

Rakennuspaikka Sotunki. 092-420-0002-0193

Kiinteistön nimi

Hakija

Toimenpide Yksikerroksisen 167 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentaminen.

Rakentamisrajoitus Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Päätös
Vantaan kaupunki hylkää haetun luvan.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 420-2-193 pinta-ala on 0,2445 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Vantaan yleiskaavassa 2007 rakennuspaikaksi haettu tila on kyläaluetta AT.

Yleiskaavassa AT-alueella sallittujen asuntojen lukumäärä on sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) mukaisten tilojen pinta-alaan. Yleiskaavamääräysten mukaan AT-alueella sallitaan yhden asunnon rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla 0,2 - 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kahden asunnon rakentaminen 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Vuoden 1983 mukaisen tilan 420-2-102 (Stenskog) pinta-ala oli noin 1,28 hehtaaria, josta AT-aluetta on noin 1 hehtaaria. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia oikeuksia asuntojen rakentamiselle 6.6.1983 mukaisella tilalla on yksi.

Tila Stenskog on vuonna 2015 lohkottu tiloiksi 420-2-102, 420-2-193, 420-2-194 ja 420-2-195. Lohkomisessa kantatilaksi jääneellä tilalla 420-2-102 sijaitsee vuonna 2004 valmistunut yhden asunnon talo. Muut tilat ovat lohkomisessa tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Yleiskaavamääräysten mukainen oikeus asuntojen rakentamiselle on 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty.

Hakemuksessa on esitetty 167 k-m²:n yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista. Hakemusta on perusteltu haetun rakennuspaikan viereisille tiloille vuosina 2015 ja 2016 valmistuneilla kolmella omakotitalolla. Naapuritiloille on vuonna 2011 myönnetty suunnittelutarveratkaisut.

Ratkaisut ovat perustuneet 6.6.1983 mukaisen tilan Nygård pinta-alaan ja sen mukaisiin yleiskaavamääräysten laskennallisiin oikeuksiin asuntojen rakentamiselle. Tilan Nygård pinta-ala oli noin 20 hehtaaria. Tilalla oli useita palstoja. Tilalla oli yksi AT-alueen mukainen laskennallinen oikeus ja kaksi maatalousalueella MT sijaitsevan palstan oikeutta asuntojen rakentamiselle. MT-alueen oikeudet on yleiskaavamääräysten mukaisesti siirretty saman tilan AT-alueelle, mikä mahdollisti kolmen omakotitalon rakentamisen.

Päätöksen perustelut

Vantaan kaupunki hylkää hakemuksen, koska yleiskaavamääräyksissä sallittu asuntojen lukumäärä on jo olemassa. Rakennuspaikkojen lisääminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset. Kun otetaan huomioon jo toteutunut rakentaminen ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueelle osoitetut määräykset, hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 6.10.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valmistelija

Kai Zukale


Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö



Lunastus

300 euroa

Liitteet

Oikaisuvaatimusohjeet

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus