



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584 / Riipiläntie 47 / SP

VD/4375/10.03.00.01/2023

SP/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584, jolla evättiin kaksikerroksisen 200 k-m²:n omakotitalon rakentaminen kiinteistölle 409-5-63 osoitteessa Riipiläntie 47.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 31.5.2023 §584, lupatunnus LP-092-2022-07954, on evätty hakemus kaksikerroksisen 200 k-m²:n omakotitalon rakentamiselle kiinteistöllä 409-5-63 osoitteessa Riipiläntie 47.

Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-63 pinta-ala on 1837 m² (0,1837 ha). Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1971 valmistunut 186 k-m²:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo.

Hakemus on jätetty 20.12.2022, jolloin voimassa olleessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue oli pientaloaluetta A3, jolla yleiskaavamääräysten mukaan sai rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voitiin sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueelle rakentaminen edellytti pääsääntöisesti asemakaavaa.

Vantaan uudessa 11.1.2023 voimaan tulleessa yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalueutta AP, joka varataan pientaloasumiseen. 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. AP-alueella 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 ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavamääräysten mukainen asuntojen rakentamismahdollisuus rakennuspaikaksi haetulla tilalla on olemassa olevan asuinrakennuksen myötä käytetty.

Rakennuspaikka on Riipiläntien puoleiselta osaltaan tiemelun 60-65 dB alueella ja muulta osalta tiemelun 55-60 dB alueella.

Haettua suunnittelutarveratkaisua ei myönnetty, koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo alueella hyväksytty määrä asuinrakentamista, rakennuspaikka ei täytä kooltaan ja sijainniltaan alueella lisärakentamiselle noudatettuja vähimmäisvaatimuksia ja haetun omakotitalon rakentamiselle ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia jäljellä. Asuntoja lisäävä



rakentaminen on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katujärjestelyt sekä melualueelle rakentamisen vaatimukset.

Hakijat ovat 13.6.2023 jättäneet oikaisuvaatimuksen, jossa haetaan muutosta päätökseen.

Hakijat perustelevat vaatimustaan siten, että läheisille kiinteistöille on myönnetty suunnittelutarveratkaisulla useita asuinrakennuksia pienemmillekin rakennuspaikoille, jolloin hakijoiden rakentamishankkeessa tulisi huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Hakijoiden mukaan rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on jaettu hallinnonjakosopimuksella kahteen osaan, jolloin olisi kyse kahdesta erillisestä tontista ja haettu rakennusoikeus koskisi niistä toista. Hakija mukaan ajo tontille onnistuisi Sotilaskorventieltä, kuten muillekin tonteille, vaikka Riipiläntien liittymä suljettaisiin. Hakijoiden mukaan Riipiläntien liikennemelun haitta ei olisi sen suurempi kuin muilla Riipiläntien varteen rakennetuilla taloilla eikä tontille rakentaminen vaikuttaisi virkistysalueiden käyttöön. Hakijoiden mukaan kaupunki olisi lupailut asemakaavoitusta vuonna 2008, kun kaupunki hankki naapurikiinteistöt omistukseensa, jonka perusteella hakijat ovat myyneet osan kiinteistöstään.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksessa viitatuille asuinrakennuksille on kaavoittaja myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen 18.10.2004 §145. Rakentaminen on silloin sallittu vireillä olleen asemakaavan luonnoksessa esitetyn mukaisesti. Asemakaavaluonnoksessa oli Riipiläntien idän puoleisia ja Sotilaskorventien etelän puoleisia alueita osoitettu asuinpientalojen korttelialueiksi ja alueen katuverkosto oli osoitettu Santakuopantien ja Sotilaskorventien kautta siten, ettei uusia tonttiliittymiä Riipiläntielle sallittu. Suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehty poikkeaminen on myönnetty silloisesta asemakaavan laatimista varten annetusta rakennuskiellosta. Asemakaava ei edennyt päätöskäsittelyyn ja sen laatiminen lakkautettiin vuonna 2007, jonka jälkeen alueelle on myönnetty omakotitalojen rakentamista voimassa olleen Marja-Vantaan osayleiskaavan mahdollistamalla tavalla, kunhan omakotitalon rakennuspaikan pinta-ala on ollut vähintään 1000 neliömetriä ja rakennuspaikalle on voitu järjestää kulkuyhteys suoraan Sotilaskorventieltä. Haettu rakennuspaikka ei täytä kooltaan ja sijainniltaan näitä vähimmäisvaatimuksia toisen omakotitalon rakentamiselle. Uuden 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan määräysten perusteella ei voida haetulle rakennuspaikalle sallia toisen asunnon rakentamista. Kiinteistölle tehtyt hallinnonjakosopimukset eivät lisää rakennusoikeutta tai rakentamismahdollisuuksia.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Alueelle asuntoja lisäävä rakentaminen on selvitettävä asemakaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katujärjestelyt sekä melualueelle rakentamisen vaatimukset. Haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkisanon jälkeen.



Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Janne Hartikainen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.9.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- suunnittelutarveratkaisu 31.5.2023 §584,
- oikaisuvaatimus 13.6.2023
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi