

Lupatunnus LP-092-2020-05519

Kiinteistötunnus 92-23-50-10

Kiinteistön osoite Vuolukivenkuja 6

Hakijat



Toimenpide Kaksikerroksisen paritalon rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Kerrosala on 148 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 40 m² taloustilaa asuntoa kohden.

Poikkeamiset Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti. Poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta siten, että rakennusoikeus ylitetään 80 k-m²:llä (25 %).

Lausunnot Aluearkkitehti (Kivistö), 8.4.2021, Puollettu
Liikennesuunnittelu, 23.3.2021, Puollettu
Vesihuolto, 26.3.2021, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin kaksi muistutusta.

Lähtökohtatiedot Alueella on voimassa 31.3.1999 hyväksytty asemakaava 230200, Kivistö 2, jossa rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,20$.

Asemakaavamääräysten mukaan asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 m². Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä 20 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka työtilojen kerrosalan 50 m² kohti. Suurin sallittu kerrosaluku on kaksi (II). Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria. Keimolantien puoleiselta katualueen rajalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontin 20-50-10 pinta-ala on 1601 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 320 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 40 m² taloustilaa asuntoa kohti. Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen omakotitalo, jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on rakennusluvan mukaan 252 k-m². Taloa on laajennettu 18 k-m² autokatoksella ja varastolla, joka on asemakaavan mukaista kerrosalan lisäksi sallittua taloustilaa. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käyttämättä 68 k-m².

Hakemuksen asemapiirroksessa on esitetty 148 k-m²:n suuruisen kaksiasuntoisen paritalon rakentamista tontin eteläosalle neljän metrin etäisyydelle katualueen ja naapuritontin rajoista. Rakennuksen pohjoissivulle on esitetty taloustiloja. Haetun rakentamisen jälkeen tontilla käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 400 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 80 k-m²:llä.

Hakemusta on perusteltu rakentamattoman maan hyödyntämisellä. Suunnitellun paritalon rakentaminen edellyttää tehokkuusluvan korottamista 0,25:een, kuten saman kadun varrella on aikaisemmin tehty. Tarkoituksena on rakentaa vastaavan kokoinen paritalo, kuin naapuriin on aloitettu rakentamaan, mutta kaksikerroksisena kuten läheisen Maitorpan alueen talot.

Asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa puoltavassa lausunnossa todetaan, että rakentamisessa tulee huomioida tontin vihertehokkuus ja että varjoisuus- ja päivävalotutkielmia olisi hyvä tehdä.

Vantaan vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että kiinteistö voidaan liittää yleiseen jätevesiviemäriin, yleiseen vesijohtoon ja yleiseen hulevesiviemäriin. Tontille ympäristöstä tuleva hulevesien pintavalunta tulee estää painantein tai ohjata hallitusti edelleen. Tontilta naapuritonteille ohjautuva hulevesien pintavalunta tulee estää painantein. Tontin hulevedet tulee hallita tontilla. Hulevedet tulee johtaa viivytettyinä tontilta yleiseen hulevesiviemäriin.

Vantaan liikennesuunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että tontille sallitaan yksi, Vuolukivenkujalta oleva ajoliittymä.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater -laskurilla. Maankäytön mukainen asumisen vihertehokkuuden tavoiteluku on vähintään 0,9. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

Naapurien kuulemisessa saatiin kaksi muistutusta. Toisessa muistutuksessa todetaan, että hakijoiden kiinteistöllä sijaitsee Kivistön mittakaavassa poikkeuksellisen suuri maisemaa hallitseva 3-kerroksinen rakennus. Rakennusta on laajennettu autokatoksella muutama vuosi sitten. Muistutuksessa todetaan, että autokatoksen rakennuslupaa varten esitetyissä piirustuksissa on esitetty tontin pinta-alaksi 1478 m², jolloin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta olisi jäljellä 26 k-m², jolloin kaikki uusi rakentaminen olisi merkittävästi rakennusoikeuden ylittämistä. Muistutuksena esitetään mielipiteenä, että haettu kaksikerroksinen paritalo korkealla paikalla aiheuttaisi huomattavaa haittaa lähimmille naapureille ja että rakennus peittäisi auringon paisteen syksystä kevääseen Vuolukivenkuja 4:n suuntaan, ja että rakentaminen tulisi liian lähelle ja liian massiivisena etelän puolisen naapurin rajaa, joka vähentäisi naapurin pihan käyttöarvoa huomattavasti. Lisäksi muistutuksessa todetaan, että haetun rakentamisen etäisyys naapuritonttiin on minimietäisyydellä ja tontilla olevaan nykyiseen rakennukseen esitetyt turva- ja suojaetäisyydet ovat pienemmät kuin suosituksissa. Muistutuksessa vaaditaan, että mikäli poikkeaminen naapureiden mielipiteistä huolimatta myönnetään, tulee lupaan merkitä velvollisuus autopaikkojen toteuttamiseen asemapiirroksessa esitettyyn tontin luoteisosaan. Muistuttaja katsovat, että esitetty rakentaminen vähentäisi naapureiden viihtyvyyttä ja naapureiden kiinteistöjen arvoa merkittävästi ja pitävät esitettyä rakentamista ylimitoitettuna ja vastustavat poikkeamisluvan myöntämistä. Muistutusta on täydennetty vielä huomautuksella, että mahdolliset rakennukset tulisi sijoittaa Keimolantien puoleiselle osalle tonttia, joka minimoisi rajanaapureiden tonteille aiheutuvat haitat ja muodostaisi rakennusten ja tonttien väliset korkeusasemat sopivammiksi.

Toisessa muistutuksessa todetaan, että rakennussuunnitelma on liian korkea ja massiivinen niin lähelle muistuttajan rajaa, ja että muistuttaja voi hyväksyä vain matalamman ja yksiasuntoisen alle 100 m² pientalon mieluiten Keimolantien suuntaisesti.

Hakija on antanut vastineen esitettyihin muistutuksiin. Vastineessa todetaan, että tontilla sijaitseva rakennus on kaksikerroksinen pientalo ja tontille kohdistettava rakennusoikeuden määrä ilmenee suunnitelmasta ja hakemuksesta. Uudisrakentaminen on esitetty sijoitettavaksi alueelliset ja kaupunkikuvalliset kysymykset huomioituina. Rakennuksen etäisyys rajoista on asemakaava-alueilla tavanomainen 4 metriä. Tontin sisäinen rakennusten välinen etäisyys on tavanomainen ja palo-osastointi on siinä huomioitu. Uudisrakentaminen sijoittuu tonttirajan luoteis- pohjoispuolelle ja varjostava vaikutus suuntautuu oman tontin puolelle. Autopaikat on tarkoitus toteuttaa asemapiirroksessa esitetyllä tavalla.

Asemakaavoitus toteaa muistutuksissa esitetystä asioista, että tontin jolle poikkeamista haetaan, pinta-ala on 1601 m². Muistutuksessa viitatussa aikaisemmin autokatoksen rakennuslupaa varten muistuttajalle esitetyssä piirustuksessa on pinta-ala ollut väärin. Tontilla sijaitsee rakennusluvan mukaan kaksikerroksinen rakennusoikeudelliselta kerrosalaltaan 252 m² suuruinen omakotitalo. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on tontilla jäljellä 68 k-m². Haetulla rakentamisella ylitetään rakennusoikeus 80 k-m²:llä (25 %). Alueen asemakaavassa sallitaan enintään kaksikerroksinen rakentaminen. Hakemuksessa esitetyn julkisivupiirustuksen ja sen perusteella tehdyn näkymätutkielman perusteella haettu rakentaminen on suunnilleen saman korkuista, kuin viereinen Keimolantien puoleinen rakentaminen on. Haetun rakennuksen harjakorkeudeksi on esitetty +63,350 (korkeus metreinä merenpinnasta), kun samalla tontilla olevan rakennuksen korkeus on +63,700 ja etelän puoleisen naapurirakennuksen korkeus on +63,000. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennusjärjestyksen mukaan tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ellei asemakaavassa toisin määrätä. Haettu rakentaminen sijoittuu alle kahdeksan metrin etäisyydelle samalla tontilla olevaan rakennukseen. Tämä huomioidaan rakennuslupavaiheen palo-osastointivaatimuksilla. Tontin kulkuyhteys ja autopaikat tulee toteuttaa asemapiirroksessa esitetyllä tavalla. Varjostustutkielmien mukaan haettu rakentaminen lisää varjostusta jonkun verran Vuolukiventie 4:n kiinteistön suuntaan syksyllä ja

talvella noin kahden tunnin ajaksi ennen auringon laskua sekä keväisin iltapäivän tuntien ajaksi. Kesäkuukausina varjostus ei ulotu kyseiselle naapurikiinteistölle. Haetun rakennuksen varjostus ei merkittävästi lisäännä jäljellä olevan rakennusoikeuden ja asemakaavan mukaiseen kaksikerroksisen omakotitalon (68 k-m² + 40 tal) rakentamiseen verrattuna.

1.6.2021

Valmistelija

Asemakaavainsinööri Kai Zukale

Päätätjä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen ehdolla, että rakennuspaikan vihertehokkuus on vähintään 0,9.

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen täydennysrakentamista. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan periaatteiden kanssa eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Tontin rakennusoikeutta lisäämällä mahdollistetaan riittävän suurien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuinympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä merkittävästi lisää alueen liikennettä tai aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita. Edellä mainittu huomioon ottaen, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti ja 171 §.

Päätöksen antaminen

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

Päätöksen julkipanopäivä

2.6.2021

Päätöksen antopäivä

3.6.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 17.6.2021

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

Päätös 2500 euroa.

Naapurien kuuleminen 600 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Muu selvitys 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Muistuttajat

Muutoksenhakuohje**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
- 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 julkipanon 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:

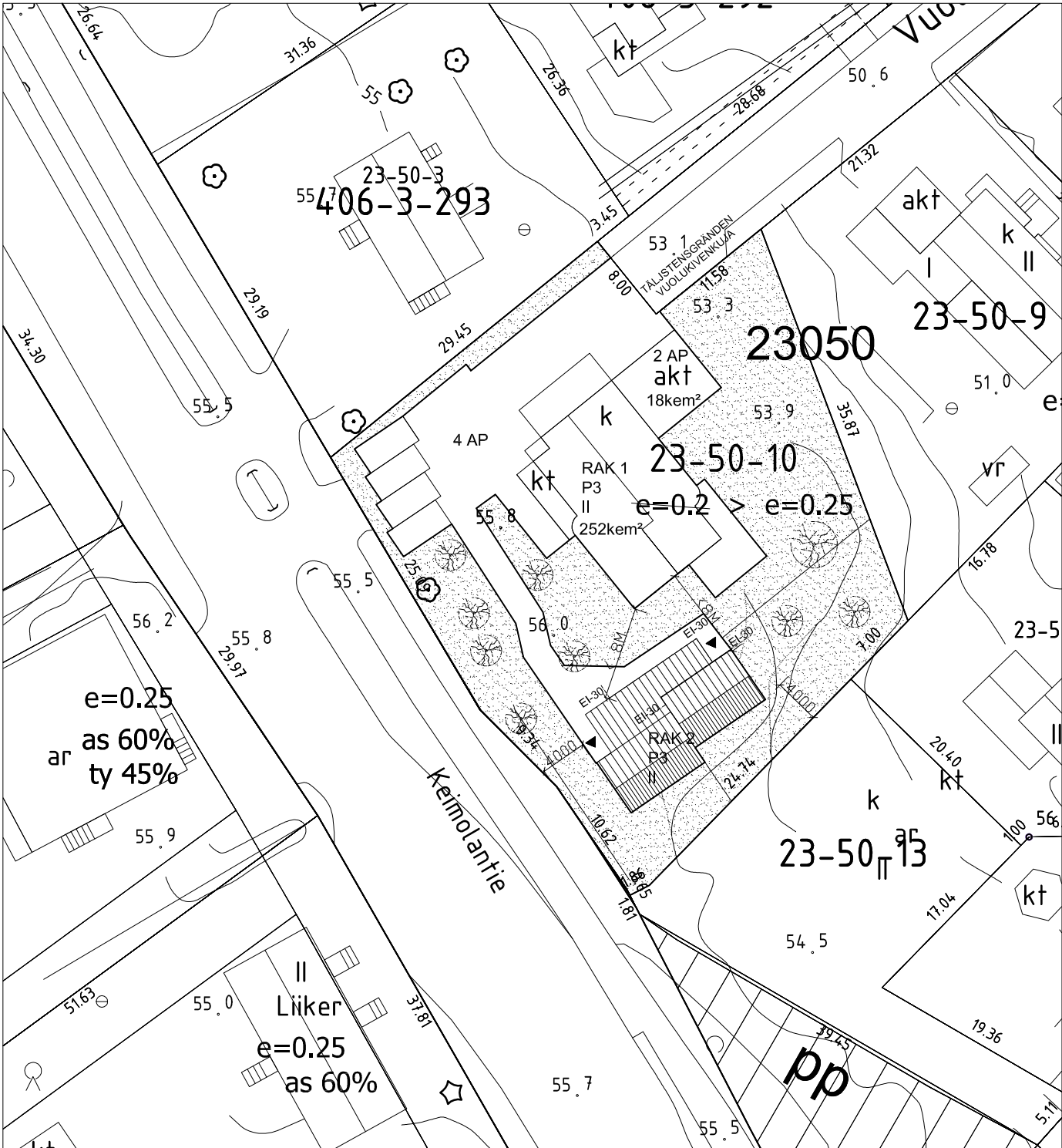
Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimma ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

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



- +— Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- × Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 23 Kaupunginosan numero.
- KIVIS Kaupunginosan nimi.
- 23038 Korttelin numero.
- KANNISTONTIE Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
- 200 Rakennusolkeus kerrosalaneliömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

- Rakennusala.
- Ohjeellinen urheilukenttä.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- Ajo.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajo-neuvollittymää.



ASEMAPIIROS 1:200

A0
23077 puuttuu

Erillispienatalojen korttelialue.
A0 –alueita kortteleissa 23038 – 23043, 23045–23048, 23050–23053, 23055–23059, 23068–23076, 23078,23080–23100, 23111–23120, 23124 ja 24050 – 24053 koskevia määräyksiä:

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% fontin rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mitauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Työtilat 1 autopaikka/50 k-m2

Tontille 23-50-10 (Kortteli 23050) haetaan poikkeamaa tehokkuusluvun e= 0.2 nostoon e=0.25: een.

Paritalon paikka on tontin kaakkoisnurkassa. Etäisyydet rajoihin 4m. Autopaikotus ja ajo tontille Vuolukivenkujan päästä tontin luoteisosasta.

Paikoituksen ja ajoneuvoliikenteen jäädessä tontin luoteisosaan, on pihoiden ja viheralueiden jätettävissä enemmän tilaa.

KERROSALALASKELMA

Tontin koko 1600 x 0.25= 400kem²

400kem²- (252 käytetty kem² rak1) = 148 Kem²

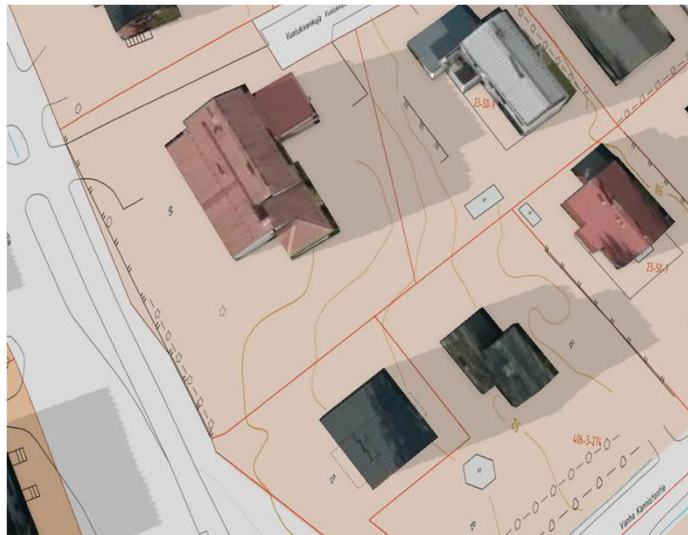
RAK2 148 Kem² sekä 40Kem (Talousneliöt)

Oleva autokatos Rak1 (Lupa 2012) 18kem²

1. syyskuuta klo 16
Aurinko nousee 6.13 ja laskee 20.27



1. syyskuuta klo 17



1. lokakuuta klo 16
Aurinko nousee 7.24 ja laskee 18.55



1. lokakuuta klo 17



1. marraskuuta klo 14
Aurinko nousee 7.41 ja laskee 16.25



1. marraskuuta klo 15



1. joulukuuta klo 14
Aurinko nousee 8.56 ja laskee 15.21



1. joulukuuta klo 15



1. tammikuuta klo 14
Aurinko nousee 9.22 ja laskee 15.23



1. tammikuuta klo 15



1. helmikuuta klo 14
Aurinko nousee 8.25 ja laskee 16.31



1. helmikuuta klo 15





1. maaliskuuta klo 14
Aurinko nousee 7.20 ja laskee 17.44



1. maaliskuuta klo 15



1. maaliskuuta klo 16



1. huhtikuuta klo 15
Aurinko nousee 6.47 ja laskee 20.01



1. huhtikuuta klo 16



1. huhtikuuta klo 17