

Savikiventie 2
01700 Vantaa

17 helmikuuta 2014

Vantaan kaavoituslautakunnalle

c/o Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnitteluyksikkö, asiakaspalvelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Viite: Poikkeamispäätös annettu 03.02.2014 – lupatunnus 23-0055-13-POP /
Savikiventie 1 – päätöspykälä 6 (liite), jäljempänä päätös.

Asia: Oikaisuvaatimus

Vaadinme oikaisun viitekohdassa mainittuun päätökseen.

Vaatimuksen tekijät

Riitta Kerman
Aineenopettaja
Savikiventie 2
01700 Vantaa
Puh. 050 541 9114

Daryl Taylor
Virallinen kääntäjä
Savikiventie 2
01700 Vantaa
Puh. 050 559 9519

V A N T A A N K A U P U N K I

Saap. 17.2.2014 No 12.35

Dnro _____

Päähakusana _____

Alihakusana _____

Vaatimus

Päätös on kumottava siltä osin kuin luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena on sallittu.

Perustelut

Hakijan esittämät syyt asemakaavasta poikkeamiseen eivät ole olleet luonteeltaan *erityisiä* vaan *yleisluonteisia syitä*.

Hakemus oli perusteltu sillä, että tontilla oleva rakennusoikeus halutaan käyttää täysmääräisesti samalla säilyttäen piha-alueet käyttökelpoisina. Rakennusten ja piha-alueiden välinen suhde ei kuitenkaan ole voinut tulla hakijalle yllätyksenä, vaan tämä on ollut selvää jo tonttia valittaessa kyseiseen toimintaan.

Asemakaavan julkinen luotettavuus edellyttää, että siitä poikkeaminen ei olisi mahdollista heppoisin perustein. Hakijan esittämät syyt asemakaavasta poikkeamiseen ovat sen sijaan luonteeltaan joko pahasti myöhästynyt ajatus tai kyyninen kaavoitusprosessin halventaminen.

Vanhassa Kivistössä ei ole lainkaan kerrostaloja vaan lähistö on pientaloalue, jonka asuinympäristöön kerrostalot eivät sovi. Kaikki alueilla viime vuosina toimineet rakennuttajat ovat kunnioittaneet asemakaavan sisältöä tältä osin, eikä rakennustoimintaa jo aloittaneelle uudelle rakennuttajalle voida antaa etuoikeutta verrattuna niihin, jotka ovat johdonmukaisesti suunnitelleet ja toteuttaneet rakennushankeensa asemakaavan mukaisesti.

Ehdotettu kerrostalo estäisi talomme ainoan jäljellä olevan näköalan taivaanrannalle alamäkeen eli uuden Kannistontien suuntaan (noin 65° - 80° koilliseen). Kukkulanrinteellä rakennetun pientalon asukkaalla olisi asemakaavan julkiseen luotettavuuteen perustuva luontainen odotus, että mainittua näköalaa ei menetetä pientaloalueella.

Kunnioittavasti,



Daryl Taylor
Virallinen kääntäjä
Puh. 050 559 9519



Riitta Kerman
Aineenopettaja
Puh. 050 541 9114

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 rakennuslupa. 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 rakentamista 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

470 euroa.

Liitteet

Asemapiirros

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Daryl Taylor ja Riitta Kerman, Savikiventie 2, 01700 Vantaa
As. Oy Mustakiventie 3 D, Mustakiventie 3d, 01700 Vantaa
As. Oy Vantaan Oskarinkulma, Kannistontie 11, 01700 Vantaa