

Rakennuspaikka	Kivistö, 092-023-0056-0014 Savikiventie 1, 01700 VANTAA
Hakija	Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot Pasilan puistotie 2 A , 00240 HELSINKI
Toimenpide	Luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena. Oheisessa asemapiirroksessa rakennus on talo A.
Kuuleminen	Naapurit on kuultu viran puolesta. Asiasta ovat muistuttaneet: As. Oy Vantaan Oskarinkulma, As. Oy Mustakiventie 3 D, Daryl Taylor ja Riitta Kerman, Savikiventie 2. Muistutuksissa esitettiin, että hakija ei ole esittänyt erityisiä syitä asemakaavasta poikkeamiselle ja perustelut poikkeamisluvan hakemiselle ovat ristiriitaisia tai niissä ei esitetä kaikkia syitä, jotka ovat poikkeamisluvan hakemisen taustalla. Hakijan esittämää tontin rakennusoikeuden käyttämistä siten, että yksi rakennuksista on kolmikerroksinen, ei katsota ratkaisevan tontin ahtaudesta johtuvan käyttökelpoisen pysäköinnin tai piha-alueiden järjestämisen ongelmaa. Muistuttajien mielestä kolmikerroksiset kerrostalot eivät sovi pientalovaltaiseen ympäristöön ja vaikuttavat alentavasti lähiympäristön kiinteistöjen arvoon ja asumisviihtyvyyteen. Lisäksi kolmikerroksista rakennusta pidettiin viereisten omakotitalojen läheisyydessä ylimitoitettuna rakennusmassana, joka korkeutensa takia pilaa näköaloja, ja josta on esteetön näkyvyys yhden muistuttajan piha-alueelle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) § 171 ja § 172.
Päätös ja sen perustelut	Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen, koska hakemuksen tueksi on erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tontilla rakenteilla oleva yksikerroksinen hoivapalvelurakennus perustuu saatuun rakennuslupaun. Nyt haetaan poikkeamista tontin rakentamista täydentävään uuteen hakemukseen. Hakijalla on tarve rakentaa hoivapalvelurakennuksen rinnalle hoivaa tukevaa tavallista asumista pienkerrostaloihin. Poikkeamiselle on erityisenä syynä esitetty tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja pysäköinnin ja piha-alueiden järjestäminen toimivana kokonaisuutena. Tämä saavutettaisiin rakentamalla toinen pienkerrostaloista asemakaavasta poiketen kolmikerroksisena, jolloin pihatilaa säilyy oleskelulle enemmän. Rakennuspaikka on asuinpientalovaltaisella alueella sijaitseva asemakaavassa sosiaalitointa palveleville laitoksille ja asuntoloille

osoitettu tontti, joka rajautuu alueelliseen kokoojakatuun. Asemakaava mahdollistaa tontille sitä ympäröivää pientaloaluetta monipuolisemman toteutusmallin. Yhden rakennuksen rakentaminen kolmikerroksisena johtaa tontin rakennusoikeuden toteuttamiseen kapeampirunkoisina pienkerrostaloina ja parempaan lopputulokseen, kuin asemakaavan mukaisesti toteutettuna. Silloin haettu rakentaminen noudattaa kooltaan ja massaltaan uudempaa Kannistontielle rakentunutta naapurustoa, jossa on noudatettu kaksikerroksisten rivitalojen linjaa. Kapearunkoinen ratkaisu mahdollistaa tontilla väljempien pihatilojen suunnittelun ja sillä vältetään sulkeutuvan muurin rakentumista naapurustoon päin. Kaupunkikuvallisesti kolmikerroksinen rakennus monipuolistaa Kannistontien katukuvaa.

Hakemukseen liitettyjen havainnekuvien perusteella muistuttajien näkymät eivät kolmikerroksisen rakennuksen vaikutuksesta merkittävästi muutu huonommaksi asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna. Rakennuksien keskelle jäävän kolmikerroksisen rakennuksen yläkerroksesta ei näe naapuritonteille muiden rakennuksien yli.

Pysäköintitarve on suunniteltu tulevalle toiminnalle riittäväksi määräysten mukaisesti. Lopullinen autopaikkojen määrä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa 03.02.2015 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija Kai Zukale

Vantaa 03.02.2014

Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö

Lunastus Myönteinen päätös 520 euroa.

Kielteinen päätös 250 euroa.

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus