



Oikaisuvaatimus Kerman ja Taylor / Poikkeamislupa 23-55-13-POP, 23 Kivistö / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / TLA

VD/1455/10.03.00.01/2014

TLA/LVA/KZU/ESN

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot hakee tontille 23-56-14 poikkeamislupaa. Hakemus käsittää toimenpiteenä luhtitalon rakentamisen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena. Rakennuspaikka sijaitsee Vantaan kaupungin (92) Kivistön (23) kaupunginosassa katuosoitteessa Savikiventie 1. Hakemus on liitteenä.

Kaavoituspäällikkö teki 3.2.2014 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Riitta Kerman ja Daryl Taylor ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen 17.2.2014. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että poikkeamispäätös kumotaan siltä osin, kuin luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena on sallittu. Perusteluina esitetään, että hakijan esittämät syyt poikkeamiselle eivät ole luonteeltaan erityisiä vaan yleisluonteisia syitä. Lisäksi esitetään, että alue on pientaloaluetta, jolla ei ole kerrostaloja, ja että kerrostalot eivät sovi nykyiseen asuin ympäristöön. Koska muutkaan alueelle rakentaneet eivät ole poikenneet asemakaavasta, ei hakijalle saisi antaa etuoikeutta poikkeamiseen. Ehdotettu rakentaminen estäisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden talolta ainoan jäljellä olevan näköalan taivaanrannalle. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Kaavoituspäällikkö toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Voimassa olevassa asemakaavassa Kivistö 2 (230200, Kv. 24.5.1999) tontti on sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA). Korttelialueelle saa rakentaa myös asuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,30. Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku on II.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Asemakaavan mukaisilla pientaloalueilla voidaan aina harkinnan perusteella toteuttaa vähäisessä määrin pienkerrostaloja, kun poikkeamisen edellytykset ovat olemassa.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksen mukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja pysäköinnin ja piha-alueiden järjestämisen toimivana kokonaisuutena. Tämä saavutetaan rakentamalla toinen pienkerrostaloista asemakaavasta poiketen kolmikerroksisena.

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.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkymät eivät kolmikerroksisen rakennuksen vaikutuksesta merkittävästi muutu huonommaksi asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna. Rakennuksien keskelle jäävän kolmikerroksisen rakennuksen yläkerroksesta ei näe naapuritonteille muiden rakennuksien yli.

Kaavoituspäällikkö esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Riitta Kermanin ja Daryl Taylorin tekemä oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön poikkeamispäätöksestä 3.2.2014 § 6,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Poikkeamispäätös

Oikaisuvaatimus

Asemapiirros

Asemakaavaote

Havainnekuvia, naapurinäkymät

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:

Lea Varpanen, puh. 8392 2247, lea.varpanen[at]vantaa.fi

Kai Zukale, puh. 8392 2232, kai.zukale[at]vantaa.fi