



## Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 8.4.2022 § 379 / Sälpäkuja 10 / TLA

VD/5013/10.03.00.01/2022

TLA/KZU/VIK

**Esitetään hylättäväksi asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Poikkeamislupaa on haettu kahden paritalon rakentamiseen, yhteensä 311 k-m<sup>2</sup>, osoitteessa Sälpäkuja 10, kaupunginosassa 23, Kivistö. Paritalot ovat kaksikerroksisia. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen asuinrakennus puretaan. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennettavia autopaikkoja vähennetään ja että autojen pysäköintialue ja toinen rakennuksista tulisi siirtää kauemmaksi oikaisuvaatimuksen tekijän rajasta.**

Poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan asemakaavan 230100 Kivistö 1 (KV 4.6.1984) mukaisen AP-tontin tehokkuusluvulla  $e=0,15$  osoitettuun rakennusoikeuteen.

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapurien kuulemisessa jätettiin kaksi muistutusta.

Muistuttaja 1, joka on myös oikaisuvaatimuksen tekijänä, huomautti, että muistuttajan vesi- ja viemärijohdot kulkevat rasitteena rakennuspaikan pohjoisosalla, jolle on suunniteltu ajoliittymä ja pysäköintialue. Muistuttajan mukaan rasiteoikeus pitää sisällään sen, että huolto- ja korjaustoimenpiteet ovat helposti suoritettavissa eikä tämä toteudu, jos rasiteputkien päälle tehdään autojen parkkialue ja tieliittymä. Muistuttaja ei pidä tarkoituksenmukaisena, että autopaikka-alue tulee lähelle rajaa ja alustavasti suunniteltuun kohtaan, vaan tieliittymä ja autopaikka-alue tulisi siirtää muuhun kohtaan kiinteistön alueella.

Muistuttaja 2 esitti toiveena, että rakennuspaikan etelärajalle joko rakennetaan uusi aita tai istutetaan uusi pensasaita.

**Asemakaavapäällikkö teki 8.4.2022 myönteisen poikkeamispäätöksen.** Poikkeamisella mahdollistetaan rakentaminen tehokkuutta  $e=0,20$  vastaavalla kerrosalan määrällä, jolloin rakennusoikeus ylitetään 78 m<sup>2</sup>:llä (33 %). Poikkeamispäätös on liitteenä.

Poikkeamispäätöksessä on annettu ehtoina, että

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.

Päätöstä on perusteltu muun muassa seuraavasti: Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan periaatteiden kanssa eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. 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.

Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.



**Naapurikiinteistön omistaja on jättänyt oikaisuvaatimuksen 25.4.2022.** Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että poikkeamispäätöksessä on määritelty myös autopaikkojen määrä ja sijainti, eikä siinä silloin ole huomioitu kuulemisvaiheessa esitettyjä näkemyksiä. Myöskään poikkeamispäätöksen tonttijohtoja koskevassa ehdossa ei todeta, miten ehdossa tavoiteltu lopputulos saavutetaan.

**Oikaisuvaatimuksessa esitetään vaatimuksina,** että kiinteistölle riittäisi neljä autopaikkaa, autopaikkoja tulisi siirtää siten, että ne olisivat tontin rajasta vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä, tontin rajaa lähinnä olevaa asuinrakennusta tulisi siirtää vähintään viiden metrin etäisyydelle rajasta ja että uusi ajoliittymä tulisi siirtää vähintään viidellä metrillä Paasitien suuntaan.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina esitetään, että ellei edellä mainittuja muutoksia tehdä, aiheuttaa se oikaisuvaatimuksen jättäjälle ja hänen kiinteistönsä käytölle kohtuutonta haittaa. Haettu rakennuspaikka on suhteellisen iso rakennusoikeuteen nähden ja tämä antaa hyvät mahdollisuudet eri vaihtoehtojen toteuttamiseen ja myös naapurien näkemysten huomioon ottamiseen. Oikaisuvaatimuksen jättäjä pitää näkemyksiään varsin kohtuullisina ja helposti toteutettavina ja toteaa, että kyse on myös asuinalueen arvioinnista kokonaisuudessaan.

#### **Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksessä esitetään toimenpiteenä kahden kaksikerroksisen paritalon rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Päätöksessä ei varsinaisesti määritellä asuntoja varten rakennettavien autopaikkojen määrää tai niiden ehdotonta sijaintia rakennuspaikalla. Voimassa olevassa asemakaavassa edellytetään rakennettavaksi vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti, joka haetulla neljän asunnon rakentamisella tarkoittaa vähintään kuuden autopaikan rakentamista.

Asemapiirroksessa esitetään kahdeksan autopaikan rakentamista keskitetysti tontin luoteisosalle, jolloin autopaikkojen rakentamisen määrää tai niiden sijaintia ei ole tarvetta käsitellä poikkeamisasiana. Esitetty kahden autopaikan rakentaminen asuntoa kohden on kaupungin asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen mukaista.

Asemakaavoitus toteaa kuten poikkeamispäätöksessä on todettu, 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 oikaisuvaatimuksen jättäneelle naapurille, kun huomioidaan, että naapurikiinteistön asuinrakennuksessa ei ole huoneistoikkunoita pysäköintialueen suuntaan ja lisäksi rajalle istutetaan pensasaita näkösuojaksi ja ajovalojen häikäisyä vastaan.



Kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä. Hakemuksen asemapiirroksessa on asuinrakennuksen rakentaminen esitetty 4 metrin etäisyydelle oikaisuvaatimuksen jättäjän rajasta. Rakennuksen etäisyys rajasta on asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen.

Tontin ajoliittymän paikkaa ei myöskään ole määritetty asemakaavassa ja sen rakentaminen on sallittua suunnitelmassa esitettyyn paikkaan Sälpäkujalle. Hakija on perustellut ajoliittymän ja samalla pysäköintialueen sijaintia mahdollisimman hyvin hyödynnettävällä yhteiskäyttöalueella tontin itälaidalla ja sillä, että kompakti pysäköintialue ei haittaa tontin sisäistä jalankulkuliikennettä.

Poikkeamispäätöksessä annetulla tonttijohtaja koskevalla ehdolla tarkoitetaan sitä, että 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. Johtoja varten perustetun rasiitteen kohdalle ei saa rakentaa kiinteitä rakennuksia tai rakennelmia. Asemapiirroksessa pysäköintialue on esitetty sorapäällysteisenä eikä sille ole sijoitettu kiinteitä rakenteita.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 14**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 8.4.2022 § 379,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- poikkeamispäätös 8.4.2022 § 379 sekä asemapiirros
- oikaisuvaatimus
- ote ajantasa-asemakaavasta kaavamääräyksineen

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö



# Vantaa

---

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi