



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 11.2.2022 / Tuliniementie 13A / TLA

VD/2680/10.03.00.02/2022

TLA/MSI/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 11.2.2022 § 141, jolla ei annettu lupaa omakotitalon rakentamiselle kiinteistölle 92-420-4-462 Sotungin kaupunginosassa osoitteessa Tuliniementie 13a.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksella on haettu yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista 1788 neliömetrin suuruiselle tilalle 420-4-462. Haetulle rakentamiselle ei ole esitetty kerrosalamäärää eikä kerroslukua.

Tilalla sijaitsee vuonna 1940 valmistunut 50 kerrosalaneliömetrin suuruinen yhden asunnon talo. Rekisteritietojen mukaan talo on asumaton. Hakemuksen liitteenä olevassa piirroksessa on esitetty talon rakentamista olemassa olevan talon viereen. Oletettavasti vanha talo on tarkoitus purkaa, vaikka sitä ei ole hakemuksessa esitetty.

Asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadun lausunnon mukaan rakennuspaikaksi haetun tilan aluetta on varattava Tuliniementien ja Nurmitien yhdistävää katualuetta varten, jolloin haettu rakentaminen haittaa tulevaa asemakaavoitusta. Katualuille varatut tilat huomioiden rakennuspaikka ei myöskään täytä suunnittelutarveratkaisussa edellytettyä minimipinta-alaa.

Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 11.2.2022 § 141, lupatunnus LP-092-2021-03260, on hakemus evätty eikä rakentamiselle myönnetty lupaa.

Päätöstä on perusteltu muun muassa siten, että alueella ja rakennuspaikaksi haetusta tilasta aikaisemmin lohkotuilla rakennuspaikoilla tapahtuneessa rakentamisessa on huomioitu aluetta palvelevan katuyhteyden tarve, joka sijoittuu tämän tilan alueella. Lisäksi tilasta aikaisemmin lohkottujen rakennuspaikkojen jälkeen uuden yleiskaavan määräysten mukaisia AP-alueen asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä. Alueen sisäisten katuyhteyksien järjestämisen lisäksi asuntojen lisärakentaminen on ratkaistava yksityiskohtaisella asemakaavoituksella. Haettua rakentamista ei myönnetä, koska rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 28.2.2022, jossa hakija katsoo, että tilan varaaminen tuleville katujärjestelyille on tarpeetonta, sillä kulku tälle palstalle on tarkoitettu tulevan suoraan Tuliniementieltä, eikä Nurmitieltä itä-länsi suuntaiselta kaistaleelta. Tällöin minimipinta-ala vaatimus ylitetään. Tässäkin ehdotetussa ratkaisussa jokaiselle palstalle on kulku. Lisäksi alueella on hyväksytty suunnittelutarveratkaisuja minimipinta-alaa pienemmille palstoille.

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.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa haettu rakennuspaikka on pientaloaluetta A3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.



Kaupunginvaltuuston 21.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalueita AP. Alue varataan pientaloasumiseen. AP-alueelle rakentamista säädelään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan yhden asunnon rakentaminen 0,2–2 hehtaarin suuruisilla 6.6.1983 mukaisilla tiloilla, kahden asunnon rakentaminen 2–3 hehtaarin suuruisilla 6.6.1983 mukaisilla tiloilla ja kolmen asunnon rakentaminen yli 3 hehtaarin suuruisilla 6.6.1983 mukaisilla tiloilla. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tapahtuneissa lohkomisissa jaettu kuudeksi pienemmäksi tilaksi, joilla sijaitsee yhteensä viisi asuntoa, jolloin asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarve-alueella, 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 olevan yleiskaavan A3-alueita koskevien määräysten mukaisesti alueelle on voitu suunnittelutarveratkaisulla myöntää rakentamista silloin, kun rakentaminen ei aiheuta em. laissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uuden yleiskaavan AP-alueita koskevien määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että tilasta on aiemmillä suunnittelutarveratkaisulla lohkottu palstoja sillä edellytyksellä, että tilaa varataan tuleville katujärjestelyille. Tuo katuvaraus näkyy hakijan asemapiirroksessa kapeana itä-länsi suuntaisena kaistaleena ja sen tarkoitus on yhdistää Tuliniementie Nurmitien eteläpään. Nykyinen, tämän hakemuksen kohteena oleva tila ei täytä suunnittelutarveratkaisussa edellytettyä minimipinta-alaa 1500 m² kun em. katuihin varatut osat otetaan huomioon.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tilan varaaminen tuleville katujärjestelyille on tarpeetonta, koska kulku rakennuspaikalle on Tuliniementieltä, eikä Nurmitieltä itä-länsi suuntaiselta kaistaleelta ja alueen muillekin kiinteistöille on olemassa kulkuyhteys. Yleiskaavoitus toteaa, että alueen mahdollisessa asemakaavoituksessa on osoitettava tarpeelliset alueita palvelevat kadut ja muut yleiset alueet. Asemakaavoituksesta vastaava aluearkkitehti on lausunnossaan todennut katuyhteystarpeen, joka sijoittuu muun muassa hakijan omistamalle maalle. Alustavasti suunnitellusta Tuliniementien ja Nurmitien yhdistävästä kadusta edelleen etelään jatkuvaa Tuliniementien katualuetta varten kaupunki on vuonna 2018 hankkinut omistukseensa rakennuspaikaksi haetun kiinteistön eteläpuolisen kiinteistön osoitteessa Tuliniementie 15. Tarvittavien katualueiden tarkempi suunnittelu tapahtuu asemakaavoituksessa, jonka yhteydessä voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa myös asuntojen lisärakentamista alueelle.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että alueella on hyväksytty suunnittelutarveratkaisuja minimipinta-alaa pienemmille kiinteistöille. Yleiskaavoitus toteaa, että alueelle myönnettyissä suunnittelutarveratkaisussa ja poikkeamisluvissa on sallittu omakotitalojen rakentamista vähintään 1500 neliömetrin rakennuspaikoille. Mutta niissä pinta-alasta poikkeamisen edellytyksenä on ollut, että sillä ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.



Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta, 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 5.4.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 11.2.2022 § 141,
- 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 28.2.2022
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 11.2.2022 § 141 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. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi