



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 9.11.2021 § 1354/ Sotilaskorventie 1 / TLA

VD/11841/10.03.00.02/2021

TLA/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 9.11.2021 § 1354, jolla myönnettiin yhden omakotitalon rakentaminen ja samalla evättiin kolmen muun haetun omakotitalon rakentaminen kiinteistöllä 92-418-4-21 osoitteessa Sotilaskorventie 1.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa on esitetty neljän omakotitalon rakentamista 1,4 hehtaarin suuruiselle tilalle 418-4-21. Kaksi omakotitaloa sijoittuisi Sotilaskorventien eteläpuolelle muodostettaville rakennuspaikoille ja kaksi omakotitaloa sijoittuisi Riipiläntien viereen muodostettaville rakennuspaikoille. Haettujen rakennusten kerrosala on yhteensä 850 m².

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 9.11.2021 § 1354, lupatunnus LP-092-2019-01129, on hyväksytty maanomistajan hakemus osittain siten, että sallitaan yhden 250 k-m² suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m² talousrakennuksen rakentaminen purettavan vapaa-ajan asunnon tilalle päätöksen liitteessä esitetylle Sotilaskorventien etelän puoleiselle rakennuspaikalle A.

Kaikille neljälle haetulle omakotitaloille ei myönnetty lupaa rakentamiselle, koska hyväksytyn yleiskaavan määräyksissä sallittujen asuntojen lukumäärästä poikkeaminen aiheuttaisi haittaa yleiskaavan toteuttamiselle ja Riipiläntien varteen rakentamisen katsotaan haittaavan asemakaavoitusta. Sen sijaan yhden haetun omakotitalon rakentaminen sallittiin purettavaksi tarkoitetun vapaa-ajan asunnon korvaavana rakentamisena, koska se ei merkittävästi muuta olemassa olevaa tilannetta eikä aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle eikä asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 22.11.2021, jossa vaaditaan oikaisua yleiskaavapäällikön päätökseen siten, että sallitaan haettu omakotitalon rakentaminen myös viereiselle Sotilaskorventie etelän puoleiselle rakennuspaikalle B, jota voidaan tarvittaessa laajentaa vaatimusten täyttäväksi 2000 m²:n suuruiseksi. Oikaisuvaatimusta perustellaan siten, että suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on viitattu hyväksytyn yleiskaavan AP-aluetta koskevaan 1983 mukaisen tilan pinta-alavaatimukseen, kun päätöksen tulisi perustua vuoden 2019 mukaiseen tilan pinta-alaan, ja että naapurikiinteistöille on sallittu rakentaminen alle 2000 m² rakennuspaikoille.

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.

Voimassa olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa haetut rakennuspaikat ovat pientaloaluetta A3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. Sotilaskorventien eteläpuolisten ja Riipiläntien puoleisten rakennuspaikkojen väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta VL.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikat ovat pientalovaltaista asuinalueutta AP. Alue varataan pientaloasumiseen. AP-alueen lävistää laajoja virkistysalueita yhdistävää ulkoilureittiä tai viheraluetta varten osoitettu virkistysalueyhteyksimerkintä. 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 ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Vuoden 1983 mukainen tila PÄIVÄKUMPU oli pinta-alaltaan 1,68 hehtaaria. Yleiskaavamääräysten mukaisesti alle 2 hehtaarin suuruisella tilalla sallitaan yksi asunto. Tilasta PÄIVÄKUMPU on 6.6.1983 jälkeen tapahtuneissa lohkomisissa muodostettu tila 418-4-21, jota hakemus koskee ja neljä pie-nempää tilaa, joilla sijaitsee yhteensä kolme asuntoa. Uuden yleiskaavan määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

Oikaisuvaatimuksen perusteluna esitetään, että rakennuspaikan naapurikiinteistöille on saanut rakentaa alle 2000 m² rakennuspaikoille. Yleiskaavoitus toteaa, että kyseisille kiinteistöille on vuosien 2001 ja 2017 välisenä aikana valmistunut useita omakotitaloja, joiden rakennusluvut perustuvat silloiseen kaavoitustilanteeseen. Viimeisimmässä alueelle päätetyssä suunnittelutarveratkaisussa (10.2.2021 §128, Sotilaskorventie 3) ei kiinteistölle myönnetty toisen asunnon rakentamista, jolloin ei myöskään poikettu hyväksytyssä yleiskaavassa AP-alueella sallittavien asuntojen lukumäärästä.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinalueutta 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 enempää



rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuille voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa alue voidaan tarvittaessa osoittaa uuden yleiskaavan mahdollistamalle tehokkaammalle ja monipuolisemmalle rakentamiselle ja sitä varten tarvittaville katuyhteyksille sekä viheralueille. Hakemukseen suostuminen tai oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle.

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

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

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 9.11.2021 § 1354,
- 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:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 22.11.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 9.11.2021 § 1354 ja asemapiirros,
- ote yleiskaavasta

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

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