

Rakennuspaikka Sotunki, 092-403-0001-0006
Uunimäentie 9, 01200 VANTAA
Kiinteistön nimi Taigaskogen

Hakija

Toimenpide Hevostallirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen yksiasuntoiseksi 165 k-m²:n suuruiseksi omakotitaloksi ja 100 k-m²:n talousrakennuksen rakentaminen.

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

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Poikkeaminen Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan MT- ja VR-alueita koskevista määräyksistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137 § ja 171 §.

Päätös

Vantaan kaupunki hylkää haetun luvan.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi on haettu tilan 403-1-6 palsta 1, jonka pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Sillä sijaitsee vuonna 1964 valmistunut 192 k-m²:n suuruinen yhden asunnon talo, vuonna 1993 valmistunut 130 k-m²:n suuruinen hevostalli ja vuonna 2015 valmistunut 54 k-m²:n suuruinen talousrakennus.

Alueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualue VR ja maatalousalue MT.

Yleiskaavamääräysten mukaan VR-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. MT-alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen, jolloin MT-alueella tulee 6.6.1983 mukaisesta tilasta olla vähintään 2 hehtaaria asuntojen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Vuoden 1983 mukaisen tilan 403-1-1 (Grankulla) pinta-ala oli noin 14,5 hehtaaria. Siitä noin 13,5 hehtaaria on voimassa olevan yleiskaavan VR-alue ja noin 1,0 hehtaaria on MT-alue. Voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti vuoden 1983 mukaisella tilalla ei ole enää laskennallisia oikeuksia asuntojen rakentamiselle.

Vuoden 1983 mukainen tila Grankulla on lohkottu tiloiksi 403-1-6, 403-1-7, 403-3-55 ja 403-3-56. Niillä sijaitsee yhteensä viisi asuntoa. Asunnoista yksi sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan MT-alueella ja neljä VR-alueella. Rakentaminen on tapahtunut silloisen voimassa olleen vuoden 1983 yleiskaavan maa-, metsätalous- ja ulkoilualuetta MU koskevien määräysten ja maatalousaluetta MV koskevien määräysten mukaisesti.

Hakemuksessa on esitetty hevostallirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennukseksi ja uuden talousrakennuksen rakentamista.

Hakemusta perustellaan siten, että vuodesta 1992 samassa paikassa sijainnut hevostallirakennus muistuttaa erehdyttävästi omakotitaloa eikä sen käyttötarkoituksen muutos vaikuta maisemaan. Lisäksi rakennuksessa on toimiva viemäri ja sähköverkko ja tontilla sijaitsee porakaivo. Rakennuksen pihaan johtaa hyväkuntoinen tie. Alueen teiden käyttö on lisääntynyt Sipoonkorven luonnonpuiston perustamisesta lähtien. Nykyisellään tien käyttöä rasittaa jatkuva huoltoliikenne hevostallille. Rakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi vähentäisi liikennettä yhden talouden työmatkaliikenteeksi. Hevosten pito ympärivuotisesti ulkotarhoissa kuormittaa ympäristöä ja maapohjaa huomattavasti enemmän kuin omakotitalo. Lisäksi hakemusta perustellaan siten, että kyseessä oleva käyttötarkoituksen muutos ei edellytä poikkeusta, koska poikkeus vuoden 1983 tilajakoon on aikanaan tehty jo 4.6.1991 myönnetyssä hevostallin rakennusluvassa, jolle on annettu puoltava lausunto erityismaininnalla, että alueella olevat rakennuskiellot eivät koske rakennushanketta.

Vantaan uuden yleiskaavan 2020 laatiminen on aloitettu. Hakija on ennen hakemuksen jättämistä esittänyt toiveen rakennetun VR-alueen muuttamisesta kyläalueeksi AT tulevassa yleiskaavassa.

Päätöksen perustelut

Voimassa olevassa yleiskaavassa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla ei sallita uusien asuntojen rakentamista. Alueelle on edellisten yleiskaavojen aikana sallittu asuntojen rakentamista siinä määrin, että 6.6.1983 mukaisella tilalla sallittavien asuntojen lukumäärä on jo olemassa verrattaessa tilanteeseen, jossa alue olisi voimassa olevassa yleiskaavassa kokonaan maatalousaluetta tai kyläaluetta.

Hevostallille vuonna 1991 myönnetyssä rakennusluvassa ei ole ollut tarvetta hakijan perusteluissa esittämälle poikkeamiselle eikä poikkeamista ole myöskään tehty silloisista 6.6.1983 mukaisille tiloille sallitusta asuntojen määrästä eikä Rakennuslain 5 §:n 1 momentin mukaisesta taaja-asutusta koskevasta rakennuskiellosta. Rakennusluvan yhteydessä annetut lausunnot eivät ole koskeneet asunnon rakentamista. Ne ovat koskeneet hevostallin rakentamista, joka on rakennusluvassa katsottu yleiskaavassa sallituksi maatalouteen liittyväksi rakentamiseksi.

Vantaan kaupunki hylkää hakemuksen, koska asuntojen lisääminen

alueelle ei ole voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaan sallittua. Poikkeamisia yleiskaavan määräyksistä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Haetun talousrakennuksen rakentamiselle ei myöskään anneta lupaa, koska alueella sallitaan vain olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvän tai tilalla harjoitettavaan maatalouteen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen. Hakemuksen viitesuunnitelmassa talousrakennus on esitetty haettuun omakotitaloon liittyväksi autotalliksi. Rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsevan asuinrakennuksen yhteyteen on jo rakennettu talousrakennus /autotalli.

Kun otetaan huomioon jo toteutunut rakentaminen ja oikeusvaikutteissa yleiskaavassa alueelle osoitetut määräykset, hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Silloin ei myöskään ole Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä poikkeamiselle.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 4.4.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valmistelija

Kai Zukale

/ Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

Lunastus

300 euroa

Liitteet

Oikaisuvaatimusohjeet

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanan jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimen asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 Vantaa

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kaupunkisuunnitteluyksikön avioajan päättymistä.

ASIAKASPALVELU ON AVOINNA

Ma – to 8.15 – 16.00

Pe 8.15 – 15.00