

Lupatunnus	LP-092-2020-03206
Kiinteistötunnus	92-416-4-560
Kiinteistön osoite	Immosmäentie 2
Hakija	

Toimenpide	Kahden 1,5-kerroksisen ja 150 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja niihin liittyvien 25 k-m2 talousrakennuksen rakentaminen.
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei esitetty muistutuksia.
Lähtökohtatiedot	HAKEMUS JA SEN PERUSTELUT Hakemuksessa on esitetty kahden 1,5-kerroksisen ja 150 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja niihin liittyvien 25 k-m2 talousrakennuksen rakentamista tilalla 416-4-560. Tilasta esitetään erotettavaksi noin 2500 m2 määräala kummallekin omakotitalolle. Hakemusta on perusteltu siten, että tila on erinomainen rakentamiseen soveltuva sekä miljöön että infran puolesta. Alue on vanhaa peltä, jossa ei ole viljelty ainakaan 20 vuoteen. Tilan alueella, hakemuksen kohteena olevien tulevien rakennusten vierestä kulkee vesiosuukunnan vesi- ja viemärijohto, joka on kytketty HSY:n verkkoon. Sähköt on myös saatavissa tilalla sijaitsevasta muuntajasta. Alueelle tulee tänä vuonna myös valokuituverkko. Ajotiet ovat valmiina. Lisäksi julkinen liikenne kulkee alle kilometrin päässä kohtuuhyvällä vuorovälillä. Tila rajautuu AP-alueeseen ja on myös muilta osin asuinrakennusten ympäröimä. Hakija on esittänyt toiveen uuteen yleiskaavaan, että tila muutetaan AP-alueeksi eli siirretään nykyisen AP-alueen rajaa, tosin kaavaluonnoksessa tätä ei oltu huomioitu, mutta lopulliseen kaavaan hakija uskoo sen tulevan. Kaavamerkinnästä tämä ei voi jäädä kiinni, koska Vantaan kaupungilla on kaikki mahdollisuudet se hyväksyä. Keskusteluissa on noussut esiin myös emätilatarkastelu. Tämähän on luotu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun tueksi. Jos tässä tapauksessa sitä käytetään epäämään hakemuksemme, perustuslain mukainen yhdenvertaisuus ei toteudu, koska lähinaapureiden kohdalla on myönnetty lupia tästä huolimatta. Esim. viereiselle kiinteistölle on myönnetty lupa kahdelle asuinrakennukselle, jotka on jo rakennettu. Hakija vetoaa perustuslain edellyttämään maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Hanketta on esitetty naapureillemme. He pitävät suunnitelmaamme sopivana ja kaikki puoltavat luvan myöntämistä. Koska Maankäyttö- ja rakennuslain 136§ ja 137§ edellytykset täyttyvät näiden rakennuspaikkojen osalta, ei ole lainmukaista estettä hyväksyä hakemustamme. RAKENNUSPAIKKA JA YMPÄRISTÖ Tilan 416-4-560 pinta-ala on 2,17 hehtaaria. Tilan lohkominen on rekisteröity 15.12.1997. Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Rakennuspaikaksi haettu tila rajautuu koillisessa voimassa olevan yleiskaavan pientaloalueen A4 kahteen kiinteistöön, joista toisella sijaitsee vuosina 1990 ja 1991 valmistuneet kaksi omakotitaloa ja toisella vuonna 1989 valmistunut kaksiasuntoinen paritalo. Rakentamisen ajankohtana on ollut voimassa yleiskaava 1983, jossa kiinteistöt ovat olleet pientalovaltaista asuntoaluetta AP, joka oli tarkoitettu omakotirakennuksia ja kytkettyjä pientaloja varten. Muilta sivuilta rakennuspaikaksi haettu tila rajautuu voimassa olevan yleiskaavan MT-alueen tiloihin. Lännen puoleiselle tilalle, joka myös on hakijan omistuksessa, on vuonna 2002 myönnetty suunnittelutarveratkaisu olemassa olevan vuonna 1986 valmistuneen kaksiasuntoisen omakotitalon muuttamiselle yksiasuntoiseksi ja uuden yksiasuntoisen omakotitalon rakentamiselle. Uusi omakotitalo on valmistunut vuonna 2003. Lisäksi toisella vuonna 2002 myönnettyllä suunnittelutarveratkaisulla on myönnetty toisen omakotitalon laajentaminen. Myönnetty suunnittelutarveratkaisut ovat olleet silloin voimassa olleen yleiskaavan 1992 mukaisia. Suunnittelutarveratkaisuilla ei ole lisätty tilalla sijainneiden asuntojen määrää. Luoteen puoleisella tilalla sijaitsee kaksi vuosina 2009 ja 2016 valmistunutta omakotitaloa. Rakennusluvut niille on myönnetty vuonna 2002 silloin voimassa olleen yleiskaavan 1992 maatalousaluetta MV koskevien määräysten ja 6.6.1983 mukaisille tiloille sallittujen asuntojen lukumäärän mukaisina. Etelän ja idän puoleisilla tiloilla sijaitsee kummallakin yksi vuonna 1983 valmistunut asuinrakennus. Rakennusluvut niille on myönnetty ennen Vantaan yleiskaavoitusta. Näiden eteläpuolisella tilalla sijaitsee vielä yksi vuonna 1938 valmistunut omakotitalo.

KAAVATILANNE

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueella maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisten rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo ratkaistaan erillisellä suunnittelutarveratkaisulla.

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 maatalousalueella MT.

Yleiskaavamääräyksen mukaan MT-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä MT-alue on varattu maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: kaksi asuntoa 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kolmen asuntoa 5 – 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla, lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4-alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tievarsivyojhykkeille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu ohjeellisenä ulkoilureitin sijainti.

Vantaalle laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa. Nähtävillä olleessa viimeisimmässä ehdotuksessa ei ole esitetty muutoksia alueen maankäyttöön tai asuntojen rakentamista koskevaan määräykseen. Hakijan yleiskaavaehdotuksesta jättämään muistutukseen annetussa vastineessa (yleiskaavatoimikunta 22.10.2020) todetaan, että yleiskaavaratkaisu ei perustu maanomistajien toiveisiin, vaan määrittelee yhteisen tavoitetilan kaupunkirakenteen kehittämistä. Yleiskaava ohjaa kasvun nykyiseen rakenteeseen. Uusia rakentamismahdollisuuksia ei nykyisille maatalousalueille osoiteta, koska nykyisessä rakenteessa on vielä tilaa.

Ehdotuksessa on määräys ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuuden turvaamisesta. Rakennuspaikan kohdalle on edelleen osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna. Yleiskaavaehdotus on tarkoitettu hyväksyä joulukuussa 2020.

RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

Yleiskaavan määräyksellä on MT-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 tilalla ennestään olevat asunnot. Kun vuoden 1983 mukaisella tilalla on monta palstaa, kunkin palstan rakentamismahdollisuudet lasketaan erikseen kuin ne olisivat eri tiloja.

Vuoden 1983 mukainen tilan (416-4-500 Jokimaa, lakannut 13.11.1985) pinta-ala oli noin 31,6 hehtaaria. Se oli jakautunut palstoihin Lepsämänjoen pohjois- ja eteläpuolelle.

Rakennuspaikaksi haetun tilan rakentamismahdollisuuksia laskiessa huomioidaan Lepsämänjoen pohjoisen puoleinen palsta, jonka pinta-ala oli noin 18,8 hehtaaria. Voimassa olevassa yleiskaavassa tämä alue on kokonaisuudessaan maatalousaluetta MT.

Yleiskaavamääräyksen mukaisia laskennallisia mahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella 18,8 hehtaarin tilalla on kolmen asunnon rakentamiselle.

Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin lohkomisilla jakautunut tiloiksi 416-4-556, 416-4-557, 416-4-558, 416-4-559, 416-4-560 ja 416-4-561. Rakennuspaikan eteläpuolisilla tiloilla 416-4-556, 416-4-558 ja 416-4-559 sijaitsee kullakin yksi asunto, jolloin yleiskaavamääräyksessä 6.6.1983 mukaisella tilalla on jo sallitut kolme asuntoa eikä asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä.

Lisäksi yleiskaavamääräyksen mukaan MT-alueelle rakentamisen tulee palvella tilalla harjoitettavaa maatilataloutta. Hakijan mukaan tilan peltoa ei ole viljelty 20 vuoteen eikä haettujen kahden asunnon rakentamisen ole esitetty liittyvän maatilatalouteen, jolloin asuntojen rakentamiselle annettu vaatimus ei täyty.

Yleiskaavan 2020 viimeisimmässä ehdotuksessa ei ole esitetty muutoksia alueen rakentamismahdollisuuksiin.

	27.10.2020
Valmistelija	Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päätätjä	Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
	Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Päätös	Evätty
	Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.
Päätöksen perustelut	Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa, koska haettujen omakotitalojen rakentamisen ei katsota yleiskaavamääräyksen mukaisesti liittyvän maatilatalouteen eikä yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset. Edellä lausutuilla perusteluilla haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §: 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla yleiskaavasta.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	28.10.2020
Päätöksen antopäivä	29.10.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 12.11.2020
Lunastus	300 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimena ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000
Irrotuspäivä: 2020-04-24

