

Lupatunnus LP-092-2019-06134

Kiinteistötunnus 92-406-3-85

Kiinteistön osoite Kiilletie 24

Hakija

Toimenpide Kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen tonttitehokkuudella 0,20.
Rakennuspaikka on tonttijakotontti 23-18-10.

Poikkeamiset Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti.
Asemakaavasta poiketaan siten, että tonttitehokkuuden 0,15 mukainen rakennusoikeus ylitetään 54 k-m2:llä (33 %).

Lausunnot Liikennesuunnittelu, 31.10.2019, Lausunto
Vesihuolto, 8.11.2019, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 8.11.2019, Ehdollinen
Viheralueet, 26.11.2019, Puollettu

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kaupunki on kuullut uudelleen kiinteistön 23-18-7.
Kuulemisessa jätettiin 1 muistutus.

Lähtökohtatiedot Alueella on voimassa 4.6.1984 hyväksytty asemakaava 230100, Kivistö 1, jossa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP-2. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,15$.
Asemakaavamääräysten mukaan kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennukset voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä 20 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka toimistojen kerrosalan 50 m² kohti. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Asemakaavassa on osoitettu rakennusala, joka on noin 5 metrin etäisyydellä pohjoisen ja lännen puoleisista rajoista ja kiinni etelän puoleista puiston rajassa.

Kivistö 1 asemakaava-alueelle on vuonna 2012 laadittu yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa yleissuunnitelma alueen täydennysrakentamisesta.
Yleissuunnitelmassa esitetään alueen kehittämisen periaatteita ja rakennustapaohjeita sekä korttelikohtaisia tarkasteluja täydennysrakentamismahdollisuuksista tonttitehokkuudella $e=0,20$. Yleissuunnitelmassa on esitetty tontin täydentämistä tontin takaosalle rakennettavalla pientalolla.

Kiinteistön 406-3-85 pinta-ala on 2363 m². Kiinteistölle on vuonna 1987 laadittu tonttijaon muutos, jossa kiinteistö on jaettu tontteihin 23-18-10 ja 23-18-11. Tontteja ei ole lohkottu. Rakennuspaikaksi haetun tonttijaon mukaisen tontin 23-18-10 pinta-ala on 1087 m². Sillä ei sijaitse rakennuksia. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 163 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 30 m² taloustilaa asuntoa kohden.

Hakemuksen viitesuunnitelmassa on esitetty yksikerroksisen kokonaisalaltaan noin 232 k-m²:n suuruisen paritalon rakentamista. Rakennus sisältää oletettavasti kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja taloustiloja, mutta niitä ei ole suunnitelmassa esitetty.
Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan ja rakennukseen sisältyvän talustilan tulkinta tehdään rakennusluvan yhteydessä, jossa tehokkuusluvun 0,20 mukaista rakennusoikeutta 217 k-m² ei ylitetä.
Asemapiirroksen mukaan rakennus sijoittuu asemakaavan rakennusosalalle viiden metrin etäisyydelle pohjoisen puoleisesta rajasta ja kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta.

Rakentamisen suunnitelmaa on tarkastettu, josta lisää jäljempänä.

Poikkeamisen hakemista on perusteltu hakemuksessa ja perusteluja on täydennetty luvan käsittelyn aikana. Perusteluina on esitetty suurempien perheasuntojen mahdollistaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Asemakaavan alueelle on myönnetty useita vastaavia poikkeamisia rakennusoikeudesta alueen tiivistämiseksi kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen halutaan toteuttaa yksikerroksisena, joka sopii paremmin rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi haettu rakentaminen palvelee Kivistön keskustaa ympäröivän tiiviimmän pientaloalueen kaupunkikuvan muodostumista.

Hakemuksen alkuperäisellä asemapiirroksella on kuultu naapureita. Kuulemisessa jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan esitettyä rakentamista. Muistutuksessa esitetään, että tämän suuruusluokan rakennusoikeuden ylitykset tulee tarkastella asemakaavan muutoksella siten, että kaava sisältää vähintään saman korttelin tontit. Samalla tulee arvioitavaksi, miten nykyinen kunnallistekniikka, kadut jne. kestävät nykyistä asemakaavaa suuremman asunto- ja asukasmäärän kuormitukset. Hakemuksessa ei ole esitetty mitään erityistä painavaa syytä miksi nykyisestä asemakaavasta pitäisi poiketa rakennusoikeuden määrän suhteen tämän yksittäisen kiinteistön osalta. Poikkeamismenettelyllä ei muistuttajan käsityksen mukaan toteudu maanomistajien välinen tasapuolinen kohtelu, kun yhdelle tontille annetaan merkittävästi lisää rakennusoikeutta verrattuna muihin naapureihin. Hakemuksessa esitetty asemapiirros on hyvin epäselvä eikä täyttäne asemapiirroksille asetettuja sisältövaatimuksia, esim. suunnitellun rakennuksen päämitat puuttuvat. Kohde on korkeusasemaltaan haastava suunnitella, samoin kohteen hulevesien ja kuivatuksen järjestäminen, koska ympäröivät kadut ovat useita metrejä ylempänä tontin luonnollista maanpintaa. Asemapiirroksista ei ilmene lainkaan pihan järjestelyjä tai pysäköintijärjestelyjä.

Kaupungin vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa esitetään, mikäli kiinteistön hulevesiä imeytetään, tulee imeytyksen toimivuus varmistaa ja imeytysrakenteesta olla hallittu ylivuotoreitti. Mikäli hulevesiä johdetaan kadunvarsiojiin, tulee niiden toimivuus varmistaa.

Kaupungin liikennesuunnittelun lausunnossa esitetään, että autopaikkoja rakennetaan vähintään 2/asunto, koska asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on riittämätön.

Rakennuspaikkaan rajautuvan puiston omistavalta ja sen hallinnoinnista vastaavilta kaupungin tahoilta pyydettiin lausuntoja rakentamiselle neljää metriä lähemmäksi puiston rajaa. Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asumiselta saadussa lausunnossa ei ole huomautettavaa hankkeesta, mutta edellytti lausunnon pyytämistä viheralueiden suunnittelulta.

Puiston hallinnasta vastaavalta viheraluesuunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, luiskauksia, läjityksiä tai huleveden johtamista. Tontin maanpinnan korkeustasot, istutukset, valaistus ja muut pihasuunnittelun ratkaisut tulee sovittaa yhteen viheralueen kanssa. Rakenteiden (mm. aita, perustukset, routaeristykset ym.) suunnittelussa ja sijoituksessa on otettava huomioon, että ne ovat rakennettavissa ja jatkossa hoidettavissa tontin puolelta. Tontin hulevedet tulee viivyttaa Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti, ennen niiden johtamista kadunvarsiojiin. Hulevesipurkuputken purkupään ympäristö tulee kivetä ojaluiskan eroosion ehkäisemiseksi. Suunnittelijan on selvitettävä hulevesien tulvareitin toimivuus ja olosuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ympäristössä, eikä hulevesistä saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille tai yleisille alueille. Rajaojaa ei saa tukkia. Mahdolliset ympäristöstä tontille johtuvat vedet on otettava huomioon tontin suunnittelussa. Viheralueen kasvillisuutta (koskee myös juuristoa ja latvustoa), maapohjaa tai rakenteita ei saa vaurioittaa. Viheralueella, tontin rajan läheisyydessä olevat säilytettävät puut, pensaat ja muu kasvillisuus suojataan ennen työn aloittamista niin, että niiden maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät vahingoitu. Kasvillisuuden suojaustapa valitaan kasvillisuuden suojausluokan mukaisesti. Tontille suunnitellut istutukset on sijoitettava niin, että ne täysikasvuina ja kasvualustoihin sijoittuvat kokonaisuudessaan tontin puolelle. Sijoituksessa on otettava huomioon, että em. ovat jatkossa kunnossapidettävissä tontin puolelta. Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille. Viheralueelle levinneet rakennusjätteet poistetaan. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioittamalta alalta. Viheralueelle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista vastaa niiden aiheuttaja. Ennen töiden aloittamista asemakaavan mukaisella viheralueella rakennuttaja pitää aloituskatselmuksen Vantaan kaupungin lupapalveluiden edustajan kanssa.

Saatujen muistutuksen ja lausuntojen jälkeen kaupunki on edellyttänyt asemapiirroksen täydentämistä. Uudessa asemapiirroksessa suunnitelmaa on muutettu siten, että siinä esitetään kahden erillisen omakotitalon rakentamista, ja että rakennukset sijaitsevat vähintään neljän metrin etäisyydellä kaikista rajoista. Rakennuksien päämittojen mukaan rakennettava kerrosala on noin 221 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan ja rakennukseen sisältyvän taloustilan tulkinta tehdään

rakennusluvan yhteydessä, jossa tehokkuusluvun 0,20 mukaista rakennusoikeutta 217 k-m² ei ylitetä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään silloin 54 k-m²:lla (33 %), jota pidetään korotettuun lupamaksuun oikeuttavana vähäistä merkittävämpänä rakennusoikeuden ylityksenä.

Suunnitelmassa on osoitettu kaksi autopaikkaa kummallekin asunnolle.

Kaupunkisuunnittelu toteaa muistuttajalle, että hakemuksen yhteydessä on esitetty poikkeamisen hakemiseen riittävällä tarkkuudella laadittu asemapiirros, josta ilmenee rakennuksen sijoittuminen asemakaavan rakennusalueelle ja rakennuksen etäisyydet naapurikiinteistöjen rajoista. Uudessa suunnitelmassa rakentaminen on pääpiirteiltään samanlaista, kuin aikaisemmassa asemapiirroksessa esitetty eikä siinä ole muistuttajan kiinteistön suuntaan nähden merkittävää muutosta. Suunnitelmassa rakennus sijaitsee vähäisesti asemakaavaan osoitetun rakennusalan ulkopuolella, mutta kuitenkin rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään neljän metrin etäisyydellä muistuttajan rajasta eikä sillä ole vaikutusta naapurikiinteistön rakentamiseen. Haetun poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikan edellytykset rakentamiselle on todettu asemakaavassa, jossa se on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Poikkeamispäätöksessä voidaan antaa ehtoja rakennusluvalla toteutettavalle rakentamiselle. Rakentamisen tarkempi suunnittelu samoin kuin rakennuksen korkeusaseman, tontin kuivatuksen ja pysäköinnin järjestäminen tapahtuu rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupavaiheen suunnitelmista kuullaan naapureita uudelleen.

Saaduista lausunnoista kaupunkisuunnittelu toteaa, että täydennetyssä asemapiirroksessa on esitetty yhteensä neljä autopaikkaa. Alueelle aiemmin myönnettyissä poikkeamispäätöksissä ei ole edellytetty rakentamaan asemakaavan vähimmäismäärää enempää autopaikkoja. Hulevesien hallinta ja viheralueen läheisyyteen rakentaminen ja siihen liittyvät asiat tulee huomioida rakennusluvan aikaisessa suunnittelussa ja rakennusluvassa mahdollisesti annettavissa ehdoissa.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Siksi haettua rakentamista on arvioitu vihertehokkuuden kannalta. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) -hankkeessa luodulla laskurilla, jota on muokattu Vantaan tarpeisiin. ILKKA- hankkeessa on määritelty maankäytön mukainen tavoiteluku, joka on asumiselle 0,8 ja joka Vantaalla vaaditaan vähimmäislukuksi. Hakemuksen asemapiirroksessa esitetystä suunnitelmasta arvioiden rakennuspaikalla saadaan vihertehokkuusluvaksi vähintään 0,9 – 1,2. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

-

22.1.2020

Valmistelija
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Päätös	Ehdollinen
	Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen ehdoilla, että • rakennuspaikan vihertehokkuus on vähintään 0,8, • rakentamisessa huomioidaan oheinen viheralueiden suunnittelun lausunto, • rakennusten tulee materiaaleiltaan ja ulkonäöltään soveltua ympäristöönsä.
Päätöksen perustelut	Haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi pienehköä omakotitaloa. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuin ympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakennuspaikka on korttelin katualueisiin ja viheralueeseen rajautuva kulmatontti, jonka rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. Haettu rakentaminen ei lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita. Edellä mainittu huomioon ottaen, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 §15.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	23.1.2020
Päätöksen antopäivä	24.1.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 7.2.2020
Jatkotoimenpiteet	Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta, jonka aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	2500 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Lausunnon liite 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttaja

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
Avoimma 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.