

Lupatunnus LP-092-2019-04869
Kiinteistötunnus 92-420-4-246
Kiinteistön osoite Kuninkaanmäentie 54B
Hakijat

Toimenpide Yksiasuntoisen ja 2-kerroksinen omakotitalon, 193 k-m², ja autotallirakennuksen, 40 k-m², rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeamiset Rakennusoikeus ylitetään 48 k-m²:lla (33 %), jota pidetään vähäistä suurempana poikkeamana asemakaavan rakennusoikeudesta. Haetulla rakentamisella rakennuspaikan tehokkuusluku $e=0,15$ kasvaa lukuun $e=0,20$ ja rakennusoikeus 145 m²:stä 193 m²:iin. Poiketaan kaavamääräyksestä; Asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan, niin, että etäisyys kiinteistöstä 92-420-4-487 on 9 m ja kiinteistön 92-420-4-247 rajasta 4 m. Poiketaan myös asuinrakennuksen 4 metrin etäisyydestä puistoalueen rajaan, Oravamäki, niin, että etäisyys on 2,45 m ja autotallin etäisyydestä kantatilan rajaan, niin, että etäisyys on 2,60 m.

Lausunto Viheralueet, 25.9.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.
Naapurien kuulemisessa jätettiin yksi muistutus, 28.8.2019 (Asuinrakennusten välinen etäisyys pitää olla väh. 10 m. Asuinrakennuksen ulottuvuuden tulkintaeroavaisuus).
Rakennusvalvonnan lausunto asuinrakennuksen määritelmästä.
Hakija on päivittänyt rakennushankkeen rakennuspaikkaa (uusi asemapiirros 21.10.2019) niin, että nyt muistuttajakiinteistön kanssa on kirjallinen suostumus asuinrakennuksen rakentamisesta 9 m asuinrakennuksesta ja vähintään 4 m rajasta. Muiden naapurikiinteistöjen kanssa myös kirjalliset sopimukset.

Lähtökohtatiedot 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.

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.1.2003 hyväksytty asemakaava nro 970100, Kuninkaanmäki 1. Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,15$ ja kerrosluku on 2.

Asemakaavamääräysten mukaan

- tontin tulee olla vähintään 900 neliömetriä
- alueelle saa rakentaa useita yksiasuntoisia asuinrakennuksia
- tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m² / asunto
- asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan
- rakennuksen sallittu enimmäiskerrosala on 250 k-m²
- kattojen on väriykseltään oltava tummat
- autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto
- korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma.
- rakennettaessa moreeni-, hiekka- ja/tai kalliomaaperälle on noudatettava sellaisia rakentamistapaa, jolla alapohja riittävästi tuulettuu radonhaitan poistamiseksi

Asemakaavamääräys, Asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan, on otettava huomioon kiinteistön 92-420-4-247 rajalla niin, että rakennuspaikka sijoittuu 5 m rajasta.

Tonttijako

Hyväksytty tonttijako nro 10231, 8.8.2019. Tulevan tonttijakotontin 92-97-54-4 pinta-ala on 968 m².

Nykytilanne:

Kiinteistön 92-420-4-246 pinta-ala on 2001 m², josta on erotettu määräala 92-420-4-246-M501, tuleva tonttijakotontti 92-97-54-4, 968 m². Lohkomistoimitus on käynnissä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus (e=0,15) tonttijakotontilla on 145 k-m2.

Rakentamisrajoitteet:

Aasianrunkojärän varoalueella EVIRA:n päätöksessä, 1.3.2016, mainitut kiellot ja rajoitukset on otettava huomioon.

Lausunnot:

Kuntatekniikkakeskus/ Viheralueet, 25.9.2019:

Rakennus voidaan sijoittaa 2,44 metrin päähän puiston rajasta asemapiirroksen, 13.9.2019 mukaisesti. (Naapurien kuuleminen, asemapiirros)

Viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, hulevesien johtamista, luiskauksia tai läjityksiä.

Rakenteiden (mm. putket, kaivot, routaeristykset ym.) suunnittelussa ja sijoituksessa on otettava huomioon, että ne ovat rakennettavissa ja jatkossa hoidettavissa tontin puolelta. Tontin painanteet luiskineen sekä istutukset täysikasvuisena kasvualustoineen tulee sijoittaa kokonaisuudessaan tontin puolelle. Sijoituksessa on otettava huomioon, että em. ovat jatkossa hoidettavissa tontin puolelta.

Rakennusvalvonta, 23.9.2019:**Asuinrakennuksen määritelmä**

Jos varsinaiseen asuinrakennukseen liittyy rakennusosia, jotka ovat rakenteellisesti kiinni asuinosaan, katsotaan näiden rakennusosien kuuluvan osaksi asuinrakennusta. Näin esimerkiksi autokatos tai varastotila, joka on katoksella kiinni asuinosaan, on osa asuinrakennusta. Näille rakennusosille ei anneta erillistä rakennustunnusta (VRK-tunnus), vaan ne ovat kaikki samaa rakennusta ja siten saman rakennustunnuksen alla.

31.10.2019

Valmistelija

Päätätaja

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Päätös

Myönnetty

Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen.

Päätöksen perustelut

Rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä.

Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Täten hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös poikkeamispäätöksistä perittävien maksujen tarkistamisesta vuodelle 2016, 18.1.2016 §15.

Päätöksen antaminen

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

Päätöksen julkipanopäivä

30.10.2019

Päätöksen antopäivä

31.10.2019

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 13.11.2019

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen viimeinen voimassaolopäivä on 1.11.2021, johon mennessä on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

2500 euroa

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Muistuttajat

Muutoksenhakuaika**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
Avoinna 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.