

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen

Lupatunnus 68-0056-17-POP

Koivuhaka, kiinteistö 92-407-16-137, osa korttelista 68145, Päivänkakkarakantie 2, 01300 Vantaa

Päätöspykälä § 73

Päiväty 10.11.2017

Voimassa oleva kaava on Vantaan yleiskaava Kv. 17.12.2007 lainv. 25.2.2009.

Alueen kaava Koivuhaka 3C- asemakaava nro 68100, joka on vahvistettu 3.11.1998.

Alue on erillispientalojen korttelialuetta (A0). Tontille saa rakentaa **1 asunto per 800 neliometriä.**

Tehokkuusluku $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on 1 1/2.

Alueella pitää olla 2 autopaikkaa/asunto.

A0 kaavoitetun alueen koko on n. 25 hehtaaria.

Haemme poikkeamispäätöksen peruuttamista ja haluamme, että päätöksessä noudatetaan alueen voimassa olevaa yleiskaavaa.

- Rakentamisessa on noudatettava yleiskaavaa, jonka mukaan 1901 m² **tontille saa rakentaa 2 asuntoa.** (Kolmannelle asunnolle jäisi, voimassa olevan kaavan mukaan, rakennusoikeutta oikeuttavaa pinta-alaa vain 301 m².)

Perusteet poikkeamispäätöksen peruuttamiseen

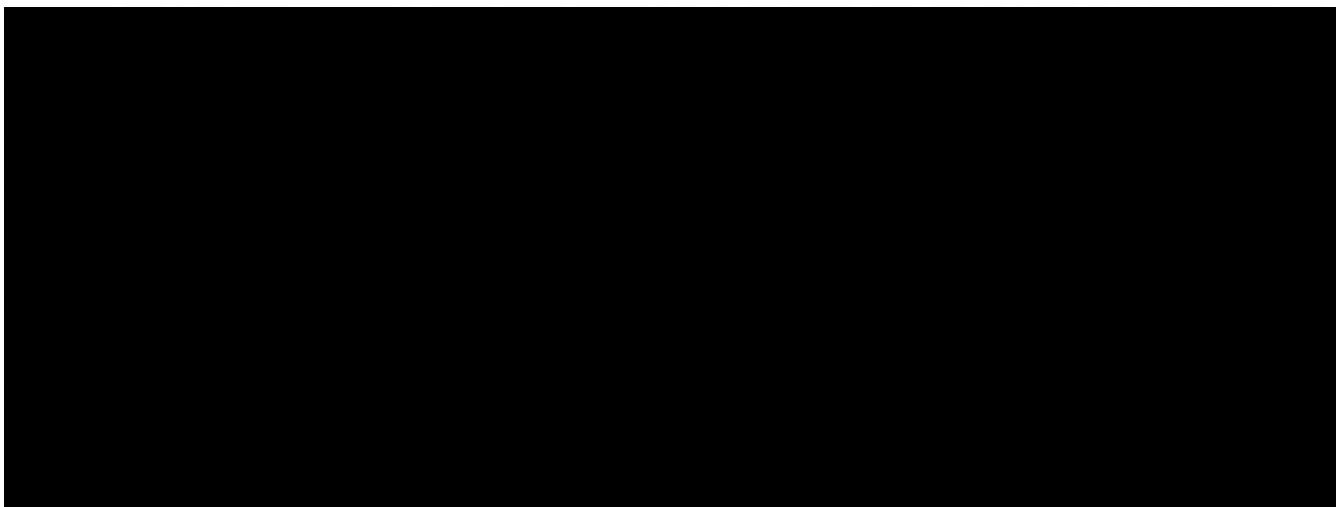
- Päätöksessä sallitaan **voimakasta asuntojen lukumäärän lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna** ja siten poikkeamispäätös on maankäyttö- ja rakennuslain §58, 1 momentin vastainen.
- **Päätös vaarantaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun.** Yhden yksittäisen rakennuspaikan kohdalla poiketaan voimallisesti voimassa olevasta kaavasta. Voimakas tiivistäminen tulisi tehdä asemakaavan muutoksen kautta, jolloin muutosalueeksi voidaan ottaa yhtä rakennuspaikkaa suurempi kokonaisuus ja mahdollisen tiivistämisen vaikutukset arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yksittäisiä poikkeuslupia laajemmin.
- Toisin kuin poikkeamispäätöksen perusteluissa todetaan, **tätä päätöstä ei voida pitää Vantaan valtuustokauden strategian 2018-2020 mukaisena.** Valtuustokauden strategiassa korostetaan "pientalovaltaisilla alueilla maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista". Nyt annettua **päätöstä ei mitenkään voi pitää maltillisena,** kun lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle kahden asunnon rakennuspaikalle ollaan sallimassa kuusi (6) asuntoa!
- **Poikkeuslupa asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan maapohjan kiinteistöveron suhteen,** kun yhden yksittäisen rakennuspaikan arvo nousee poikkeamispäätöksen myötä, mutta rakennuspaikan maapohjan verotusarvo säilyy muuttumattomana.

- **"Alueen luonne"**. Alueen (koko n. 25 hehtaaria) ominaispiirre on, että perhe rakentaa suhteellisen isokokoisen asunnon tontilleen, yleensä tavoitteena pitkäaikainen asuminen. Poikkeamisluvan mukaan yhdelle tontille tulisi 6 kpl n. 80 m2 asuntoja sekä 12 autopaikkaa, mikä jättää viheralueille erittäin vähäisen tilan, vaarantaen myös seitsemänkymmentä vuotta vanhan kuusiaidan riittävän valonsaannin. Asuntojen koko ja määrä viittaavat ilmiselvästi "grynderinomaiseen" rakentamiseen.

Viittamme tämän kohdan osalta myös Vantaan kaupunkisuunnittelujohtajan Tarja Laineen kannanottoon Vantaan Sanomien numerossa per 15/11. 2017. Viittaus: "Vaikka rakentajan tehokkuusluku olisi kaavan mukainen, joskus suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan".

Edellytämme, että saamme kirjallisen tiedon lautakunnan päätöksestä, perusteluineen.

Liitteenä kopio: Vantaan Sanomat 15/11 2017 artikkeli



SRV

SRV on uudistanut suomalaista kaupunkikuvaa innovatiivisesti jo 30 vuoden ajan. Jatkamme rohkeaa kehittämistä rakentamalla uusia koteja, keskustoja ja tiloja kohtaamisille. Tervetuloa asuntokaupoille.



TIINA ÖRN

Tikkurilan omakotiyhdistyksen puheenjohtaja Mauri Valta korostaa, etteivät pientaloasukkaat vastusta alueen tiivistämistä sinänsä, vaan sitä, että rakentamisessa määrää vain sijoittajien ja grynderien etu. Taustalla näkyvän talon paikalle suunnitellaan yksiöistä koostuvaa pienkerrostaloa.

Pientaloalueiden kohtalo huolestuttaa asukkaita

Oma-
kotiyhdistysaktiivi pelkää, että Vantaasta tulee grynderien temmelyskenttä.

TIINA ÖRN
tiina.orn@media.fi

Perinteisten pientaloalueiden tuhoaminen on Vantaalla lopetettava, vaatii 18 valtuutetun allekirjoittama valtuustoaloite. Tikkurilan omakotiyhdistyksen puheenjohtaja Mauri Valta antaa esimerkin pientaloalueen luonteen tuhoamisesta:

– Tikkurilassa ollaan suunnittelemassa vanhan omakotitalon tilalle 18 kottaraispönttöasuntoa”.

Kottaraispöntöillä Valta viittaa noin 20 neliön yksiöihin, joita rakennetaan kaksikerroksisiin pienkerrostaloihin.

Ongelmana on Vallan mukaan rajanveto. Millaista rakentamista sallitaan pientaloalueeksi kaavoitetulle alu-
eelle?

– Onko yksiöistä koostuva pienkerrostalo pientalo? Meidän mielestämme ei ole, toteaa yli 20 vuotta omakotiyhdistyksessä toiminut Valta.

Aloite vaatii yhtenäisyyttä

Markku Weckman ja 17 muuta valtuutettua vaativat, että perinteisten vantaalaisten pientaloalueiden, kuten Tikkurilan, Viertolan, Hiekkaharjun, tuhoaminen on lopetettava.

Aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut moittivat kaupunkia siitä, ettei Vantaa ole laatinut vanhoille pientaloalueille uusia, yhtenäisiä kaavoja.

Aloitteessa viitataan Tikkurilaan Voikukantien ja Keltamontien risteykseen suunnitteilla olevaan hankkeeseen, jossa vanhan omakotitalon paikalle tulisi 18 yksiötä.

Hän korostaa, että rakennusvalvonnan ja kaavoittajien tulisi pitää huolta monimuotoisuuden säilymisestä. Valta pelkää, että jos rakennusvalvonta myöntää lupia pienkerrostaloille omakotialueille, niin Vantaasta tulee ”grynderien temmelyskenttä”.

– Pientaloalueiden luonne muuttuu täysin. Se ei ole enenkään muun kuin pelkästään rahaa tavoittelevien grynderien etujen mukaista.

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine myöntää asemakaavan olevan kaupunginsuunnittelun näkökulmasta vanhentunut.

– Kaavoittajat haluavat säilyttää pientaloalueet. Asemien lähelle ja vielä rakentamattomiin kohtiin on toki mahdollista rakentaa tiiviimmin.

Laine mainitsee tehokkuusluvun 0,25 sellaiseksi, joka takaa alueen vehreyden. Silloin 1000 neliön tontilla on rakennusoikeutta 250 neliötä.

– Vaikka tehokkuusluku olisi kaavan mukainen, joskus rakentajan suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan.

Hiekkaharjussa pientaloasukkaita kismittää huoneistohotellikäyttöön rakennettu talo osoitteessa Keltavuokontie 4. Myöskään kaupunkisuunnittelussa ei olla tyytyväisiä rakennukseen.

– Kaavoitus on ollut tuota rakentamista vastaan. Sillä alueella on kaava, mutta kaavamääräykset ovat sen verran löyhiä, että rakennusvalvonnan oli todettava tuon huoneistohotelliratkaisun olevan mahdollinen, harmittelee kaupunkisuunnittelujohtaja Laine.

Vantaa RAJAKYLÄ

Asunto Oy Vantaan Kaarna,
Sompakuja 1

Huoleton ja turvallista asumista kerrostalossa. Suunnittelun johtoajatuksena on ollut asumisen helppous ja toiminnallisuus. Tutustu ja valitse mieleisesi kaksio tai kolmio. Nämä kodit myydään vauhdilla. Oma tontti. C-Energialuokka. Valmistuu viimeistään 30.4.2018.

Huoneistot	m ²	mh. alk.	vh. alk.
2h+kt(+s)	45,5–54,0	60 854	190 830
3h+kt(+s)	64,5	81 404	255 270