



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, 092-405-1-867/LP-092-2019-7410/ Rauduskoivunkuja 4 / TLA

VD/2816/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-867 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-867 osoitteessa Rauduskoivunkuja 4, 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 yleiskaavapäällikön päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Vaatimuksen perusteluna esitetään, että hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisen yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan muun muassa, että Koivurinteen alueelle useaan kertaan valmisteltu asemakaava ei ole toteutunut, vaikka osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasunnitelman vuodelta 2014, jossa alueelle oli osoitettu useita pientalotontteja, ja että kaupunki vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet asemakaavaan liittyvää maankäyttösopimusta. Hakijan mukaan alueelle on aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisujen kautta useiden pientalojen rakentaminen.

Hakija toteaa myös, että uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on muutettu AP-alueeksi, jolla sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei kaupungin mukaan ole alueella jäljellä. A3-alueella ei ollut tällaisia rakentamisrajoituksia. Hakijan mielestä Koivurinteen alue olisi pitänyt merkitä uudessa yleiskaavassa A-alueeksi (monipuolisen asumisen alue), jolla rakentaminen olisi sallittua ilman tällaisia rajoituksia. Hakija toteaa oikeuksiensa käyttöä omistamaansa kiinteistöä olevan merkittävästi rajoitettu.



Lisäksi Hakija esittää, että 18.12.2019 jätetty hakemus olisi voitu ratkaista runsaasti ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja että ratkaisua on selvästi tarkoituksella lykätty. Hakija toteaa, että naapurikiinteistölle on vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle, jonka myönteisen ratkaisun perusteluna oli vuoden 2014 kaavaluonnoksen mukaisuus ja että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakija toteaa, että Hakijalle annetussa päätöksessä katsotaan, että rakentaminen täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä aiheuttaa yhtäkkiä haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille, jolloin perustelut ovat täysin päinvastaiset kuin naapurille myönnetyssä suunnittelutarveratkaisussa. Hakija katsoo, että keskeisin syy sille, että Hakijan hakemusta ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä koskevassa ratkaisussa, on Hakijan mukaan naapurikiinteistön omistajan suostuminen kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovuttamaan kaupungin edellyttämät maa-alueet. Hakija katsoo, että Hakijan hakemuksen ratkaisua on viivytetty, koska Hakija ei ollut maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

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 pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. VU-alueelle sallitaan vain urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin liittyvää rakentamista.

Koivurinteiden alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi asuintaloa. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalueita AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. 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 kestäväillä 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.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että 18.12.2019 jätetyn hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä, että viimeisimmän Koivurinteen alueelle vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen. Ennen 2019 myönnettyä lupaa alueelle ei ollut saanut asemakaavan laatimiseksi annettujen rakennuskieltojen takia rakentaa useaan vuoteen. Osa näistä uusien hakemusten hakijoista neuvotteli etukäteen hakemisesta lupakäsittelijän kanssa, kuten kaupunki neuvoo tekemään lupahakemuksissa. Osa hakijoista ei neuvotellut. Neuvotteluissa kerrottiin hakijoille, että epäselvän asemakaavoitustilanteen ja tekeillä olleen yleiskaavauudistuksen takia hakemusten käsittely saattaa kestää, kunnes alueen maankäyttö on ratkaistu vähintään uudessa yleiskaavassa ja on epätodennäköistä, että hakemuksiin annettaisiin myönteisiä päätöksiä.

Yleiskaavoitus toteaa, että naapurikiinteistölle vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Hakemus oli jätetty 18.4.2013. Lainvoimainen 22.8.2019 tehty suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti 12.1.2021 tehdyllä päätöksellä jätevesipumppaamoja koskevan asiavirheen takia.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinalueita 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 suunnittelutarveratkaisuilla 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 maankäyttösopimuksilla ei ole osaa suunnittelutarveratkaisussa. Ne liittyvät ainoastaan asemakaavoitukseen ja tulevat toteutettaviksi vasta asemakaavan tullessa voimaan.



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 julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195,
- 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 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410



Vantaa

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 18.12.2019

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