

Lupatunnus LP-092-2024-05199
Kiinteistötunnus 92-13-18-12
Kiinteistön osoite Kairakuja 11 A
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Enintään 150 k-m² suuruisen omakotitalon rakentaminen.

Poikkeamiset Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (nro 130200) ja siten vastoin alueidenkäyttölain (AKL) 58 §:n 1 momenttia.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Asemakaavan mukainen rakennusoikeus $e=0,20$ (490 k-m²) ylitetään 158 k-m²:lla (32 %).
- Asemakaavan mukaan rakentamiseen saa käyttää 15 % tontin pinta-alasta. Rakennusten peittoala katoksineen on noin 23 %.

Naapurien kuuleminen Yksi naapuri on muistuttanut hakemuksesta. Muistutuksessa todetaan, että kaksikerroksinen talo toisi liikaa rakennusmassaa pienelle alueelle, pimentää naapurin tonttia ja heikentää yleistä viihtyvyyttä. Lisäksi suuri, korkea rakennus mäen korkeimmalla kohdalla on maisemallisesti hankala ja vaikutus asuntojen arvoon olisi negatiivinen.

Muistutus on päätöksen liitteenä.

Hakijan laatimassa vastineessa muistutukseen todetaan, että asemakaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen ja myös ohjaa rakentamista kahteen kerrokseen (asemakaavamääräys, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta).

Suuri osa alueen asuinrakennuksista on kaksikerroksisia ja sen on ollut myös asemakaavan tavoite. Ilman rakennusoikeuden nostoa aiemman päätöksen mukaisesti, jonka mukaisesti tontti on muilta osiltaan toteutunut, tyhjälle tontin osalle ei saa asuinrakennusta vaan talousrakennuksen, mikä ei olisi tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja vaikuttaisi kaupunkikuvaa heikentävästi. Tontin osalla, jolle rakentamista poikkeamisella tavoitellaan, on aiemmin ollut ja sittemmin purettu paritalo, joten sillä ei ole muutamaa puuta lukuunottamatta luonnontilaista maastoa.

Lähtökohtatiedot Asemakaava
Kortteli on asemakaavan 130200 (SM 16.5.1980) mukaista asuntorakennusten korttelialuetta A26, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m² kohti ja rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta. Tonttitehokkuusluku $e=0.20$ ja suurin sallittu kerrosluku II.

Nykytilanne Tontille on rakennettu kolme omakotitaloa sekä kaksi talousrakennusta poikkeamispäätöksen LP-092-2021-05153 mukaisesti tonttitehokkuudella $e=0.25$. Poikkeamisen aikaisen suunnitelman mukaisen kokonaisuuden neljäs omakotitalo on jäänyt toteuttamatta poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana. Toteutettujen rakennusten kerrosala on yhteensä 468 k-m². Lisäksi rakennuksissa on ulkoseinien paksuuksista johtuvaa kerrosalaa ja teknisiä tiloja yhteensä 30 k-m². Näitä kerrosaloja ei ole kirjattu rakennuslupapäätöksiin vähäisinä poikkeuksina.

Hakijan perusteluita poikkeamiselle
Täydennysrakentamisella saadaan lisättyä alueen asuntojen määrää, mikä on Vapaalan täydennysrakentamisen tavoitteena. Tontille tulevat talot tarjoavat asumismahdollisuuksia eri kokoisille perheille ja eri ikäisille perheille. Tontin asuntojen määrän kasvaessa tontin vehreys säilytetään uusimalla kasvillisuutta mutta kuitenkin säilyttäen Vapaalan vehreä yleisilme. Tontin isot männyt ja kuuset pyritään säilyttämään.

Uusi kasvillisuus pyritään valitsemaan tontille huomioiden Vapaalan yleisilme ja kaupunginosan ikä.

Täydennysrakentamisella saadaan tontin toimivuutta paremmaksi, kun koko tontti saadaan käyttöön. Suurin osa rakennuksista on kaksikerroksisia, jotta pihan toiminnoille ja luonnonelementeille jää tarpeeksi tilaa. Näkymä Kairakujalle säilyy rauhallisena ja harmonisena, autopaikkojen asemoiduttua suureksi osaksi tontin takaosaa. Rakennukset ja muut rakennelmat kuten aidat sovitetaan sopimaan kaupunkikuvaan. Rakennusten yhtenäinen ilme (esim. kattokulmat ja kattomateriaalit) ja rakennusten sopiminen ympäröivään alueeseen on rakentamisen tavoite.

Vapaalan alueella ja läheisillä tonteilla on myös tehty paljon tehokkuusluvun nostoja sekä peittoalan korotuksia vastaavansuuruisiin korotuksiin.

Jatkoajan /uuden hakemuksen perusteet määräosa A:n osalta:

Muut määräosat (B, C ja D) ovat rakentaneet haetulla korotetulla rakennusoikeudella ja peittoalalla (lupatunnus: LP-092-2021-05153), joten jotta kaikki määräosat ovat tasa-arvoisessa ja yhdenveroisessa asemassa, korotuksen lisäaika/uusi lupa on perusteltu. Hakemuksella on asemakuvaluonnos jäljellä olevasta rakennuspaikasta.

Valmistelija
Päätösjä

Kaavoitusinsinööri Mikko Järvi
Asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski
Vantaa Asemakaavoitus

Päätös

Ehdollinen

Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamishakemuksen seuraavalla ehdoilla:

- Rakentamislupaa haettaessa esitetään vihertehokkuuslaskelma, jolla osoitetaan, että vihertehokkuus Vantaan iWater -laskurilla laskettuna on vähintään 1,2,
- tontin itäosan mänty tulee säilyttää.

Päätöksen perustelut

Rakennusoikeuden ylitys on Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen (014300, Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017). Päätöksen ehtona oleva vihertehokkuusvaatimus lisää tontin vehreyttä olevaan tilanteeseen verrattuna. Poikkeamisille on esitetty tontin käyttöön liittyvät perustellut syyt, ja esitetyt ratkaisut eivät ole ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Poikkeamisista ei aiheudu ympäristön kannalta merkittäviä haitallisia vaikutuksia voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna eikä johda tavanomaisesta pientalorakentamisesta poikkeaviin ympäristövaikutuksiin.

Poikkeamisen erityisenä syynä on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätöksen voimassaolo

Alueidenkäyttölaki 58 §, Rakentamislaki 57 §, 64 §, 70 §, 178 § ja 187 §

24.10.2025

27.10.2025

viimeistään 3.12.2025

Tämä päätös on voimassa 25.10.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

Päätös 900 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Muistuttaja

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi tehdä asiasta kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhakuoikeus

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

OIKAVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, jota se koskee
- miltä osin oikaisua päätökseen vaaditaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisun vaatijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

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

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus liitteineen ja selvityksineen on toimitettava määräajan puitteissa ennen virka-ajan päättymistä Vantaan kaupungin kirjaamoon, osoite PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla voidaan oikaisuvaatimus lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä.

Tällöin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi toimittaa oikaisuvaatimusajan kuluessa myös sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.