

Lupatunnus LP-092-2019-07908

Kiinteistötunnus 92-405-1-811

Kiinteistön osoite Koivurinne 17

Hakija

Toimenpide

Kaksikerroksinen omakotitalon ja talousrakennus/autotallin rakentaminen. Kerrosala on yhteensä 240 m².

Poikkeamiset

Poikkeamista haetaan yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle.

Lausunto

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi on haettu tilan 405-1-811 palsta 3, jonka pinta-ala on 1,5520 hehtaaria. Sillä ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan pohjoisosalle. Haettu rakennusoikeus on 240 k-m².

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VL-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja lähivirkistysalueeksi VL.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinalueutta AP ja lähivirkistysaluetta VL. Tilasta on AP-alueeksi osoitettu noin 5000 m²:n pohjoisosa, jolle haettu rakentaminen sijoittuu. Eteläosa tilasta on VL-alueutta. Yleiskaavamääräyksissä alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä 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.

VL-alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään jakehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toimintoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan eteläpuolisen lähivirkistysalueen ja pohjoisempana olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-727, Björkeberga) pinta-ala oli noin 33 hehtaaria. Siitä

noin 6,7 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja loput noin 26,3 hehtaaria ovat yleiskaavan VL-, VU-, VR- ja SL-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella kolmelle asunnolle. Muilta yleiskaavan käyttötarkoitusalueilta ei muodostu asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa jakautunut 28 tilaksi, joista 11:lle AP-alueen tilalle on jo rakennettu yhteensä 14 asuntoa. Yleiskaavamääräysten mukaiset AP-alueen laskennalliset asuntojen rakentamismahdollisuudet ovat 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

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

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitettyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilan 405-1-811 palstalle 3 on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Palstan alueelle on osoitettu myös katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei muun muassa edeltä mainitusta syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

26.2.2021

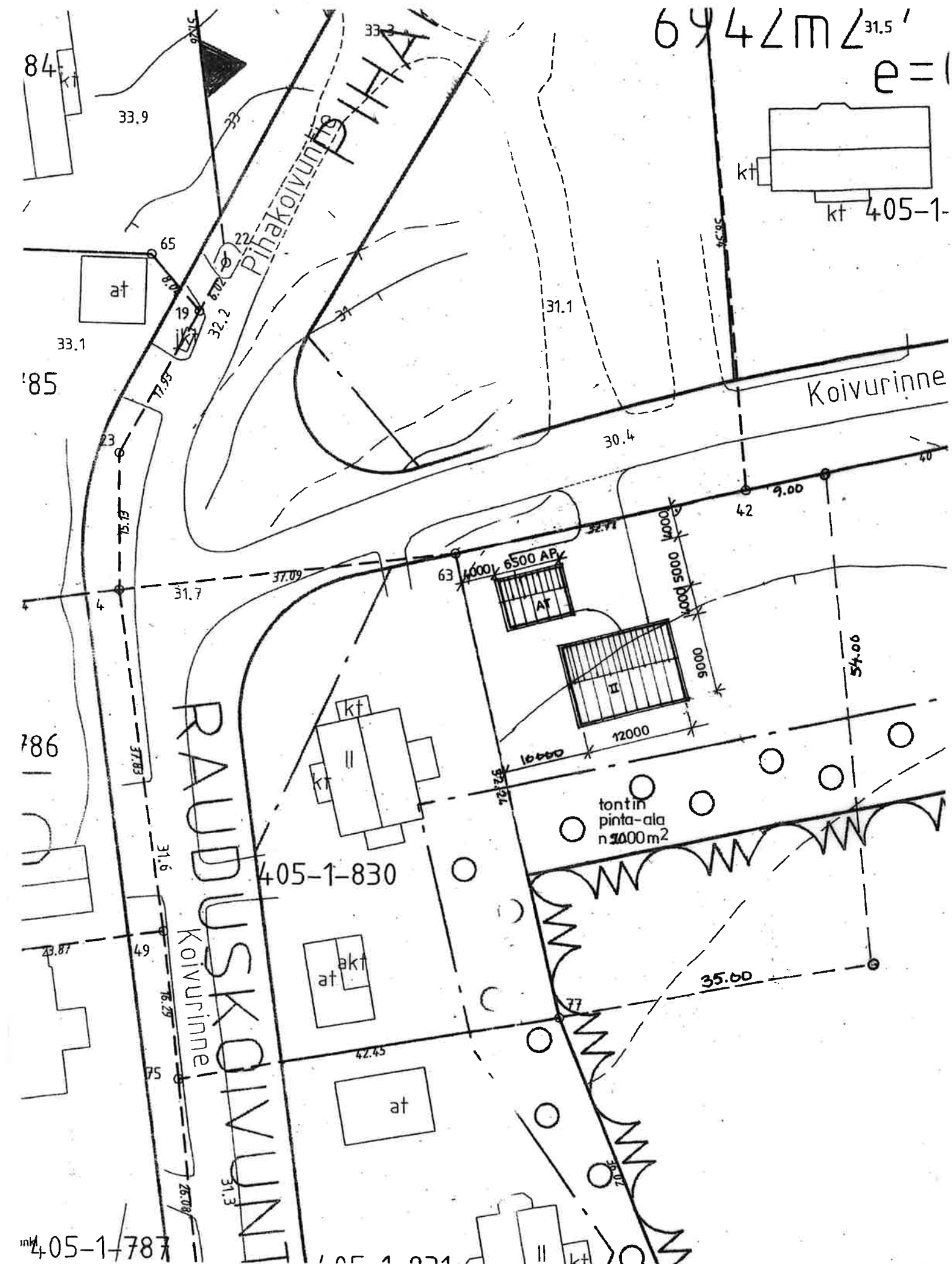
Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus	300 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus



K.osa/Kyla		Korttelei/Tila	Tontti/Rak	Viranomaisen arkistointimerkintä ja vuosi	
26 PETIKKO		TOIVONLEHTO	1:811		
UUDISRAKENNUS		Päärakennus		Päärakennus	
OMAKOTITALO		POIKKEAMISLUPA		1	
KOIVURINNE		ASEMAPIIRROS		1:500	
01680 VANTAA					
01.09.2019 IRMELI LAINE ARK.		Tunnisteet		Muut	
		ARK			