

Lupatunnus LP-092-2019-05871

Kiinteistötunnus 92-405-1-814

Kiinteistön osoite Koivurinne 28

Hakija

Toimenpide Kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousteräjäkalojen rakentaminen. Rakennusten kerrosala on yhteensä 400 m².

Poikkeamiset Haettu poikkamista yleiskaavan VU-alueita koskevista määräyksistä.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-814 pinta-ala on 0,5444 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousteräjäkalojen rakentamista tilan länsiosalle. Tila on tarkoitettu jakaa kahdeksi määräalaksi. Rakennusoikeutta haetaan 200 k-m² määräalaa kohden.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 14.11.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu pientaloalueeseen A3.

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 haettu rakennuspaikka oli suurimmalta osaltaan esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta mutta ei kuitenkaan rakentamiseen mahdollistavalta osalta, haettu rakennuspaikka oli pientalovaltaista asuinalueita AP.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistysvapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

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 vastaavalla 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 joukkoliikenneviyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä viyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 (ja yleiskaavaehdotuksessa Kv. 25.1.2021) lähes täysin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, jolle ei ole osoitettu asuntorakentamisoikeutta.

Alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetystä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. 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

Yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan liikuntaan, urheiluun ja virkistykseen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 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

Asemapiiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

