

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 64-0572-18-A

Asunto Oy Vantaan kokkokalliontie 12

Rakennuspaikka Kuninkaala, 092-064-0007-0004, Kokkokalliontie 12

1 7. 08. 2018

Oikaisuvaatimus

Rakennuslupapäätös kumotaan

Perustelut

Alueen kaava on A-1, jolle omaleimaista on ”jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jolle on järjestettävä pääsy ulkokautta”. Tämä määritelmä kaavassa turvaa sen, että alue pysyy jatkossakin omaleimaisena, puistomaisena pientaloalueena suurine istutusalueineen kaava-alueen tonttien eteläpuolella. Kun kaavaa ei noudateta sanatarkasti, poiketaan alueen kaavasta. Muunlainen rakentaminen kuin kaavan määritelmää noudattava rakentaminen vaatii kaavamuutosta, koska sitä ei voida pitää vähäisenä poikkeamana alueen omaleimaisesta kaavasta. Myönnetty rakennuslupa on suunnitelmalle, joka ei noudata kumpaakaan kaavan A-1 omaleimaisista kaavan yllä mainituista ominaisuuksista.

Energiatodistuksen mukaan kyse on asuinkerrostalosta. Talo on kerrostalo, jos siinä on asuntoja päällekkäin. Kerrostalo ei sovellu Vantaan kaupungin rakennusmääräysten mukaan kyseiselle paikalle, koska alue on vanhaa omakoti- ja rivitaloaluetta. Erityisesti kun kaavan A-1 mukaan tontille saa rakentaa vain asuntoja, joista jokaisella on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila, jolle on pääsy ulkokautta. Kerrostalossa tämä ei toteudu, joten kaavaillut luhtitalot eivät noudata kaavaa A-1. Kahden kerrostalon rakentaminen yhden omakotitalon paikalle pientaloalueella ei ole vähäinen poikkeama kaavasta, eikä tämä ole muuttunut uudessa suunnitelmassa, koska kyse on edelleen kahden luhtitalon rakentamisesta. Ympäristöministeriön kaavamerkintäohjeistuksen mukaan ulkokautta näkösuojatulle pihalle pääsy on rivitalon määritelmä. Kerrostalon ulkoiluaueen määritelmässä ei puhuta ulkokautta pääsystä näkösuojatulle pihalle. (<http://www.ym.fi/download/noname/%7B46012383-09C9-48F2-8AFD-C502890568D6%7D/32121>, kohta 9.4) Täten katsomme, että tontille suunnitellut asuinkerrostalot eivät ole kaavan A-1 mukaista rakentamista. Lisäksi MRL *ympäristöministeriön asemakaavamerkinnät ja -määräykset, kohdan 2.1* mukaan, rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Kaavan vastainen rakentaminen vaatii kaavamuutoksen.

Luhtitalojen kaavasta poikkeamisen sekä rakennustyyppin täyden poikkeamisen asuinalueen nykyisestä rakennuskannasta (Liite 2) lisäksi hankkeen suunnitelmassa on muitakin puutteita ja virheitä. Nämä on tuotu esiin alla olevissa kohdissa:

- 1) Asemapiirroksessa eikä muissa rakennuslupan liitteissä käy ilmi miten varmistetaan ettei hulevedet aiheuta kosteusriskiä naapurikiinteistölle (Kokkokalliontie 14). Hulevesien purkureittiä ei ole testattu eikä tulvareittitarkastelua ole tehty (Lähde: Hulevesien hallinnan pohjatietolomake). Kiinteistökohtainen imeytys- ja viivytysjärjestelmä hulevesien hallintaan liittyen on puutteellinen tai esitetty suunnitelmassa vajavaisesti. Rakennuslupa on näin ollen myönnetty puutteelliseen suunnitelmaan perustuen. Puutteet Vesihuollon lausunnosta (19.6.2018):
 - A. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla täydennettävän suunnitelman mukaan ennen yleiseen hulevesijärjestelmään siirtymistä
 - B. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille tai yleisille alueille. Suunnittelijan on selvitettävä olosuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ympäristössä
 - C. Suunnitelmaa tulee täydentää viivytysratkaisujen osalta. Suunnitelma tulee toimittaa Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen yleiseen vesihuoltoon tarkastettavaksi
 - D. Suunnittelijan on selvitettävä olosuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ympäristössä
 - E. Kaikki tontin vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet on johdettava viivytysrakenteen kautta, ja viivytysrakenteesta tulee suunnitella hallittu ylivuoto
 - F. Tontin rajalle suositellaan painannetta. Rajapainanteet tulee yhteen sovittaa mahdollisten rajoille sijoitettavien rakenteiden kanssa siten, ettei vedenkulku rajapainanteissa esty

- G. Pinnantasauksella tulee varmistaa, ettei hulevesistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille tai yleisille alueille, ja mahdolliset ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitu tontin suunnittelussa
- H. Suunnitelmiin tulee tarkentaa, mihin avo-ojasta mahdolliset vedet johdetaan sekä purkupaikkojen sijainti
- 2) Rakennusluvan liitteistä ei käy ilmi, onko suunnitteluvaiheessa huomioitu jätevesiputkiston koskemattomuus suoja-alueineen rakentamisvaiheessa. Yhden purettavan asunnon tilalle ollaan rakentamassa 11 asuntoa, kestäkö jätevesiviemäriputkisto sille kohdistuvan rasitteen ja onko viemärin kunnossapitoon varauduttu? (viitaten Vesihuollon lausuntoon 19.6.2018)
- 3) Autopaikkamäärä: onko paikat niin, että autot pystyy kääntämään pihassa? (Lausunto 31.5.2018). Lausunnon jälkeen autopaikkoja on asemapiirrokseseen lisätty neljä lisää, mutta edeltävässä asemapiirroksessa yksi paikka oli väärin sijoitettu. Ovatko uudet neljä sekä suunnitelmaan muutetut kuusi autopaikkaa myös oikein sijoitettu? Onko huomioitu, että kaakkoiskulman neljä autopaikkaa ovat melko ahtaassa välissä, mahtuvatko autot kääntymään niin, ettei pihalla tarvitse peruuttaa ylös asti ja aina Kokkokalliontielle saakka? Itäpuolen kuusi vinottaista autopaikkaa: mahtuvatko kääntymään peruuttamatta Kokkokalliontielle? Onko huomioitu 11 asunnon asukkaiden jalankulun turvallisuus, kun samalla piha-alueella peruutetaan autopaikoilta pois sekä kävellään pihalla? Kokkokalliontien vastaisella sivulla yhdeksän autopaikkaa menevät istutettavan alueen päälle sekä tontin kaakkoiskulmaan lisätyt neljä uutta autopaikkaa menevät istutettavan alueen osan päälle. Alue, jolle autopaikat ovat suunniteltu, on tarkoitettu puistomaiseksi alueeksi, jonka kaava A-1 varmistaa. Jos tontilta kaadetaan valtaosa puustosta 22 auton parkkipaikkojen ja kahden kerrostalon tieltä, istutettava osa on säilytettävä istutettavana viheralueena ja 4+9 autopaikkaa on sijoitettava muualle (tästä lisää kohdassa 4)
- 4) Arkkitehdin vastineessa huomautuksiimme (naapurin kuuleminen) tontin rakentamaton alaosa säilytetään luonnontilassa. Onko arkkitehti käynyt tarkastamassa, sopivatko puut todellakin säilytettäväksi luonnontilan puiksi? (liite 1, kuva 1) Lisäksi lounaiskulmassa istutettavalla alueella on suunniteltu kivituhkaa, tämä täytyy muuttaa ja istutettava alue on oltava puita ja pensaita. Kaavassa vaaditaan, että rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä pelialueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita tai pensaita.

Lisäksi myös Ympäristöministeriön *asemakaavamerkinnot ja -määräykset kohdan 134 istutettava alue* -mukaan rakentamattomalle alueelle, jota ei käytetä liikenteelle tai pelialueeksi, on istutettava puita tai pensaita. Lisäksi Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan *puiden kaato-* ohjeistuksessa sanotaan, että jos puita kaadetaan istutettavalta tontin osalta, tulee kaadettujen puiden sijaan istuttaa taimia. Kaavan mukaan Kokkokalliontien puoleinen osa on istutettavaa aluetta, sekä eteläpuolella leveä kaistale on istutettavaa aluetta (Liite 1, kuva 4). Jos näiltä alueilta rakennusvaiheessa kaadetaan puita, tulee sama määrä taimia istuttaa istutettavalle alueelle. Nyt suunnitelmassa on pohjoispäätyyn Kokkokalliontien viereen istutettavalle alueelle jätepiste ja 9 autopaikkaa. Suunnitelmaa on muutettava siten, että näkyy istutettavien puiden määrä vastaamaan kaadettavien puiden määrää. Muuten kyse on kaavan vastaisesta rakentamisesta. MRL ympäristöministeriön *asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.1* mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Kaavan vastainen rakentaminen vaatii kaavamuutoksen. Lisäksi asiassa huomioitavaa on, että runsas ja riittävä puumäärä asuinympäristössä toteuttaa Vantaan kaupungin kestävä kehityksen ja ilmastomuutoksen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. (Lähde: *Vihertehokkuus vantaalla*-esite). Rakennuslupa perustuu puutteelliseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa ei ole huomioitu kaavassa olevaa istutusaluetta ja kaupungin määräyksiä istuttaa riittävää määrää puita istutusalueilta kaadettavien puiden tilalle. Lisäksi myönnetty rakennuslupa on yleiskaava 2020-suunnitelman arvojen vastainen, koska yleiskaavassa on tavoitteeksi nostettu vehreys.

voi tehdä tällaista ennakkopäätöstä alueen kehityksestä kaavan hengen (puistomainen asuinalue) vastaisesti.

Yhteenvetona

Oikaisuvaatimuksemme on, että rakennuslupa kumotaan.

Perusteluinaamme:

Kaavan A-1 vastaiset asiat, jotka läpi mennessään vaativat kaavamuutoksen

- Kerrostalo rakennustyyppinä: Jokaisessa asunnossa oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila, jolle on pääsy ulkokautta
- Istutettava alue

Suunnitelmassa olevat virheet ja korjattavat asiat

- Jätekatoksen sijainti
- Hulevesien ja tulvareittien suunnitelma ja testaus
- Viemäriputken kestävyys
- Autopaikkojen sijoituksen tarkastaminen
- Talvikunnossapitosuunnitelman tekeminen

Valtuustoaloite

- Valtuustoaloite (18.6.2018 koskien luhtitalojen rakentamista omakotialueelle)

Vaatimuksemme Vantaan kaupungille, jos rakennuslupa hyväksytään

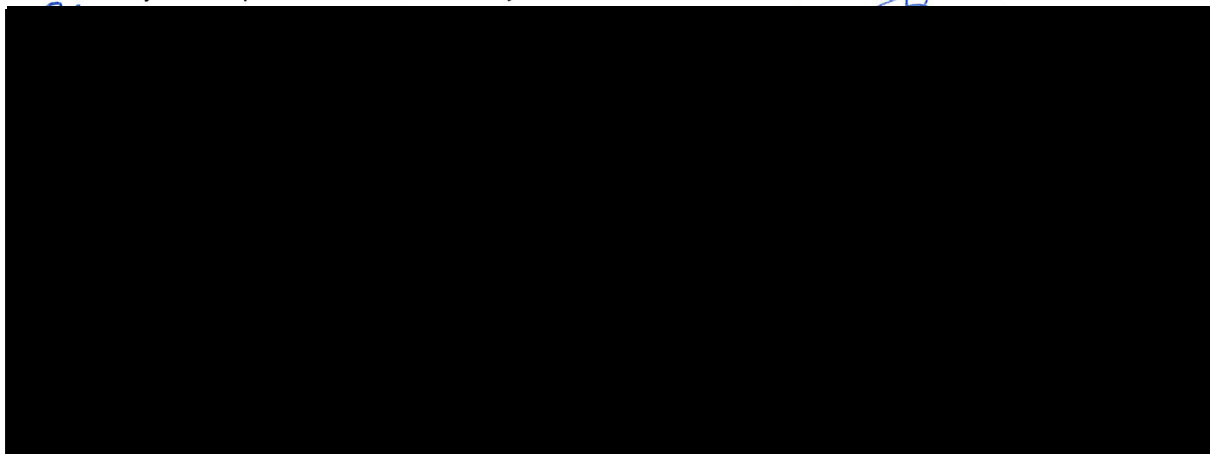
- Kokkokalliontien perusparannus kasvavalle autoliikenteelle
- Kokkokalliontien ja Vanhan porvoontien risteyksen muuttaminen turvallisemmaksi autoliikenteen kasvaessa
- Aluepysäköintikielto turvaamaan Kokkokalliontien turvallisuus

Lisähuomautuksena: rakennuslupahakemuksen liitteissä on virheellisesti merkattu kohde, jonka perusteella ei toivottavasti ole tehty mitään analyysyjä niin rakennuttajan kuin Vantaan kaupungin puolestakaan. (Liite 1, kuva 3). Merkattu kohde on liitteessä erheellisesti osoitteen Kokkokalliontie 14 kiinteistö (punainen katto puuston keskellä), purettava kohde lienee kuitenkin edelleen Kokkokalliontie 12 kiinteistö?

Toivomme oikaisuvaatimuksen käsittelyn tuloksen sekä myös tiedot hankkeeseen liittyvistä muutoksista välittömästi rajanaapuri Helinä Lepistölle.

Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat

viereisen ja vastapäisen alueen omistajat



- 5) Jätepiste: Jätepistettä tulee siirtää nykyisestä sijainnista Kokkokalliontien ja naapurin tontin (Kokkokalliontie 14) kulmasta:
- Jätepiste on suunnitelmassa sijoitettu istutettavan alueen osan päälle. Jätehuoltomääräysten mukaan 11 asunnon taloyhtiössä täytyy olla sekajäte, biojäte ja kartongin keräys.
 - Jätepiste tulee sijaita korkeutensa verran naapurin rajasta sekä kadulta. Nyt naapurin tontin rajasta on vain 49,5cm.
 - Ajovalylän on oltava vähintään 3 metriä leveä ja 4 metriä korkea. Tämän ohella tulee varmistaa, etteivät pysäköidyt autot estä jäteauton pääsyä jätepisteelle. (<https://www.hsy.fi/fi/isannoitsijalle/kiinteistonjatehuolto/Documents/Toimiva-jatetila.pdf>)
 - Lisäksi vaadimme jätepisteen kattamista naapuruston yleisen viihtyvyyden, naapuruston yleisilmeen ja hajuhaittojen takia.
 - Rakennuslupa perustuu virheelliseen suunnitelmaan. Asemapiiroksessa jätekatos sijaitsee määräysten mukaan liian lähellä naapurin rajaa.

6) Pelastustie: Mahtuuko hälytysajoneuvo ajamaan rakennuksen B rapun luhtikäytävän sisäänkäynnin eteen, huomioiden, että autot ovat paikoillaan parkkiruuduissa ja rakennus A:n ja B:n välissä on tukimuuri ja aita?

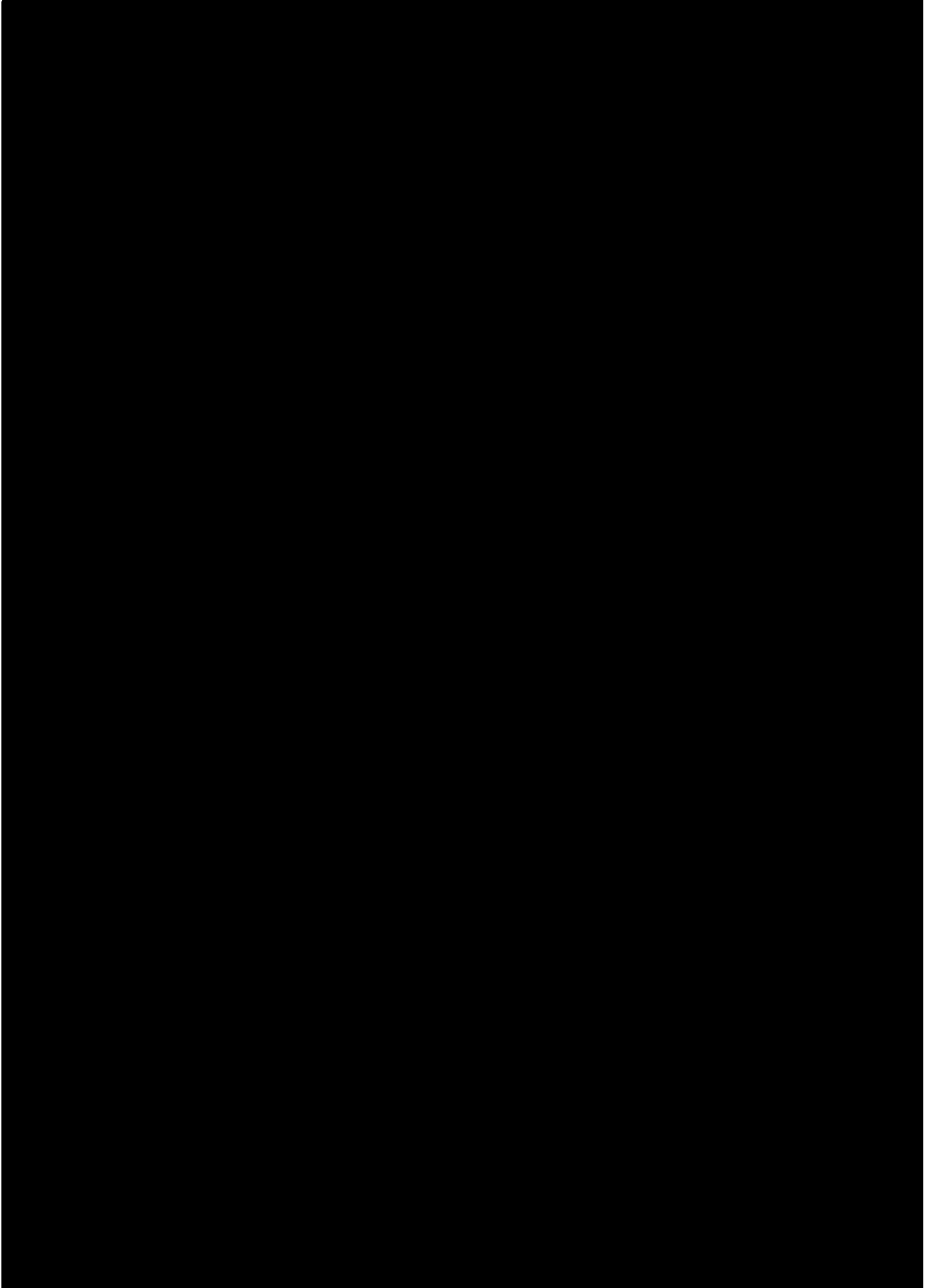
7) Talvikunnossapito: Onko lumen kasauspisteitä piha-alueella riittävästi huomioiden, että parkkipaikat vievät pihasta huomattavan määrän tilaa ja jokaisella autolla täytyy olla myös talvella tilaa kääntyä pihassa niin, että pääsee ajamaan peruuttamatta Kokkokalliontielle? Lisäksi kasauspisteille täytyy mahtua ajamaan lumiauralla vaikka autot ovat parkkipaikoilla. Talvikunnossapidosta täytyy huolehtia vaarantamatta lähialueen liikennettä ja jalankulkijoiden turvallisuutta. Asia on hoidettava jo suunnitteluvaiheessa, koska suunniteltavat kerrostalot ja autopaikkamäärä on niin poikkeava alueen muusta rakentamisesta ja aluetta ei ole suunniteltu ja kaavoitettu näin suurella asunto- ja automassalle. Pelkona on, että lumet kasataan Kokkokalliontielle ja jalankulkijoiden kulku Kokkokalliontiellä vaarantuu entisestään. Lisäksi näkyvyys heikkenisi tässä tapauksessa huomattavasti ja lähellä olevan Annankalliontien risteys muuttuisi vaaralliseksi huonon näkyvyyden ja ahtauden takia.

Näiden yllä mainittujen asioiden lisäksi haluamme painokkaasti huomauttaa, että Kokkokalliontie on kapea, huonokuntoinen pihakatu, jossa on paljon kulumia ja kuoppia, huonokuntoista asfalttia epätasaisuuksineen (liite 1, kuva 2). Jos kaupungin rakennusvalvonta katsoo, että näin pienelle tielle on aiheellista lisätä automäärää näin paljon (22kpl), on kaupungin korjattava Kokkokalliontie ja varmistettava, että tien kunto on riittävä kasvavalle liikennemäärälle sekä lisättävä siihen hidasteita varmistakseen ison alamäen aiheuttaman ylinopeuden estäminen sekä jalankulkijoille on rakennettava jalankulkuväylä. Aluepysäköintikielto (4h vierailuajan pysäköinti sallittu) on ehdoton estämään pahimmillaan 22 auton pysäköimisen kapealle Kokkokalliontielle, jos piha on ahdas ja hankala peruuttaa pysäköintialueen alaosa pois. Kokkokalliontieltä kääntyminen Vanhalle Porvoontielle, erityisesti eteläänpäin kääntyttäessä, on nyt jo haastavaa erityisesti ruuhka-aikoina. Jotta näkyvyys riittää kääntymiseen, on ajettava Kokkokalliontien yläosassa olevan suojatien päälle. Tämä on jalankulkijoiden ja erityisesti Vanhan Porvoontien suuntaisesti kulkevien pyöräilijöiden kannalta erittäin vaarallista. Automäärän lisääntyessä Kokkokalliontiellä, on kaupungin huolehdittava risteyskysen turvallisuuden parantamisesta.

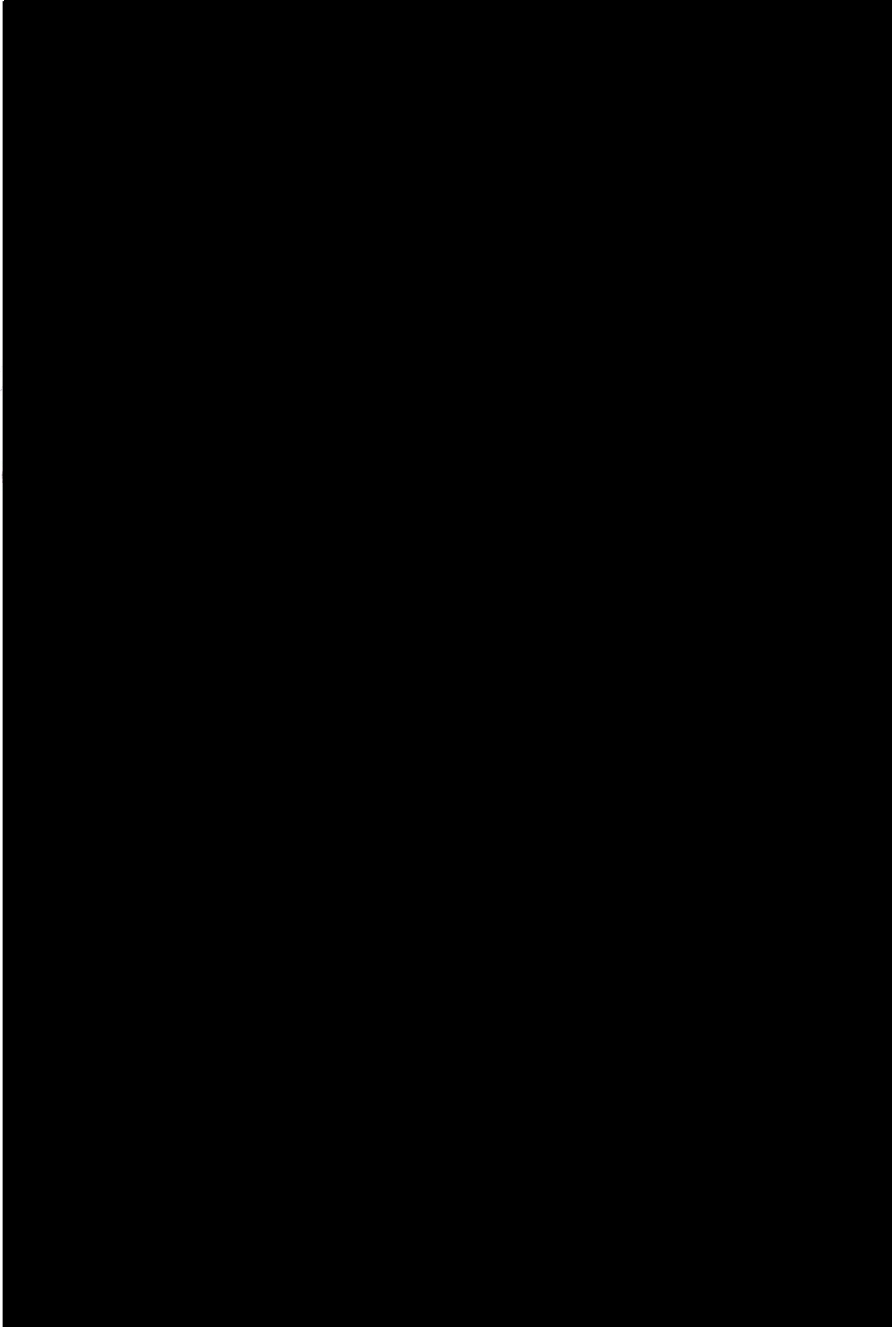
Lisäksi, Valtuutettu Tarja Eklund ja 21 muuta valtuutettua ovat jättäneet valtuustoaloitteen 18.6.2018 koskien omakotialueille rakennettavien luhtitalojen poikkeuslupahakemuksien ohjaamista kaavoituksesta vastaaville virkamiehille päätettäväksi. Kaupunginvaltuuston kokouksessa 18.6.2018 on tehty päätös, että asia otetaan käsiteltäväksi ja valtuustoaloite lähetetään kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi. **Ei ole hyvän virkamiestavan mukaista tehdä tässä vaiheessa päätöksiä kiireellä luhtitalojen rakentamisesta omakotialueelle, kun luhtitalojen rakentaminen vanhalle omakotialueelle on otettu kaupunginhallituksen käsittelyyn.** Vaadimme, että rakennuslupaa lykätään siihen asti, että aloite käsitellään kaupunginhallituksessa. Tämä rakennuslupa on enakkopäätös koko Hakkilankallion alueen pientaloalueen tulevaisuutta ajatellen, joten vaadimme, että asiaa viivytetään, kunnes selviää poliittinen tahtotila vanhojen pientaloalueiden tulevaisuudesta Vantaalla. Yksittäinen virkamies ei

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 64-0572-18-A

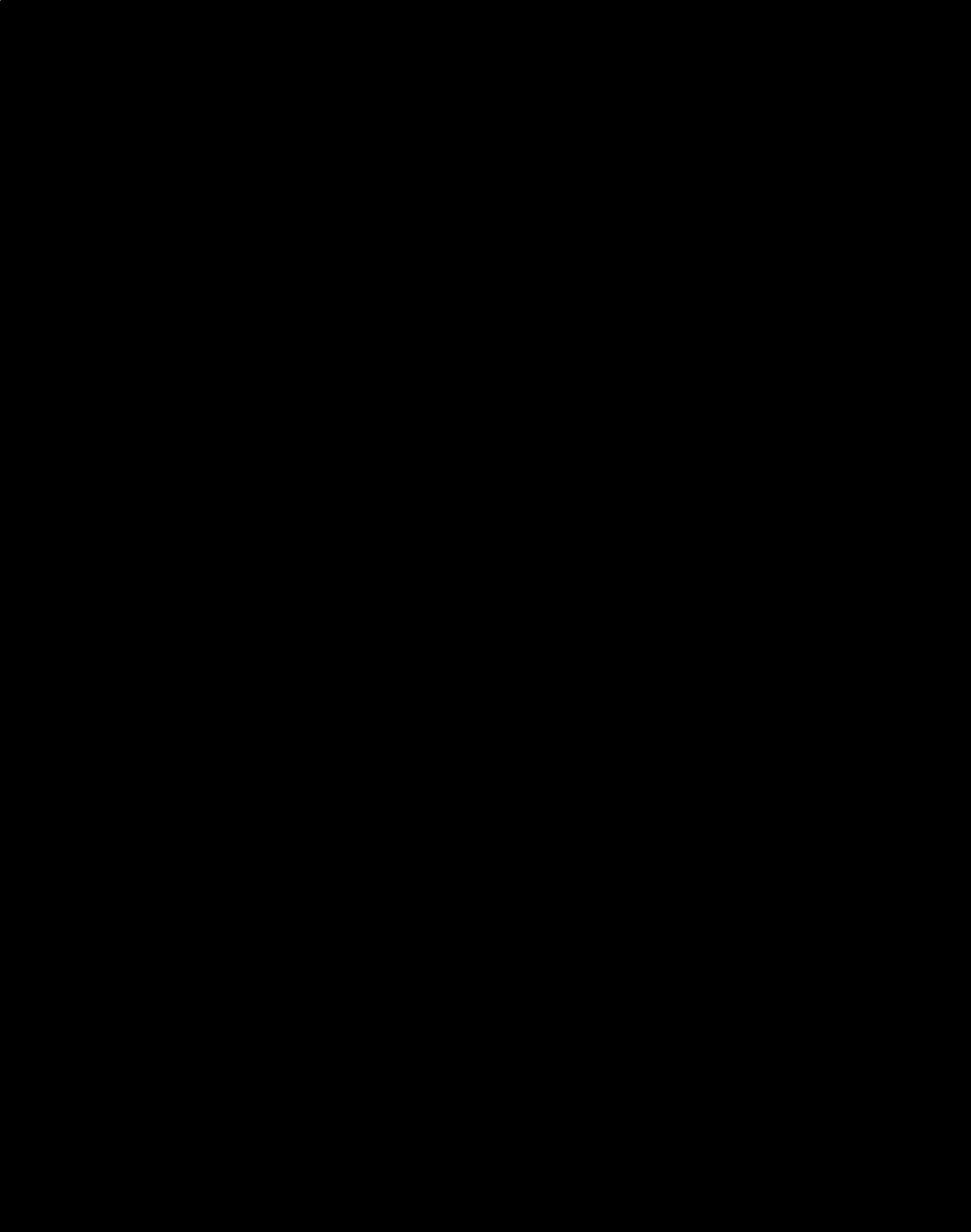
Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat alueen kiinteistöjen omistajat, joiden etuun rakennettava hanke, alueen kaavasta poikkeaminen, alueen rakennuskannasta poikkeava rakentamistyyppi sekä kasvava automäärä, vaikuttaa.



Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat alueen kiinteistöjen omistajat, joiden etuun rakennettava hanke, alueen kaavasta poikkeaminen, alueen rakennuskannasta poikkeava rakentamistyyppi sekä kasvava automäärä, vaikuttaa.

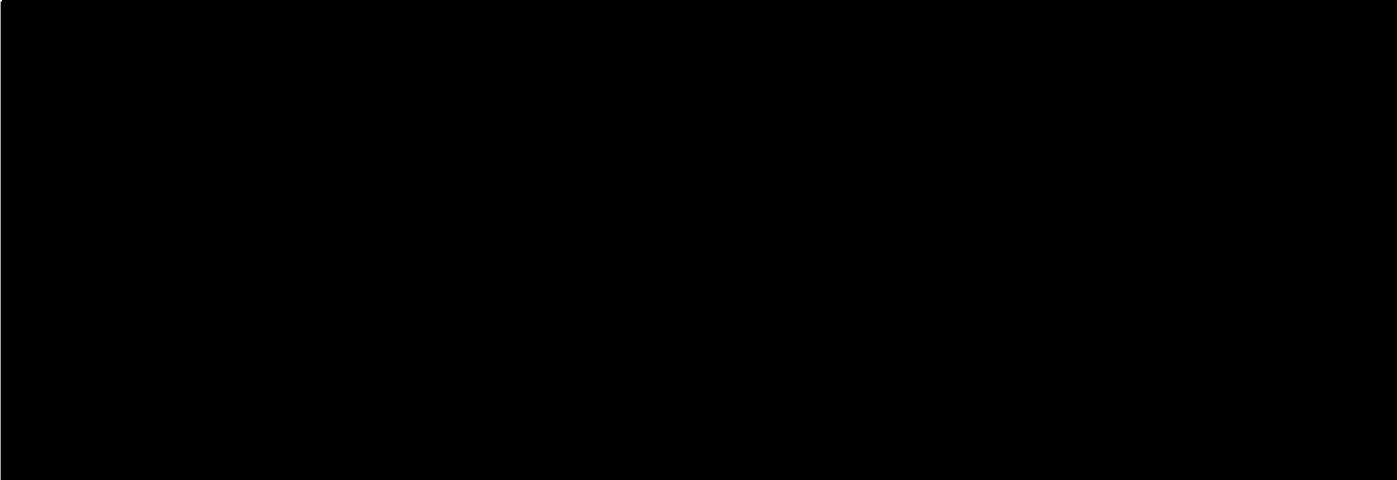


Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat alueen kiinteistöjen omistajat, joiden etuun rakennettava hanke, alueen kaavasta poikkeaminen, alueen rakennuskannasta poikkeava rakentamistyyppi sekä kasvava automäärä, vaikuttaa.

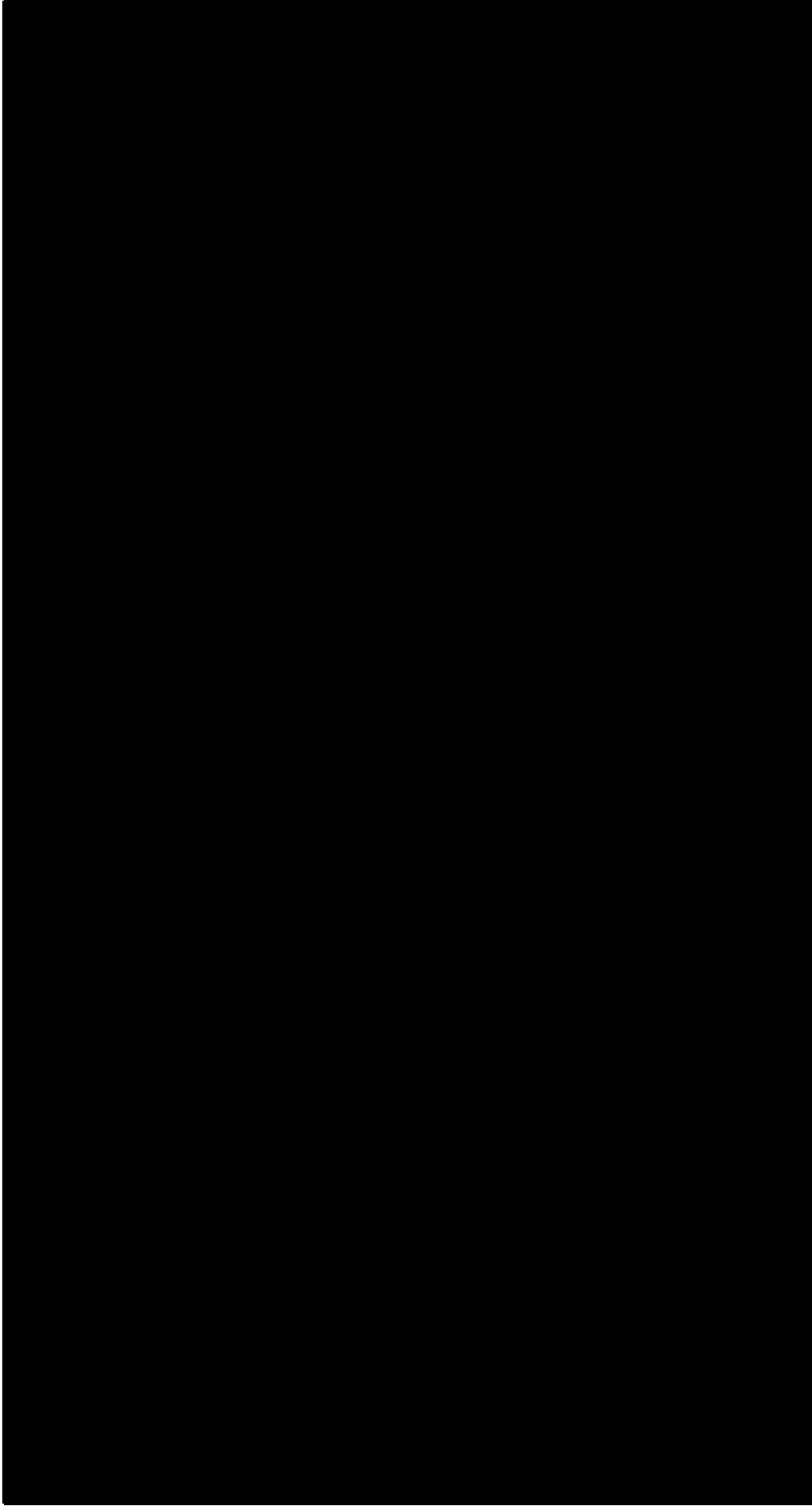


Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 64-0572-18-A

Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat alueen kiinteistöjen omistajat, joiden etuun rakennettava hanke, alueen kaavasta poikkeaminen, alueen rakennuskannasta poikkeava rakentamistyyppi sekä kasvava automäärä, vaikuttaa.



Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat alueen kiinteistöjen omistajat, joiden etuun rakennettava hanke, alueen kaavasta poikkeaminen, alueen rakennuskannasta poikkeava rakentamistyyppi sekä kasvava automäärä, vaikuttaa.



Liite 1

Kuva 1: Puun kunto Kokkokalliontie 12 tontin alaosassa kuvattuna



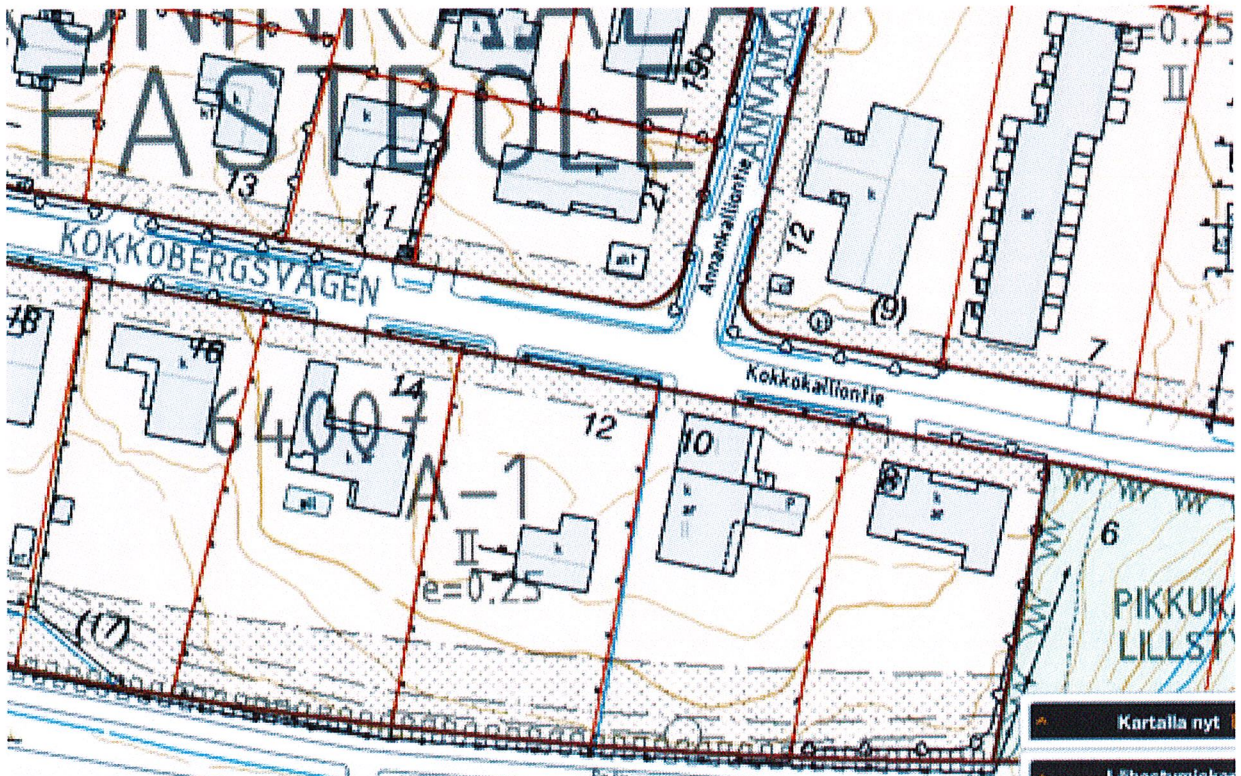
Kuva 2: Tien kunto kuvattuna Kokkokalliontie 16 ja 14 välissä



Kuva 3: Valokuva rakennusluvan liitteistä, jossa kuvateksti:
Ilmakuvaa Kokkokalliontie 12 (keskellä punainen katto, puuston keskellä).



Kuva 4: Asemakaavasta kuva, jossa näkyy kaavan A-1 omaleimaisuus ja Kokkokalliontie 12 tontin suuri istutettava alue (harmaat pisteet tontin alareunassa ja yläreunassa. Vertailun vuoksi näkyy esim. Kokkokalliontie 7 uudisrakennuksen eri kaava, jossa istutettava alue on vain pieni kaistale Kokkokalliontien reunassa. Kokkokalliontien eteläpuolella on vehreyttä vaativa A-1 kaava.



Liite 2: Alla olevassa kuvassa näkyy kaavan A-1 alueen eli Kokkokalliontien ja Kyytiien kiinteistöjen sijainnin yhdenmukaisuus Kokkokalliontiehen nähden. Talot 26-14 sekä 10 ja 8 sijaitsevat yhdenmukaisesti yhtä kaukana Kokkokalliontiestä. Nämä kaikki edellä mainitut talot ovat pääosin tiiliverhoiltuja. Kokkokalliontien A-1 kaava-alueen rakennukset ovat siis julkisivultaan yhteneväisiä materiaalin ja sijainnin suhteen Kokkokalliontien suuntaan. Täten kaksikerroksiset puuverhoillut luhtitalot eivät noudata Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä mainittuja kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Luhtitalot poikkeavat täysin kaava-alueen muusta rakennuskannasta, koska kiinteistöt 26-8 ovat omakotitaloja. Kokkokalliontien eteläpuolta eli kaava-aluetta A-1 yhdistää isot istutettavat alueet sekä tontin pohjoisreunassa että eteläreunassa, rakennusten sijainti tiehen nähden sekä rakennuksen tiiliverhoilu ja omakotitalo rakennustyyppinä.

