



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 4.3.2024 §201 / Forsbackankuja 9 / SP

VD/2224/10.03.00.02/2024

SP/MSI/KZU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 4.3.2024 §201, jolla evättiin 100 k-m²:n omakotitalon ja 35 k-m² autotallirakennuksen rakentaminen kiinteistölle 418-4-156 osoitteessa Forsbackankuja 9.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 4.3.2024 §201, lupatunnus LP-092-2023-06782, on evätty hakemus 100 k-m²:n omakotitalon ja 35 k-m²:n autotalli-varastorakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 418-4-156 osoitteessa Forsbackankuja 9.

Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikaksi haetun tilan 418-4-156 pinta-ala on 7988 m². Sillä ei sijaitse rakennuksia.

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan pientalovaltaisella asuinalueella AP. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueella 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 kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

AP-alueen 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.

Yleiskaavan määräyksellä on AP-alueilla sidottu asuntojen lukumäärä vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan 6.6.1983 tilojen pinta-alaan. Tällä pyritään rajoittamaan suunnittelematonta rakentamista ja takaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu hajarakentamisessa. Laskennalliseen asuntojen rakentamismahdollisuuteen sisältyy 6.6.1983 mukaisella tilalla ennestään olevat asunnot.

Vuoden 1983 mukainen tilan PÄIVÄRINNE (418-4-18) pinta-ala oli 2,0276 hehtaaria, jolloin sillä sallitaan yleiskaavamääräyksen mukaisesti kaksi asuntoa.

Tila PÄIVÄRINNE on sittemmin lohkomisilla jakautunut tiloiksi 418-4-82 ja 418-4-83, joilla kummallakin sijaitsee yhden asunnon omakotitalo.

Hakijoiden omistuksessa olevasta tilasta 418-4-82 on edelleen erotettu rakennuspaikaksi haettu tila 418-4-156, jolle ei ole jäljellä yleiskaavan mukaisesti sallittavien asuntojen rakentamismahdollisuutta.



Haettua suunnittelutarveratkaisua ei myönnetty, koska yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ei ole jäljellä. Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisesti esille tuleviin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin. Tämä aiheuttaisi asutuksen suunnittelematonta lisääntymistä alueella. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Hakijat ovat 15.3.2024 jättäneet oikaisuvaatimuksen, jossa haetaan muutosta päätökseen.

Hakijat perustelevat vaatimustaan siten, että rakennuksen sijainti ei tule millään tavalla aiheuttamaan haittaa aikanaan tulevalle kaavoitukselle tai kaupungin omille rakennushankkeille, haettu rakennuspaikka on kooltaan lähes 8000 m² ja kiinni jo valmiissa asuinalueessa, jossa talot on rakennettu ilman voimassa olevaa asemakaavaa suunnittelutarveratkaisujen mukaisesti, hakijan tilan kokonaispinta-ala on ollut 1,3 hehtaaria, jolla on käytetty rakennusoikeutta vain noin 180 m², tila ei enää ole maanviljelysalueita vaan AP-alueita, vuonna 1989 olisi ollut lupa rakentaa paritalo, jolloin nyt hehtaarilla olisi kaksi asuntoa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hakijoiden tarpeisiin riittää vain noin 1000 m²:n osuus tilasta ja loppuosasta ollaan valmiita neuvottelemaan kaupungin kanssa, jolla on omistuksessaan kuusi tilaa naapurissa, ja että lupaa haetaan vain omaan käyttöön tarkoitettulle pienelle senioritalolle.

Yleiskaavoitus toteaa, että 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 ja alueen muu maankäyttö. Haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole.

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

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.5.2024 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 4.3.2024 §201,
- 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 4.3.2024 §201,
- oikaisuvaatimus 15.3.2024
- sijaintikartta
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 3360159

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi