



Annettu julkipanon jälkeen
Helsinki
12.12.2013

Dnro
UUDELY/862/07.01/2012

ASIA

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös

HAKIJA

Jan Robert Lönnqvist, [REDACTED]

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Vantaa, Riipilän kylä, tila RN:o 1:157, pinta-ala on 0,9703 ha.

Rakennustoimenpide

Omakotitalo (1 asunto, I½-II krs, 200 k-m²) ja talousrakennus (60 k-m²)

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom. ja 2 mom.)

LAUSUNNOT

Vantaan kaupunki Maankäyttö ja ympäristö Kaupunkisuunnittelu
aluearkkitehti

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei myönnä haettua poikkeusta.

Lähtökohtatiedot

Uudenmaan maakuntakaavan mukaan alueella ei ole aluevarausta.

Oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan (kv. 17.12.2007) mukaan tilan 1:157 alue on kaavoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), maatalousalueeksi (MT) ja kyläalueeksi (AT). Yleiskaavamerkintöjen- ja määräysten mukaan M- alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. MT- alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista. AT-alue varataan maaseutumaiseen asumiseen.

MAKSU 230 euroa (laskutetaan erikseen)

Rakennuspaikka on suurimmaksi osaksi MT- ja M-aluetta ja vain vähäisessä määrin AT-aluetta. Omakotitalo on sijoitettu yleiskaavan AT-alueelle.

Asemapiirroksen mukaan tila 1:157 rajoittuu Kuhajokeen. Uusi omakotitalo sijaitsee ranta-alueella noin 110 metrin etäisyydellä rannasta. Omakotitalo on sijoitettu tilan kapeimmalle kohdalle, jolla on leveyttä noin 30 metriä.

Karttatarkastelun mukaan nyt haetun tilan 1:157 ympärille on muodostunut noin 10 omakotitalon ryhmä.

Poikkeamislupamenettelyssä maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämän rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (370/1958) tullessa voimaan vuonna 1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Hakemuksen kohteena olevan tilan 1:157 emätilana voidaan pitää tilaa KOSKENRANTA 1:17, joka on rekisteröity 2.8.1946. Sitten on maanjakotoimituksissa erotettu tilasta 1:17 tilat 1:99, 1:157, 1:139, 1:146 ja 1:149 joista tilat 1:99 ja 1:157 rajoittuvat Kuhajokeen. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tiloilla 1:99, 1:146 ja 1:139 on omakotitalo. Tilat 1:149 ja 1:157 ovat rakentamattomia. Emätilalla 1:17 on todellista Kuhajokeen rajoittuvaa rantaviivaa noin 295 metriä.

Rantarakentamisen määrä eri emätilojen välillä arvioidaan niiden rantaviivan suhteessa. Rantaviivaa ei kuitenkaan voida ottaa huomioon sellaisenaan mittaamalla se kartalta kaikkine mutkineen ja myös pienet joet, lammet ja saaret mukaan luettuina. Sellaisen rantaviivan määrän laskemiseksi, joka paremmin kuvaa rakentamismahdollisuuksia alueen olosuhteissa, on luotu ns. muunnetun rantaviivan käsite. Sillä tarkoitetaan sitä rantaviivan määrää, jossa on vähentävänä tekijänä otettu huomioon niemien, lahtien, salmien tai jokien kapeus, saarten pienuus sekä merkittävämmät täysin rakentamiseen soveltumattomat rannat. Emätilalla 1:17 on vesistön kapeus (< 100 m, $k = \frac{1}{4}$) huomioon ottaen muunnettua rantaviivaa noin 73 metriä.

Jos hankkeeseen suostuttaisiin uuden omakotitalon rakentamiseksi tilalle 1:157 ja rannan mitoituksessa otettaisiin huomioon tilalla 1:99 jo oleva omakotitalo, tulisi rannan mitoituksiksi noin 27,4 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mikäli hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi myös muille vastaaville emätiloille myöntää yhtä suuri rakennusoikeus maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Ranta-alueen ulkopuolella, hakemuksen kohteena olevan tilan emätilasta 1:17 muodostetuilla tiloilla 1:139 ja 1:146 on omakotitalo.

Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden

käytön muulle järjestämiselle. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaan (MRL 73 §) laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella on muun ohessa katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rakentamiseen ja muuhun ympäristöön ja että mm. maisema-arvot ja virkistystarpeet otetaan huomioon. Ranta-alueelle on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaupunki puoltaa hakemusta.

Perustelut

Kun otetaan huomioon hakemuksen kohteena olevan tilan emätilalle 1:17 ranta-alueen ulkopuolelle myönnetty rakennusoikeus ja emätilan rannan korkea mitoitusluku sekä maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että omakotitalon rakentaminen rakennuspaikalle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 §, 172 § (1589/2009)

Valtion maksuperustelaki (150/92) 4 §, 8 §, 11 b §

Valtioneuvoston asetus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä työ- ja elinkeinotoimistojen maksullisista suoritteista vuonna 2012 (1538/2011) 2 §, 6 §

Laki valtion aluehallinnon uudistamista koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 7 §.

MUUTOKSENHAKU

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella. Valitusosoitus on liitteenä.

Ylitarkastaja

Jussi Heinämies

Tarkastaja

Markku Humberg

LIITTEET

sijaintikartta, valitusosoitus

TIEDOKSI

Vantaan kaupunki, Maankäyttö ja ympäristö Kaupunkisuunnittelu