

Lupatunnus LP-092-2021-07310
Kiinteistötunnus 92-406-5-28
Kiinteistön osoite Sälpäkuja 10
Hakija Sievitalo Oy
Mestarintie 6, 67101 KOKKOLA

Toimenpide Kahden kaksikerroksisen paritalon rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Asuntoja on yhteensä 4. Rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä enintään 311 m², jonka lisäksi saa rakentaa enintään 30 m² taloustilaa asuntoa kohden. Rakennuspaikka on tonttijaon mukainen 1544 m²:n tontti 23-15-17.

Poikkeamiset Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta siten, että mahdollistetaan rakentaminen tehokkuuslukua 0,20 vastaavalla kerrosalan määrällä. Asemakaavan mukainen suurin sallittu kerrosala 233 m² (e=0,15) ylitetään 78 m²:lla (33 %).

Lausunnot Liikennesuunnittelu/Kapu, 9.2.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 14.2.2022, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut naapureita. Kuulemisessa jätettiin kaksi muistutusta.

Lähtökohtatiedot Alueella on voimassa 4.6.1984 hyväksytty asemakaava 230100, Kivistö 1, jossa rakennuspaikka on asuinpienalojen korttelialuetta AP-2. Alueen tonttitehokkuus on e=0,15. Asemakaavamääräysten mukaan kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennukset voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä 20 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka toimistojen kerrosalan 50 m² kohti.

Kivistö 1 asemakaava-alueelle on vuonna 2012 laadittu yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa yleissuunnitelma alueen täydennysrakentamisesta. Yleissuunnitelmassa esitetään alueen kehittämisen periaatteita ja rakennustapaohjeita sekä korttelikohtaisia tarkasteluja täydennysrakentamismahdollisuuksista tonttitehokkuudella e=0,20.

Rakennuspaikaksi haetulle tilalle 406-5-28 on vuonna 1986 tehty tonttijako, jonka mukaisen tontin 23-15-17 pinta-ala on 1554 m². Tontin lohkominen on tehty 16.2.2022, mutta sitä ei vielä ole rekisteröity. Tontilla sijaitsee vuonna 1987 valmistunut yksikerroksinen 231 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Tontti on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Ajoliittymä kiinteistölle on Paasitieitä.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeudellinen kerrosala on tontilla 233 m², jonka lisäksi saa rakentaa 30 m² taloustilaa asuntoa kohden.

Hakemuksessa on esitetty vanhan omakotitalon purkamista ja kahden uuden paritalon rakentamista tontin eteläosalle. Rakennukset ovat kaksikerroksisia. Rakennusten kokonaiskerrosalaksi ilmoitetaan yhteensä 442 k-m², johon sisältyy yhteensä 117 m² kerrosalan lisäksi sallittavaa taloustilaa ja 14 m² seinänpaksuuden 250 mm ylittävää osaa, jolloin rakennusten rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 311 m², joka vastaa tehokkuusluvulla 0,20 sallittua rakentamista. Suunnitelmassa esitetään uuden ajoliittymän rakentamista Sälpäkujalta tontin luoteisosalle, jolle on suunniteltu myös pysäköintialue kahdeksalle henkilöautolle.

Naapurien kuulemisessa naapureille esitettiin edellä mainitun hankkeen asemapiirros ja julkisivupiirustukset. Kuulemisessa jätettiin kaksi muistutusta.

Toisessa muistutuksessa todetaan, että muistuttajan kiinteistön vesi- ja viemärijohdot kulkevat rakennuspaikan pohjoisosalla, jolle on suunniteltu ajoliittymä ja pysäköintialue. Johtoja varten perustettu rasiteoikeus pitää sisällään sen, että huolto- ja korjaustoimenpiteet ovat helposti suoritettavissa. Tämä ei toteudu, jos rasiteputkien päälle tehdään autojen parkkialue ja tieliittymä. Tieliittymä ja autopaikka-alue tulisi siirtää muuhun kohtaan kiinteistön alueella. Vanha liittymä Paasitieltä olisi edelleenkin käyttökelpoinen ja sen yhteyteen sopisi mainiosti autojen parkkipaikka-alue. Jätevesiputkijärjestelmään liittyvä kannellinen huoltoreitti sijaitsee vajaat viisi metriä muistuttajan omistaman kiinteistön rajasta ja siis rakennuspaikan puolella. Tällä hetkellä se on nurmikon alla ja peitossa, mikä ei ole kenenkään edun mukaista. Muutenkaan muistuttaja ei pidä tarkoituksenmukaisena, että autopaikka-alue tulee lähelle rajaa ja alustavasti suunniteltuun kohtaan.

Toisessa muistutuksessa ei huomauteta suunnitellusta rakentamisesta, mutta siinä todetaan, että muistuttajan omistaman kiinteistön ja rakennuspaikan välisellä rajalla oleva puuaita on huonokuntoinen. Aita sijaitsee mahdollisesti muistuttajan kiinteistön puolella. Muistuttaja esittää toiveena, että rajalle joko rakennetaan uusi aita tai istutetaan uusi pensasaita.

Vantaan kaupungin vesihuollon suunnittelusta saadussa lausunnossa todetaan, että kiinteistö tulee perustaa ja rakentaa siten, ettei naapurin tonttijohdoille aiheuteta haitallista lisäkuormitusta eikä niitä vahingoiteta rakennustyön aikana. Johdot on voitava kaivaa esille korjausta varten.

Kaupungin liikennesuunnittelu saadussa lausunnossa todetaan, että kiinteistölle sallitaan yksi ajoliittymä.

Naapurien kuulemisen jälkeen hakija on päivittänyt suunnitelmaansa siten, että rakennuspaikan länsi- ja etelärajoille on lisätty istutettavat pensasaidat. Hakijan mukaan aita estää hyvin ajovalojen häikäisyä naapurin suuntaan, lisää vihertehokkuutta ja käy raja-aitana etelänaapurin suuntaan. Mahdollisimman hyvin hyödynnettävän yhteiskäyttöalueen vuoksi parkkialuetta ei siirrettäisi idän suuntaan. Nyt parkkialue on hyvin kompakti, eikä autoliikenne haittaa tontin sisäistä jalankulkuliikennettä.

Asemakaavoitus toteaa, että alueella voimassa olevassa asemakaavassa ei ole tarkemmin määritelty miten rakentaminen ja autopaikat tulee tonteille sijoittaa. Rakentamisen ja toimintojen sijoittamisella ei kuitenkaan saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille. Autojen pysäköintialueen sijoittaminen suunnitelmassa esitettyyn paikkaan ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille, kun huomioidaan, että naapurikiinteistön asuinrakennuksessa ei ole huoneistoikkunoita pysäköintialueen suuntaan ja lisäksi rajalle istutetaan pensasaita näkösuojaksi ja ajovalojen häikäisyä vastaan. Tontin ajoliittymän paikkaa ei myöskään ole määritetty asemakaavassa ja sen rakentaminen on sallittua suunnitelmassa esitettyyn paikkaan Sälpäkujalle. Myös muistuttajan ajoliittymä on Sälpäkujalta. Tontille sallitaan vain yksi ajoliittymä, jolloin nykyinen ajoliittymä Paasitieltä poistuu. Pysäköintialueen ja ajoliittymän rakentaminen suunnitelmassa esitettyyn paikkaan tulee toteuttaa siten, että naapurin vesi- ja viemärijohdoille ei aiheuteta haitallista lisäkuormitusta eikä niitä vahingoiteta rakennustyön aikana. Johdot on voitava kaivaa esille korjausta varten.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater -laskurilla. Maankäytön mukainen asumisen vihertehokkuuden tavoiteluku on vähintään 0,9.

Asemakaavoitus toteaa, että poikkeamispäätökseen annetaan ehto, jolla edellytetään

vihertehokkuuden tavoiteluvun 0,9 saavuttaminen. Silloin rakennuslupaa varten laaditussa pihasuunnitelmassa tulee osoittaa, että tarvittavia puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta on riittävästi ja että hulevesirakenteita ja vettä läpäiseviä päällysteitä on riittävästi.

8.4.2022

Valmistelija
Päätöksen tekijä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Asemakaavapäällikkö Ilkka Laine
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamishakemuksen seuraavilla ehdoilla:

1. Rakennuspaikka tulee perustaa ja rakentaa siten, ettei naapurin tonttijohdoille aiheuteta haitallista lisäkuormitusta eikä niitä vahingoiteta rakennustyön aikana. Johdot on voitava kaivaa esille korjausta varten.
2. Rakennuspaikan vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,9.

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen täydennysrakentamista. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan periaatteiden kanssa eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Tontin rakennusoikeutta lisäämällä mahdollistetaan riittävän suurien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuin ympäristöön. Hanke on muilta osin asemakaavan mukainen ja soveltuu rakennettuun ympäristöön. Rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä merkittävästi lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita. Edellä mainittu huomioon ottaen, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 117§, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.
Rakennusjärjestys kv. 15.11.2010.
Hallintosääntö luku 10, 2 §, kohta 5, Kaupunginvaltuuston päätös 31.1.2022 § 4.
Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.9.2021 § 13 ratkaisuvallan delegoinnista poikkeamispäätöksissä.
Kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

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

Päätöksen julkipanopäivä

11.4.2022

Päätöksen antopäivä

12.4.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 26.4.2022

Jatkotoimenpiteet

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

Lunastus

Päätös 2750 euroa.
Naapurien kuuleminen 450 euroa.
Yhteensä 3200 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

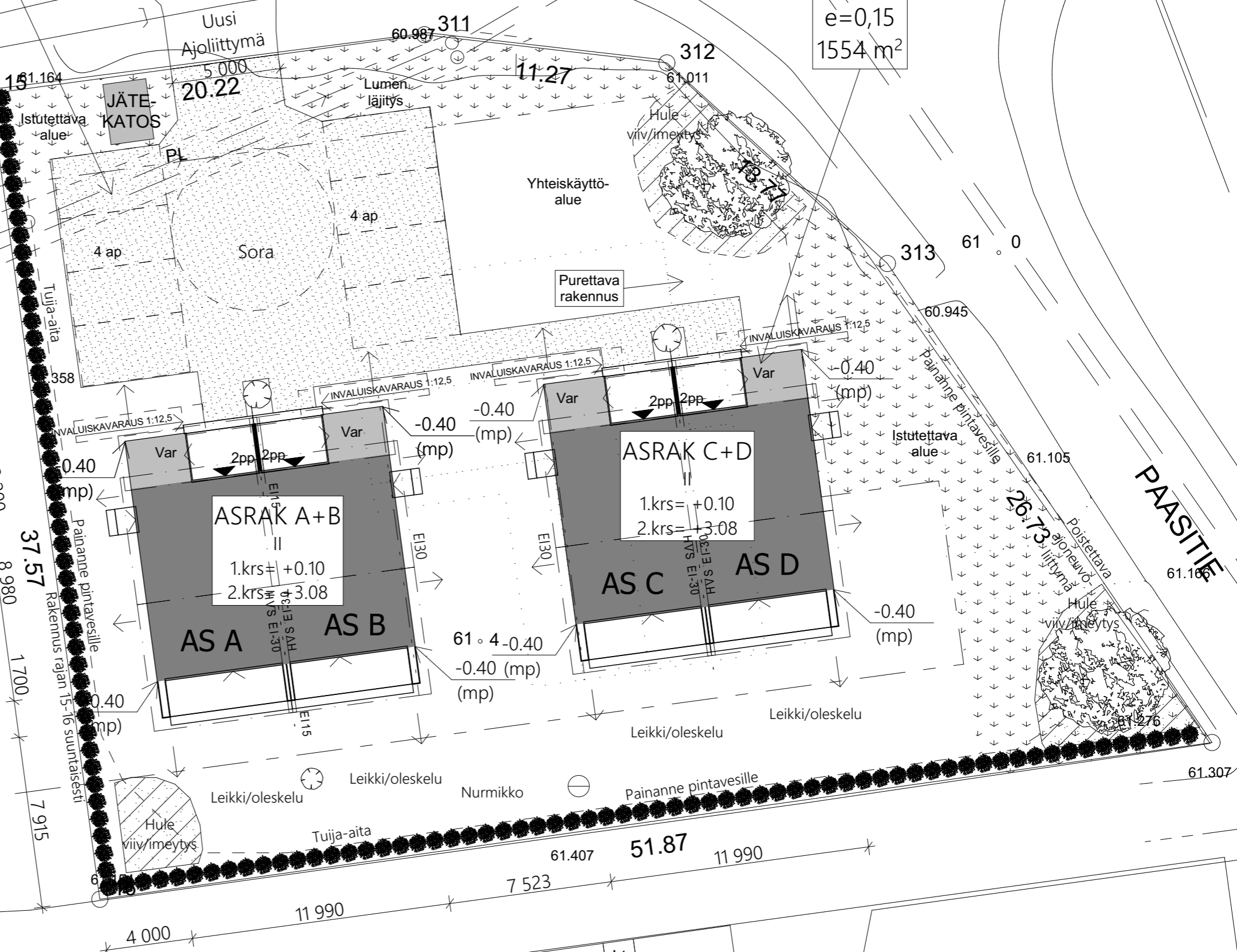
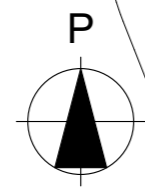
Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Muistuttajat

SÄLPÄKUJA

Rasitealue
23-15-16
V ja JV johdoille

23015
nro
AP-2
II
e=0,15
1554 m²



PAASITIE

vr

k

vr

kt