

Rakennuspaikka Koivuhaka, Kiinteistö 92-407-16-137, osa korttelia 68145,
Päivänakkarakantie 2, 01300 VANTAA

Hakija



Rakennustoimenpide Kolmen paritalon rakentaminen 1901 m² suuruiselle
rakennuspaikalle oheisen asemapiirroksen mukaisesti.

Olemassa olevat rakennukset puretaan.

Rakentamisrajoitus Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin
maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 1 momenttia.

Toimivalta Vantaan kaupunki

Lausunnot Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ liikennesuunnittelu
Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/vesihuolto
Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/geotekniikka

Päätös

Vantaan kaupunki on suostunut kolmen paritalon rakentamiseen
ehdolla, että

- Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen
hulevesijärjestelmään johtamista.
- Olemassa olevat rajaojia ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle.
- Rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä
rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista.
- Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioon.

Lähtökohdat:

Yleiskaava

Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassa (Kv. 17.12.2007 lainv.
25.2.2009) pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti
pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.
Alue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB).

Asemakaava

Alueella on voimassa Koivuhaka 3C–asemakaava nro 681000, joka on
vahvistettu 3.11.1998 ympäristöministeriössä.

Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon
tontin pinta-alan täyttä 800 neliometriä kohti. Olemassa olevia
rakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa uudisrakentamiseen
verrattavalla tavalla.

Lisäksi alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia
työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin
rakennusoikeudesta. Tontit on aidattava katu- tai muuta yleistä aluetta
vastaan pensasaidalla. Alueelle ei myöskään saa rakentaa kokonaan
tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Autopaikkojen määrä asunnoilla on oltava vähintään
2 autopaikka/asunto ja työtiloilla 1 autopaikka/2 työntekijää.

Asemakaavasta löytyvät myös merkinnät, jotka osoittavat:
- viisi metriä leveää istutettavaa alueen osaa Kuriiritien ja Päivänkakkarakantien puoleisilla tontin reunoilla ja 15 metriä leveää alueen länsipuoleisen rajan puolella.
- $e=0.25$ on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
- $1\frac{1}{2}$ on rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosten lukumäärä, jossa murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Lausuntojen sisältö:

Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ geotekniikka
Geotekniikka antaa lausunnon perustamistapalausunnon ja maaperätutkimusten perusteella rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ liikennesuunnittelu
Ei huomautettavaa.

Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ vesihuolto
Kiinteistö voidaan liittää yleiseen jätevesiviemäriin, yleiseen vesijohtoon ja yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista. Olemassa olevat rajaojat tulee huomioida. Rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista. Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee huomioida.

Nykytilanne:

Alueella on vuonna 1952 valmistunut 120 ka-m²:n suuruinen omakotitalo.

Poikkeamiset

Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Nykyisen tilan rakennusmaan pinta-ala on noin 1920 m², täten sille asemakaavan mukaa saa rakentaa vain kaksi asuntoa.

Kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Samansisältöisiä muistutuksia tuli yhteensä viisi kappaletta. Yksi naapuri lähetti kaksi vastustavaa kirjettä, joissa toisessa oli tarkemmat perustelut.
Naapurit vastustivat haketta. He katsoivat, että Koivuhaan asuntoalueen väljäksi tarkoitettu luonne muuttuu. Hanke on heidän mielestään hyväksytyn asemakaavan vastainen, eikä edistä alueen pitkäaikaisten asukkaiden viihtyvyyttä.
Naapurit huomauttivat myös mm. hulevesien imeytyksestä, autopaikkojen määrästä ja tulevan tontin kahdesta sisäänajoliittymästä.

Epätietoisuutta oli myös tulevan tontin pinta-alasta ja sen vaikutuksesta tontin rakennusoikeuteen.

Perustelut

Koivuhaka 3B asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin.

Hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu. Hanke on uuden yleiskaavan mukainen.

Valtuustokauden strategian 2018-2020 mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Hanke on tämän tavoitteen mukainen.

Vantaan kaupunkimittauksessa on tehty 1.11.2017 tontille ennakkotulkinta tontin pinta-alasta, jonka mukaan asemakaavan mukaisen tulevan tontin pinta-ala on 1901 m². Täten rakennuspaikan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0.25$ mukaan noin 475 ka-m². Tällä poikkeamisluvalla myönnetään kolmen paritalon rakentaminen, joidenka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 485 ka-m². Rakennusoikeus nousee 10 ka-m². Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen.

Hakija on toimittanut 23.10.2017 korjatun asemapiirroksen seuraavin muutoksin:

- Talo C:n sijaintia on muutettu parempien pihajärjestelyjen saamiseksi
- tontin pohjoisrajalle istutetaan pensasaita
- tontille on vain yksi liittymä

Poikkeaminen mahdollistaa täten kaavan salliman rakennusoikeuden toteuttamisen.

Edellä mainittu huomioon ottaen on hakemuksen tueksi erityisiä syitä, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §

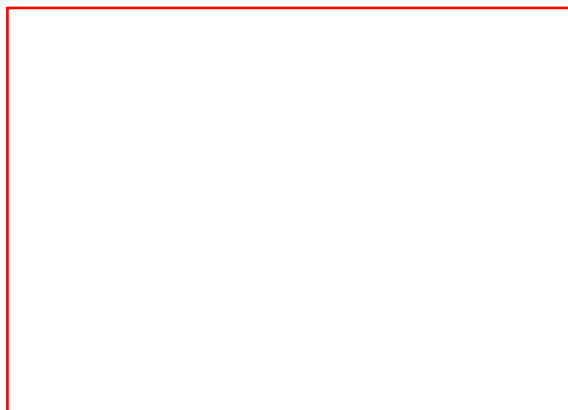
Päätöksen antaminen Annettu julkisanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana on haettava rakennuslupa.

Valmistelija

Vantaalla 10.11.2017



Lunastus

Myönteinen päätös 2500 euroa.

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus



30.35

68-145

14064

9398

10

238

52.0

NURMIKKO

AS 4

TALO B

AS 3

24.70

22.00

24.00

RAKENNUS RAJAN 238-239

SUUNTAINEEN

NURMIKKO

407-16-137

24.49

23.00

24.2

NURMIKKO