

Lupatunnus	LP-092-2020-08054
Kiinteistötunnus	92-23-186-1
Kiinteistön osoite	Opaalikuja 2
Hakija	Fira
	Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa

Toimenpide Seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Kerrosala on enintään 8800 m2.

Poikkeamiset Asemakaavasta poiketaan siten, että

- suurin sallittu kerrosluku VI ylitetään yhdellä kerroksella rakennusalan pohjoisosalla,
- sallittu rakennusoikeus ylitetään 1300 k-m2:lla (17 %),
- rakennusala ylitetään sisäpihan puolella oheisen asemapiirroksen mukaisesti,
- rakennusta ei rakenneta oheisen asemapiirroksen mukaisesti kiinni Opaalikujan puoleiseen rajaan eikä naapuritontin puoleiseen rajaan,
- osa pyöräpaikoista sijoitetaan LPA-alueen pysäköintilaitokseen,
- pelastustie sijoittuu ohjeelliselle istutusalueelle.

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin yksi muistutus.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tontin 23-186-1 pinta-ala on 2660 m2. Sillä ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, jolloin suurin sallittu kerrosluku ylitetään yhdellä kerroksella rakennuksen pohjoispäädyssä. Rakennuksen rakennusoikeudelliseksi kerrosalaksi on ilmoitettu 8790 m2, joka ylittää asemakaavassa soitetun rakennusoikeuden 1290 k-m2:lla. Haettu rakentaminen ylittää asemakaavassa tontin sisäpihan puolelle osoitetun rakennusalan rajan. Rakennuksen Opaalikujan ja naapuritontin puoleiset päädyt eivät ulotu kiinni rakennusalan rajaan. Tontin sisäistä liikennettä ja pelastusreittiä varten asfaltoitu kulkuyhteys sijoittuu asemakaavassa istutettavalle alueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan edellyttämistä yhteensä 249 polkupyöräpaikasta rakennetaan tontille 96 kpl, jolloin 153 pyöräpaikkaa sijoitetaan läheiseen pysäköintilaitokseen.

Hakemuksen perusteluissa esitetään, että poikkeamilla saavutetaan tontin kilpailussa haettu ratkaisuja, joilla pyrittiin kohtuuhintaisuuteen. Rakennusoikeuden ylityksillä ja massan kasvattamisella saavutetaan alueen muiden rakennusten kanssa samantasoista tehokkuusluokkaa. Rakennuksen kaavan osoittamaa rakennusaluetta syvempi rakennusrunko mahdollistaa porrashuoneen molemminpuoliset asunnot, kuten kilpailun voittajaehdotuksessa oli. Polkupyörien sijoitus osittain LPA alueelle helpottaa tontin tilankäyttöä ja mahdollistaa riittävän tehokkaan asuntomäärän rakennusmassaa.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (231600, Kv. 20.4.2015) asuinrakennusten korttelialuetta A. Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 7500 k-m2 rakentamiselle osoitetulla rakennusallalla. Suurin sallittu kerrosluku rakennusalan eteläosalla on seitsemän ja pohjoisosalla kuusi. Tontin piha-alueelle on osoitettu istutettavaksi tarkoitettu alue, jolle on osoitettu ohjeellinen hulevesialue. Rakennukset on määrätty rakennettavaksi katujen puoleisiin rajoihin kiinni sekä lounaan puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin 23185 pysäköintilaitokseen. Säältä suojattua helposti käytettävää tilaa polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A-kortteleissa vähintään 1 kpl / 35 k-m2. Liiketiloihin varten polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 kpl / 40 liiketilak-m2.

Kaupunki järjesti tontin tulevaa rakentamista varten suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.11.2016. Kilpailun tavoitteena oli tässä kohteessa muodostaa laadukasta kaupunkikuvaa, edistää kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja, liittää taide osaksi rakennettua ympäristöä sekä mahdollistaa asuin-, yhteis- ja ulkoilutilojen uusia ja edullisia ratkaisutapoja. Kilpailuohjelman mukaan kaupungilla on valmius tehdä poikkeamisia, jos ne edistävät kilpailun tavoitteiden toteuttamista.

Haettu rakentaminen on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista. Kilpailuraportissa on esitetty, että kilpailuehdotuksen asuinkerrostalon rakentaminen kokonaan seitsemänkerroksisena on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelulta ja vesihuollon suunnittelulta saaduissa lausunnoissa

ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Naapurien kuulemisessa jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan lisärakennusoikeuden antamista ja lisäkerroksen rakentamista, koska niiden katsotaan aiheuttavan näkymä- ja varjostushaittaa kadun vastapuolella sijaitseville kerrostaloille ja etenkin niiden alimpiin kerroksiin.

Hakija laati varjostustutkielman, jossa esitetään asuinkerrostalon aiheuttama varjostus toukokuun 1. päivän ja elokuun 30. päivän välisenä aikana. Tutkielmassa on esitetty rakentaminen sekä asemakaavan mukaisena osittain kuusikerroksisena rakennuksena että asemakaavasta poiketen kokonaan seitsemäkerroksisena rakennuksena. Tutkielmasta päätellen kesäaikaan auringon ollessa korkeimmillaan, rakennus ei kummallakaan vaihtoehdolla varjosta kadun (Keimolantien) vastakkaisella puolella olevia rakennuksia. Tutkielman mukaan toukokuun alussa ja elokuun lopussa rakennus varjostaa molemmilla vaihtoehdoilla vastakkaisien rakennusten alimpia kerroksia noin kello 17 ja 20 välisen ajan. Muina vuoden aikoina auringon paistaessa matalammalta varjostusta on luonnollisesti enemmän molemmilla vaihtoehdoilla.

7.4.2021

Valmistelija
Päätätjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Myönnetty

Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen on kaupungin esittämien tavoitteiden mukaista ja edistää maankäytön tehokasta toteuttamista joukkoliikennevyöhykkeellä ja keskusta-alueella sekä edistää tontin tarkoituksenmukaista toteuttamista, jolloin poikkeamiselle on erityisiä syitä. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kerrosalan lisääminen ei vaaranna hyvän elinympäristön tavoitteita. Varjostustutkielman perusteella kerrosluvun lisääminen ei merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti ja 171 §.

Päätöksen antaminen

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

Päätöksen julkipanopäivä

8.4.2021

Päätöksen antopäivä

9.4.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.4.2021

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikaa on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

Päätös 5000 euroa.
Naapurien kuuleminen 375 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Muu pääpiirustus 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Muistuttaja

Muutoksenhakuohje**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
Avoimena 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.