



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194 LP-0926-2019-07908/ Koivurinne 17 / TLA

VD/2795/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-811 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-811 osoitteessa Koivurinne 17, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, 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.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan, että 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 ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakija toteaa, että hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava, johon ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Hakija toteaa myös, että samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Myönnetyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin Hakijan rakennuspaikka, mutta myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Hakijan mukaan päätöksestä ja sen



perusteluista ei ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Hakijan mukaan näin on toimittu siitakin huolimatta, että 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. Hakija toteaa, että hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kun samalle alueelle myönnettyssä ratkaisussa sille ei ole annettu mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Hakijan mukaan 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 ylipäättään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta ja näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Hakijan mukaan vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään toiselle kiinteistölle annetun luvan myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Lisäksi hakija toteaa, että kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Hakijan mukaan alueelle aikaisemmin myönnetyn luvan perusteluissa myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Ja että luvan 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. Hakija toteaa, että alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) hakijan rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa ja näin ollen myös Hakijan esittämä 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.

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 tarkoitettulla 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 pientaloalueella A3 ja lähivirkistysalueella VL. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. VL-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät kaavoituksesta vastaavan aluearkkitehdin mukaan hyväksyneet. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalueella AP ja lähivirkistysaluetta VL. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolisen lähivirkistysalueen ja pohjoisempana olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, että alueelle 12.1.2021 päivätyllä suunnittelutarveratkaisulla on korvattu lainvoimainen 22.8.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti päätöksessä olleen jätevesipumppaamo koskevan asiavirheen korjaamiseksi. Vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. Oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on todettu, että haetulle rakennuspaikalle on samoissa asemakaavaluonnoksissa esitetty myös katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita.

Vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen.



Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinuuetta AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. 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 hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. 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 oikaisuvaatimusten kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkisanon jälkeen.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki asian esittelytekstiin seuraavan korjauksen: Korjattiin päätösesityksen sivun 3 viimeisen kappaleen lause: ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle.”

Korjattu lause on seuraava (muutos kursivilla): ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen *ei aiheuta* haittaa asemakaavoitukselle.”

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 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 27.12.2019

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