

Lupatunnus LP-092-2019-07945

Kiinteistötunnus 92-405-1-852

Kiinteistön osoite Kolmikoivuntie 16

Hakija

Toimenpide

Kaksikerroksinen 240 k-m²:n suuruinen omakotitalon ja 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentaminen.

Poikkeamiset

Haettu poikkeamista yleiskaavan VR-alueutta koskevista määräyksistä.

Lausunto

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-852 pinta-ala on 0,2382 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty yksiasuntoisen 240 k-m²:n suuruinen omakotitalon ja 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentamista tilan pohjoisosalle.

Hakija katsoo, että poikkeaminen olisi linjassa alueen kehittämisen ja tiivistämisen kanssa. Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä alueen yleiskaavan mukaiselle käytölle kokonaisuutta tarkastellen. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 31.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana haetun rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualueutta VR. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. VR-alueen rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan 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 on esitetty retkeily- ja ulkoilualueeksi VR.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualueutta VR. Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten peruseristämisen, korjaamisen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

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 lähistöllä 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 joukkoliikenneviyöhykkeellä 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. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 retkeily- ja ulkoilualueetta VR, jolle ei ole osoitettu uusien asuntojen asuntorakentamisoikeutta. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Rakennuspaikaksi haettu tila ei ole sisällynyt aluearkkitehdin lausunnossa mainittuun asemakaavatyöhön. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavoissa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Vaikka lausunnon mukaan alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VR-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

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

29.12.2019 17:59:20

