

Lupatunnus LP-092-2022-07954

Kiinteistötunnus 92-409-5-63

Kiinteistön osoite Riipiläntie 47

Hakijat



Toimenpide

Haettu kaksikerroksisen omakotitalon rakentamista oheisen asemapiirroksen mukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamista vanhan asuinrakennuksen viereen.

Hakemusta on perusteltu tontin tarkoituksenmukaisella rakentamisella ja käytöllä sekä ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-63 pinta-ala on 1837 m² (0,1837 ha). Tila on rekisteröity rakennuspaikaksi 22.12.2005. Rakennuspaikalla sijaitseva 186 k-m²:n yhden asunnon omakotitalo on valmistunut vuonna 1971.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikan alueella käynnistettiin vuonna 1999 asemakaavan Lapinkylä 240200 laatiminen. Viimeisimmässä alustavassa asemakaavaluonnoksessa vuodelta 2001 Riipiläntien idän puoleisia ja Sotilaskorventien etelän puoleisia alueita oli osoitettu asuinpientalojen korttelialueiksi. Asemakaavaluonnoksessa oli myös suunniteltu alueen katuverkosto Santakuopantien ja Sotilaskorventien kautta siten, ettei uusia tonttiliittymiä Riipiläntielle sallittu.

Asemakaavan laatimisen aikana rakennettiin useita asemakaavaluonnoksen mukaisia Sotilaskorventien puoleiseen katujärjestelyyn tukeutuvia omakotitaloja kaavoittajan myöntämällä poikkeamisluvalla.

Asemakaavaluonnos ei edennyt päätöskäsittelyyn ja asemakaavan laatiminen lakkautettiin vuonna 2007.

Hakemus on jätetty 20.12.2022, jolloin voimassa olleessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue oli pientaloaluetta A3, jolla yleiskaavamääräysten mukaan sai rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voitiin sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueelle rakentaminen edellytti pääsääntöisesti asemakaavaa.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava pientaloalueella kooltaan vähintään 2000 m².

Marja-Vantaan osayleiskaavan voimassaolon aikana on haetun rakennuspaikan läheisyyteen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle rakennusjärjestyksestä poikkeaville rakennuspaikoille niiden sijaintiin liittyvillä edellytyksillä, että rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 1000 m² ja tonttiliittymä rakennuspaikalle järjestetään Sotilaskorventien kautta sekä joissakin tapauksissa edellytyksellä, että rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Suunnittelutarveratkaisuihin on rakennuspaikalle sallittu vain yhden asunnon rakentaminen.

Vantaan uudessa 11.1.2023 voimaan tullessa yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalueita AP, joka varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita

ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. AP-alueella rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavamääräysten mukainen asuntojen rakentamismahdollisuus rakennuspaikaksi haetulla tilalla on olemassa olevan asuinrakennuksen myötä käytetty.

Rakennuspaikka on Riipiläntien puoleiselta osaltaan tiemelun 60-65 dB alueella ja muulta osalta tiemelun 55-60 dB alueella.

Valmistelija
Päätättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö vs. Laura Muukka
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentin mukaisesti poikkeamista ei voida myöntää edellä mainituista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa, koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo alueelle hyväksytty määrä asuinrakentamista, rakennuspaikka ei täytä kooltaan ja sijainniltaan alueella lisärakentamiselle noudatettuja vähimmäisvaatimuksia ja haetun omakotitalon rakentamiselle ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katujärjestelyt sekä melualueelle rakentamisen vaatimukset.

Edellä lausutuilla perusteluilla haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla yleiskaavasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.
Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 § ja 28 §.
Kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä

31.5.2023

Päätöksen julkipanopäivä

1.6.2023

Päätöksen antopäivä

2.6.2023

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 16.6.2023

Lunastus

450 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Kosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
RAJASILTA	Smedsby	5:63	Juoks.no:	
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji	
UUDISRAKENNUS			PÄÄPIIRUSTUS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
[REDACTED]			ASEMAPIIRUSTUS	1:500
[REDACTED]				
[REDACTED] 19.12.2022 — 5.2.2023			ARK Tekijä: PM	Piir.no: 1 Tiedosto Muutos