

**Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069 / 97 Kuninkaanmäki / TLA**

VD/8915/10.03.00.01/2019

HP/TLA/VKA/MHO/MKU

**Poikkeamislupaa on haettu yksiasuntoisen ja 2-kerroksinen omakotitalon, 193 k-m<sup>2</sup>, ja autotallirakennuksen, 40 k-m<sup>2</sup>, rakentamiseen rakennuspaikalle 92-420-4-246-M501 (tuleva tonttijakotontti 92-97-54-4).**

Poikkeaminen kohdistuu asemakaavan mukaisen AO- tontin rakennusoikeuden nostoon tehokkuusluvusta  $e=0,15$  tehokkuuslukuun 0,20 (ylitys 48 k-m<sup>2</sup>) ja rakennusalaan.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 31.10.2019 § 1069 myönteisen poikkeamispäätöksen. Asiassa on jätetty oikaisuvaatimus 11.11.2019.

**Oikaisuvaatimus**

Ensinnäkin poikkeamista ei voida pitää vähäisenä, 33 %. Rakennusoikeus nousisi 145 m<sup>2</sup>:sta 193 m<sup>2</sup>:iin. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että rakennusoikeus on kaavan mukainen 145 m<sup>2</sup> tai pysytään sen vähäisessä ylittämisessä.

Toiseksi rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Kolmanneksi kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo näin pienelle tontille, jonka pinta-alasta suhteellisen suuri osa on tontille johtavaa tietä, ei istu ympäröivään asutukseen.

Neljänneksi poikkeaminen ei saa haitata kaavan toteutumista ja poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen. Tässä tapauksessa poikkeaminen alueen kaavasta johtaisi päinvastaiseen tulokseen. Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä.

Viidenneksi kaksikerroksisuus ei säilytä ko. tontin vehreyttä, eikä tontille jää puita eikä muutakaan vehreyttä jää jäljelle, koska pieni tontti rakennetaan aivan täyteen. Kaksikerroksisuus päinvastoin lisää ahtauden vaikutelmaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat tehdyn poikkeamispäätöksen kumoamista.

**Kaupunkisuunnittelujohtaja/ Aluearkkitehti** toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Esitettyä tehokkuuden muutosta  $e=0.05$  ( $0.15 > 0.20$ ) on pidetty aiempien tapausten perusteella sallittuna.
2. Asemakaavan 97100 mukaan alueelle voi rakentaa yksi- asuntoisia ja 2- kerroksisia asuinrakennuksia ja suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennusten on sijaittava 10 metrin päässä toisistaan. Kaikki rajanaapurit ovat antaneet suostumuksensa asuinrakennuksen ja autotallin rakentamiseen lähemmäksi rajoja.
3.  $e=0.20$  rakentamistehokkuus on Vantaalla tavanomainen pientaloalueen rakentamistehokkuus, eikä poikkea kyseisen alueen rakentamistavasta. Tonttijakotontin koko on myös kaavan mukainen.
4. 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.

5. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupa on liitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Asemapiirroksen merkitty säilytettävät puut. Kysymyksessä on kuitenkin rakentamistontti, jonka rakentamisella ei kaikkia puita voida säilyttää. Jos kaksikerroksista rakentamista verrataan yksikerroksiseen, niin sama rakennusoikeus kaksikerroksisena säästää rakentamatonta maa-alaa enemmän.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 15**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 31.10.2019 § 1069,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

#### **Liitteet:**

- Poikkeamispäätös, LP-092-2019-04869 31.10.2019 §1069
- Asemapiirros, LP-092-2019-04869 31.10.2019 §1069
- Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 11.11.2019/ poikkeamispäätös LP-092-2019-04869 31.10.2019 §1069

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

#### **Lisätiedot:**

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921  
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,  
kaavoitusteknikko Merja Hokkanen, puh. 050 302 8992  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi