

Lupatunnus	LP-092-2023-02211
Kiinteistötunnus	92-64-10-23
Kiinteistön osoite	
Pinta-ala	0.0758 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A yläindeksi 4: asuntorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	

Toimenpide

Lisäselvitykset

Kaksi (2) yhteen kytkettyä paritaloa sekä autotallin ja piharakennelman purkaminen

Rakennuspaikasta on vireillä mittaustoimitus. Hakija on jättänyt rakennuslupahakemuksen vanhalla kiinteistötunnuksella 92-64-10-23, jolloin tontin pinta-ala oli 758 m². Hakija on hankkinut hakuprosessin aikana länsipuoleiselta naapuriltaan 92-64-10-14 pienen määräalan 92-64-10-14-M502. Hakijan tulevan tontin kiinteistötunnus on 92-64-10-25 ja sen pinta-ala on 775 m². Maanmittauspalvelut ovat ilmoittaneet, että tonttijako on tässä kunnossa. Suunnitelmat on laadittu tulevan tontin 92-64-10-25 mukaisina.

Alueen asemakaava on vuodelta 1976 eli se on laadittu ennen 1.1.2000. Tällöin voidaan hyödyntää rakennusasetuksen 152 §:ään vuonna 1979 lisättyä säännöstä, joka sallii rakennusoikeuden ylittämisen suoraan, ilman siihen tarvittavaa poikkeamista, enintään 5 prosentilla esim. lämpötalouden edistämiseksi, jos rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä. Rakennusasetuksen 152 § ei suhteessa kerrosalaan mainitse teknisiä tiloja, eikä se näin ollen huomioi niiden nykyistä tarpeellisuutta. Tämän vuoksi pientaloissa voidaan käyttää MRL 115 §:ää teknisten tilojen osalta ja jättää ne rakennusoikeudelliseen kerrosalaan laskematta myös ennen 1.1.2000 kaava-alueilla. Kerrosalasta (222 k-m²) tehtävien sallittujen vähennysten (18 k-m²) jälkeen hakemuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 204 k-m² ja rakennusoikeuden ylitys on siten 10 k-m² (204 -194) eli noin 5,2 % (10/194).

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

Rakennusoikeusselvitys:

Tontin rakennusoikeus on 194 k-m² (775 x 0,25).

Rakennetaan uutta kerrosalaa 222 k-m² (rakennus A 114 k-m² + rakennus B 108 k-m²). Uusi rakennusoikeudellinen kerrosala on 204 k-m² (rakennus A 104 k-m² + rakennus B 100 k-m²).

Uusi kokonaisala on 322 m² (rakennus A 114 m² + kellari 47 m² + rakennus B 108 m² + kellari + kellari 53 m²).

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Voitto Sakari Heikkinen, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	Voitto Sakari Heikkinen, arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija	Sergey Kosarev, insinööri
LVI-suunnittelija	Samuel Kristian Rantalainen, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Sergey Kosarev, insinööri

Kerrosala	222 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	204 m ²
Kokonaisala	322 m ²
Tilavuus	1150 m ³

Poikkeamiset

Vähäiset poikkeamiset:

- 1) Tontin rakennusoikeutta ylitetään 10 k-m² (204 -194) eli noin 5,2 % (10/194).
 - 2) Asunnolla A2 ei ole asemakaavassa määrättyä tarkoituksen mukaista näkösuojattua, asuntoon liittyvää ulko-oleskelutilaa, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3m.
- Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyä hakijan esittämien perusteluin MRL 175 §:n nojalla.

Lausunnot

Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 10.6.2024, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 12.6.2024, Lausunto
Vantaan Energia, 3.6.2024, Puollettu
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 14.6.2024, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt
Ympäristötarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 31.5.2024, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 31.5.2024, Ei huomautettavaa
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 15.11.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapurit 4.12.2024 lukuun ottamatta naapuria 92-408-4-34, jonka hakija on kuullut, kaksi naapuria on huomauttanut hankkeesta.

Naapuritontin (92-408-4-36) omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

- 1) Huleveden järjestelyistä ja siihen liittyvä sopimus Huleveden järjestelyistä tontilla 64-10-23 ei ole mainintaa. Huleveden järjestelyistä on syytä huomioida, että [REDACTED] on rasite tonttiin 64-10-23 sopimuksena tontin aikaisempien omistajien kanssa, kuten oheisesta liitteestä voi todeta. Sopimus on suullinen, mutta liitteestä voi todeta sen oleva osoitettu. Rasitteelle pyritään hakemaan virallinen asema rasiteluetteloon tontin 64-10-23 ja myös tontin 64-10-14 osalta.
- 2) Pensasaita rajapyykkien välillä 44-130 Kiinteistön Rno 408 ja tontin 64-10-23 välillä 44-130 on tällä hetkellä orapihlaja-aita, joka on ollut yhteinen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä. Kyseistä orapihlajaa-aitaa ei ole piirustuksessa huomioitu. Mitä aikeita sille on tontilla 64-10-23?
- 3) Rakennusoikeuden ylittämistä Kirjeessä mainitaan rakennusoikeuden ylittämistä. Onko tämä mainittu määrä yleisesti Vantaalla sallittu?

Hakijan vastine huomautukseen:

- 1) "Huleveden järjestelyistä ja siihen liittyvä sopimus". Hulevesien järjestelyistä on saavutettu osapuolten välillä yhtämielisyyttä 19.12.2024 päivättyä kiinteistöjen 408-4-36, 64-10-14 ja 64-10-23 välisellä sopimuksella/rasitesopimuksella.
- 2) "Pensasaita rajapyykkien välillä 44-130". Hakijat ovat yhtämielisiä, että esitetty pensasaita säilytetään. Modulaarinen (oman kiinteistön puolella huollettava) aita sijoitetaan hakijakiinteistön 92-64-10-23 puolelle ottaen huomioon nykyisen pensasaidan kasvuolosuhteet ja säilyttäminen.
- 3) "Rakennusoikeuden ylittämistä". Hakijan näkemyksen mukaan kyllä on. Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen. Asunnot on suunniteltu riittävän tilaviksi silmällä pitäen liikuntarajoitteisuus ja asuntojen eri tyyppiratkaisuissa pitempi kotona asumisen mahdollisuus.

Rakennusvalvonnan selvitys:

- 1) Alueella on olemassa oleva vanha hulevesijärjestelmä, joka palvelee sekä hakijan pohjoispuolista kiinteistöä (92-408-4-36, [REDACTED]) että länsipuolista kiinteistöä (92-64-10-14, [REDACTED]). Osa tästä hulevesijärjestelmästä sijaitsee hakijan kiinteistön (92-64-10-25, [REDACTED]) alueella. Hulevesijärjestelmä kuljettaa hulevedet maanalaista putkea pitkin kiinteistön 92-408-4-34 [REDACTED] kautta [REDACTED] avo-ojaan. Hulevesijärjestelmästä on sovittu suullisella sopimuksella, jonka aiemmat kiinteistöjen omistajat ovat keskenään sopineet. Järjestelyn olemassa olo on todettu Vantaan ympäristökeskuksen tarkastuskertomuksessa 19.11.2014. Hulevesien johtaminen ja tonttien kuivatus perustuvat [REDACTED] tontin haki rakennettuun hulevesilinjaan. Linja on ollut toiminnassa useita vuosia ja se palvelee edellä mainittuja

tontteja. Putken kunnossapidon vastuu tai vastuu vesien johtamiseen edelleen muulla tavoin on tontin nykyisellä omistajalla. Lisäksi kaikilla kiinteistön omistajilla on vastuu kiinteistöjensä hulevesijärjestelmien toimivuudesta.

Tämän rakennusluvan hakija on hulevesisuunnitelmassaan esittänyt rakentavansa kiinteistölleen 92-64-10-25 itsenäisesti toimivan hulevesijärjestelmän, joka purkaa hulevedet Liisankalliontiellä olevaan kunnan hulevesikaivoon. Huomautuksessaan naapuri on nostanut esiin olemassa olevan vanhan hulevesijärjestelmän, joka sijaitsee osittain hakijan tontilla. Hakija onkin laatinut kolmen kiinteistön hulevesien käsittelyä koskevan rasitesopimuksen, jonka osapuolina ovat lupahakemuksessa mainitut hakijat ja naapurikiinteistöjen 92-408-4-36 ja 92-64-10-14 omistajat. Kaikki osapuolet ovat allekirjoittaneet rasitesopimuksen. Sopimusta voidaan käyttää pohjana myöhemmin perustettaville hulevesirasitteille. Maanmittauspalvelulla on jo tieto tästä sopimuksesta ja rasiteet on tarkoitus perustaa lohkomisen yhteydessä. Rasitteiden tulee olla perustettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa.

2) Hakija on vastineessaan ilmoittanut, että rajapyykkien 44-130 välillä oleva pensasaita säilytetään. Aita tullaan sijoittamaan hakijakiinteistön 92-64-10-23 puolelle ottaen huomioon nykyisen pensasaidan kasvuolosuhteet ja säilyttäminen.

3) Suunnitelma ylittää rakennusoikeudellista kerrosalaa 10 k-m² eli noin 5,2 %. Ylitystä voidaan pitää vähäisenä poikkeamisena alueen asemakaavasta. Rakennusvalvonnalla on mahdollisuus hyväksyä vähäisiksi katsottavia rakennusoikeuden ylityksiä perustelluista syistä alueilla, joiden tehokkuusluku e on alle 0,3; tällä alueella tehokkuusluku on 0,25.

Naapuritontin (92-408-4-34) omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Raja-aita (pensas) on säilytettävä, jos aita kaatuu/tuhoutuu, on rakennuttajan rakennettava vastaava.

Hakijan vastine huomautukseen:

Hakija on yhtämielinen huomautuksen kanssa.

Rakennusvalvonnan selvitys:

Hakija on vastannut huomautukseen lyhyesti ja tyhjentävästi; hän ilmoittaa rakentavansa rajalle uuden vastaavan pensasaidan, jos nykyinen tuhoutuu rakennustyön yhteydessä.

Rakennusvalvonta katsoo, että hakija on vastannut kaikkiin huomautuksiin asiallisesti ja tyhjentävästi. Näin ollen rakennusvalvonta ei näe estettä suunnitelmien mukaiselle rakentamiselle.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Muu suunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	2 kpl

Päätös

Myönnetty

Lupa myönnetään.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 h §, 117 a-j §, 118 §, 121 a §, 125 §, 133 / 135 §, 150 d §, 171 § ja 175 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus

	Ilmanvaihtokatselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Ennen purkutöihin ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön kiinteistön ja rakennuksen sähköjärjestelmän jännitteettömyyden varmistamiseksi. Ennen käyttöönottoa on Lupapisteeseen tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. Purettu rakennus/rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen mio_sijainti@vantaa.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita lupatunnus ja kiinteistön osoite. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen. Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys ulkopuolisen asiantuntijan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista. Lasirakenteisten parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §). Jos puut kaadetaan lintujen pesimärauhan aikana (1.4–31.7), tulee varmistaa, ettei lintujen pesintöjä tuhoudu tai pesintöjä häiritä.
Käsittelijä Päättäjä	Lupa-arkkitehti Jukka Luomajärvi Lupa-arkkitehti Jukka Luomajärvi Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	20.12.2024
Päätöksen julkipäivä	23.12.2024
Päätöksen antopäivä	27.12.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 10.1.2025
Päätös lainvoimainen	11.1.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.1.2028 ja saatettava loppuun 11.1.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi tehdä asiasta kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikeus vaatimuksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- Vantaan kaupungilla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin kunnan virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, jota se koskee
- miltä osin oikaisua päätökseen vaaditaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisun vaatijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja selvityksineen on toimitettava määräajan puitteissa ennen virka-ajan päättymistä Vantaan rakennusvalvontaan, osoite PL 1850, 01030 Vantaa tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi.

Omalla vastuulla voidaan oikaisuvaatimus lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa valitusajan kuluessa myös sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.