

Lupatunnus LP-092-2019-07410
Kiinteistötunnus 92-405-1-867
Kiinteistön osoite Rauduskoivunkuja 4
Hakija 

Toimenpide Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.
Poikkeamiset Haettu poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-867 pinta-ala on 0,6651 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 200 k-m2.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VU-alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. 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 urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinuetta AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. 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 kestäväillä 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.

VU-alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistysvapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-737, Kulla) pinta-ala oli noin 9,4 hehtaaria. Siitä noin 1,9 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja noin 7,4 hehtaaria VU-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella yhdelle asunnolle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa ja halkomisissa jakautunut 11 tilaksi, joista neljälle on jo rakennettu yhden asunnon omakotitalot eikä siten laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä.

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

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla 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 esitetystä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätätjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

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-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

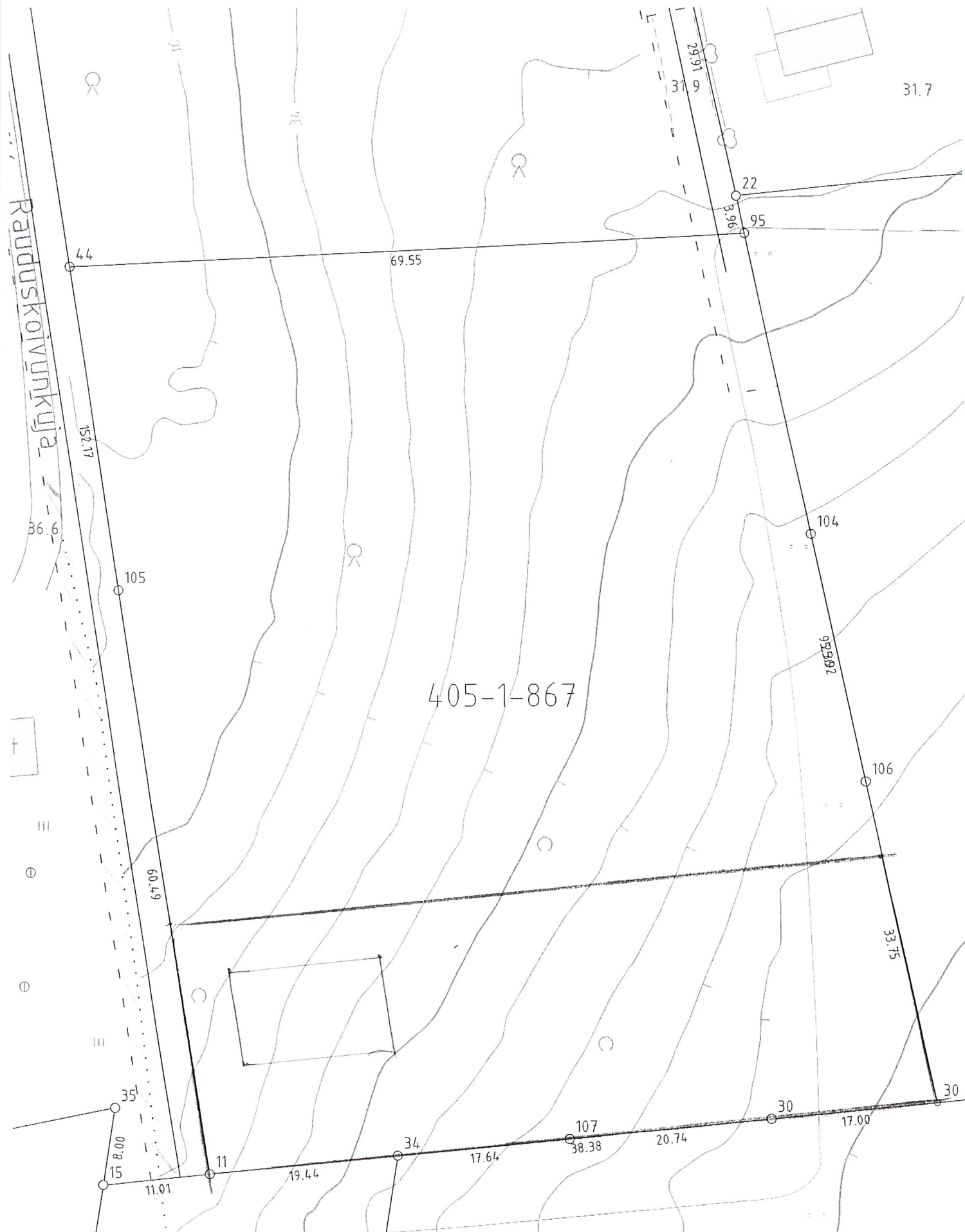
300 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus



Vantaan kaupunki
copyright

Pirjo Björkqvist
tulosteen laatija

13.11.2019

Kiinteistörekisterikartta

0

10

50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500