat alueen kehittämistarkoituksiin erinomaisesti. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

**Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen**, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan 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.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 retkeily- ja ulkoilualueella VR. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. VR-alueen rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3.

Koivurinteiden alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Haettu rakennuspaikka ei sisältynyt asemakaavaluonnoksiin.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualueella VR. Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientalovaltaiseen asuinalueeseen AP.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn vaatimukseen, jossa asia tulee ratkaista hakemuksen jättämisen ajankohdan mukaisesti voimassa olevan yleiskaavan 2007 pohjalta, että rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa kokonaisuudessaan VR-alueella, jolloin ratkaisu on kummankin yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavan VR-alueille ei sallita asuntojen rakentamista. Alueelle asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

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

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.



MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 11

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

### Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

### Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

### Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 12.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 31.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,  
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi