

Lupatunnus LP-092-2021-08064

Kiinteistötunnus 92-416-1-111

Kiinteistön osoite Klaukkalantie 27

Hakija



Toimenpide

Haettu yksiasuntoisen omakotitalon ja saunarakennuksen rakentamista.

Naapurien kuuleminen

Naapureiden kuuleminen ei tarpeen.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 416-1-111 pinta-ala on 2,884 hehtaaria. Tilalla sijaitsee vuonna 2006 valmistunut 170 k-m²:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo ja vuonna 2003 valmistunut 249 k-m²:n suuruinen varastorakennus. Omakotitaloa ja sen piha-aluetta varten on muodostettu 5001 m²:n vuokra-alue. Varastorakennuksen ympäristö on ilmakuva perusteella maanrakennustoimintaan liittyvää varastoaluetta.

Hakemuksessa on esitetty yksiasuntoisen noin 130 k-m²:n omakotitalon ja noin 30 m²:n saunarakennuksen rakentamista tilan koillisosalle.

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

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M. Yleiskaavamääräyksen mukaan M-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä M-alue on varattu maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: kaksi asuntoa 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kolmen asuntoa 5 – 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla, lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttää kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupunginvaltuuston 21.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa alueen maankäyttöön tai asuntojen rakentamista koskeviin määräyksiin ei ole tulossa muutosta. Uusi yleiskaava tulee voimaan tammikuussa 2023.

Yleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikaksi haetun tilan kohdalle pohjois-eteläsuuntainen ekologinen runkoyhteys. Yhteydellä on tarkoitus eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Rakennuspaikaksi haettu tila 416-1-111 sisältyy puustoiselta itä- ja koillisosaltaan liito-oravan elinympäristön rajaukseen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Yleiskaavakartat ja -määräykset, ekologiset runkoyhteyksivaraukset sekä liito-oravien elinympäristörajaukset ovat katsottavissa osoitteessa www.kartta.vantaa.fi.

Yleiskaavan määräyksellä on M-alueilla sidottu asuntojen lukumäärä vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) tilojen pinta-alan. Tällä pyritään rajoittamaan suunnittelemaa rakentamista ja takaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu hajakrakentamisessa. Laskennalliseen asuntojen rakentamismahdollisuuteen sisältyy tilalla ennestään olevat asunnot.

Vuoden 1983 mukainen tilan TALLBACKA (416-1-102, lakannut 14.8.1986) pinta-ala oli 10,7 hehtaaria. Yleiskaavamääräyksen mukaisia laskennallisia mahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella 5-20 hehtaarin suuruisella tilalla on kolmen asunnon rakentamiselle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin lohkomisilla jakautunut kahdeksaksi tilaksi, joista yksi on rakennuspaikaksi haettu tila 416-1-111.

Lohkotuilla tiloilla tapahtuneen rakentamisen jälkeen yleiskaavan mukaisesti sallittavia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan M-alueelle rakentamisen tulee palvella tilalla harjoitettavaa maatilataloutta. Hakija ei ole jättänyt selvitystä tilalla harjoitettavasta maatilataloudesta.

Valmistelija
Päätättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

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 ja että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. 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 haettu omakotitalon rakentamisen ei liity yleiskaavamääräyksen mukaisesti maatilatalouteen ja koska yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ei ole jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset sekä osoittaa luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen.

Edellä lausutuilla perusteluilla haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §: 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 §.
Luonnonsuojelulaki 49 §.
Rakennusjärjestys 28 §.

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä

14.12.2022

Päätöksen julkipanopäivä

15.12.2022

Päätöksen antopäivä

16.12.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 30.12.2022

Lunastus

450 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

