

Lupatunnus	LP-092-2024-04613
Kiinteistötunnus	92-40- XXXXXXXXXX
Kiinteistön osoite	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Pinta-ala	0.0582 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Erillispientalojen korttelialue (AO).
Hankkeeseen ryhtyvät	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Toimenpide	Tontille rakennetaan kaksikerroksinen, puurakenteinen ja puuverhoiltu omakotitalo jonka yhteyteen tulee autokatos/varasto.	
Lisäselvitykset	- Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen. - Suunnitelma perustuu kaavoituksen valmistelevaan 28.03.2025 annettuun poikkeamispäätökseen (LP-092-2025-00138). - Autopaikkoja on tontille rakennettava vähintään 2 autopaikka / asunto. Hakemuksessa esitetään kaavan mukaiset 2 autopaikkaa, joista toinen on katoksessa.	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Rakennusoikeus	- Alueella lainvoimaisessa asemakaavassa on tontilla yhdelle rakennusosalalle annettu rakennusoikeutta 180 k-m². - Hakemuksessa on ilmoitettu rakennettavaksi uutta kerrosalaa yhdelle rakennusosalalle 182 k-m², jolloin uusi rakennusoikeudellinen kerrosala on 173 k-m² ja kokonaisala on 182 k-m². - Kaavassa annettu rakennusoikeus käytetään kokonaan ja ylitetään.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Tavanomainen
	Rakennussuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	RAK-rakennesuunnittelija	Tavanomainen
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Pekka Juhani Saukonoja, rakennusmestari
	Rakennussuunnittelija	Mira Panu, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	Ville Otto Tapani Keskihannu, LVI-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Pekka Juhani Saukonoja, rakennusmestari
	RAK-rakennesuunnittelija	Arto Jouni Leppänen, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Ilkka Mikael Räihä, insinööri
Kerrosala	182 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	170 m ²	
Tilavuus	640 m ³	
Rakennettava kokonaisala	182 m ²	
Poikkeamiset	Hakemus perustuu kaavoituksen valmistelevaan 28.03.2025 annettuun poikkeamispäätökseen (LP-092-2025-00138) ja siinä hyväksytyt poikkeamiset ovat seuraavat asemakaavasta poikkeavat toimenpiteet: - rakennuksen suurin sallittu kerrosluku ylittyy. - rakennuksen suurin sallittu runkosyvyys 8 metriä ylittyy, - autokatos sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle ja - autokatoksen kattokulma on vaadittua loivempi ja katemateriaalina huovan sijaan pelti. Lisäksi samalla poikkeamispäätöksessä hyväksyttiin, että - aputiloja toteutetaan 9 m2 sijaan 6.3 m2.	
	Tämän rakennuslupapäätöksen yhteydessä hyväksytään vähäisinä poikkeamina	

seuraavat asemakaavasta poikkeavat toimenpiteet:

- Hakemuksessa esitetään poikkeamista kaavan rakennusoikeudesta ulkoseinän yli 250 mm paksun osan verran, joka on 9 k-m². Se on myönnettävä kaavassa määrätyn kerrosalan ylityksenä ja vähäisenä poikkeamisena. Perustelu on MRL 115 § kerrosalan määritelmä.
- Hakemuksessa esitetään liikkumisen kannalta esteellinen ratkaisu ja perusteluna esitetään maaston muodot, jossa rakennuspaikka sijaitsee katutasoa ylempänä. Hakemuksessa tavoitellaan siltä osin poikkeamista Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä, sen 2 §:stä (Rakennukseen johtava kulkuväylä) ja 4 §:stä (Ovet). Poikkeamisen voi arvioida vähäiseksi ja olevaksi hyväksyttävissä hakijan esittämin perustein.

Lausunnot

Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 26.11.2024, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 21.11.2024, Puollettu
Vantaan Energia, 20.11.2024, Puollettu
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 20.11.2024, Ehdollinen
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 26.11.2024, Ei huomautettavaa
aluearkkitehti vs., 12.12.2024, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 17.12.2024, Ei huomautettavaa
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 9.1.2025, Puollettu
Asemakaavoitus Aviapolis, 9.4.2025, Puollettu
Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 14.4.2025, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 7.4.2025, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 7.4.2025, Puollettu
Vantaan Energia, 25.4.2025, Puollettu
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 16.4.2025, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 7.4.2025, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen kuuli naapureita 19.11.2024 suunnitelmalla, jossa oli poikkeamia asemakaavasta mm. kerrosluvun osalta. Hakemuksessa mm. esitettiin 2-kerroksista taloa ja asemakaavassa on määrätty kerrosluvuksi enintään 1 2/3. Neljä naapuria huomautti hakemuksen johdosta. Hakemusta muutettiin mm. niin, että koko talon ja tonttimaan korkeusasemia laskettiin alas. Yhdessä naapurin huomautuksessa vaadittiin asemakaavassa määrätyn pystypeiterimalaudoituksen merkitsemistä suunnitelmiin. Suunnitelmia muutettiin ensimmäisen naapurien kuulemisen jälkeen pystypeiterimaverhous lisäten. Toisessa huomautuksessa epäiltiin, että tontilta valuu vettä katualueelle. Kuitenkin hulevesisuunnitelmassa on vesien ohjaus suunniteltu hyväksyttävästi. Lisäksi huomautettiin katualueen ajoneuvoliikenteen aiheuttamasta vaarasta alueella liikkuville lapsille. Katualueen suunnittelua esimerkiksi hidasteiden tai liikennemerkkien puolesta ei tässä luvassa käsitellä, koska hakemus ja sen ratkaisu koskevat vain asuintonttia. Tontin ajoneuvoliittymä on kaavan mahdollistamassa sijainnissa. Katualueen ratkaisut on jo aiemmin suunniteltu liikenne- ja katusuunnitelmissa alueen kaavoituksen yhteydessä tai sen jälkeen, millä on aikoinaan varmistettu kaavan hyväksyttävyyden ja sen toteuttamisen edellytykset.

Rakentamiseen ryhtyvä haki poikkeamista asemakaavasta mm. kerrosluvun osalta 21.01.2025 ja sai poikkeamispäätöksen (LP-092-2025-00138) 28.3.2025 ja päätös tuli lainvoimaiseksi 5.5.2025. Rakentamislupahakemus on poikkeamishakemuksessa esitetyn mukainen ratkaisu.

Viranomaisen on kuullut naapureita jälkimmäisen kerran poikkeamispäätöstä vastaavalla suunnitelma-aineistolla 4.4.2025 ja yksi naapuri huomautti hankkeesta. Naapurikiinteistön 92-40-███ omistaja on huomauttanut seuraavasti: "kiinteistön 92-40-███ hallitus on edelleen sitä mieltä, että kyseiselle tontille tulee rakentaa kaavamääräysten mukainen yksikerroksinen talo."

Hakijan vastine huomautukseen:

Kiinteistöä 92-40- on ollut informoitu aivan projektin alusta asti (syksy 2024) siitä, että tontille on mahdotonta rakentaa täysin kaavan mukainen talo kaavamääräysten takia jotka ovat osin ristiriidassa kaavoituksen kanssa. Tämä johtuu rasitteesta jonka kiinteistön 92-40- putket aiheuttavat. Kiinteistöä 92-40- on myös informoitu siitä kuinka talo ympäristöönsä vaikuttaa. Kiinteistön 92-40- perustelut ovat myös muuttuneet kuukausien varrella. Enää ei esim. huomauteta talon korkeudesta. Suunniteltu talo ei ole esim. lu1/2 taloja korkeampi. Kiinteistö 92-40- on myös tietoinen siitä, että jos tontille mahtuisi täysin kaavan mukainen talo, niin se varjostaisi kiinteistö 92-40- rakennuksia enemmän kuin nyt siihen suunniteltu talo. Kiinteistön 92-40- hallituksen jäsenet ovat myös olleet tietoisia oman asuntonsa ostaessaan, että heidän takapihansa eteen on kaavoitettu asuntoja 5 vuotta ennen heidän talonsa valmistumista. Kiinteistö 92-40- siis vastustaa heille parempaa suunnitelmaa, eli pienempää taloa kuin siihen täysin kaavan mukaisena rakennettuna syntyisi, eli he toimivat oman etunsa vastaisesti. Näin ei voi syntyä muuta käsitystä kuin se, että tarkoituksena on vain viivyttää projektia ja aiheuttaa kiusaa sekä huomattavia taloudellisia ja henkisiä kustannuksia lupaa hakeville. Kaikki kunnalliset toimijat jotka antavat lausuntonsa rakennuslupia varten puoltavat suunnitelmaa. Kukaan muu naapureista ei vastusta suunnitelmaa. Vetoamme perusteluihin, joita kaavoitus on poikkeuslupahakemuksen päätöksessään esittänyt. Poikkeamat ovat vähäisiä ja eivätkä aiheuta ympäristölleen ja naapureilleen haittaa, sekä ovat perusteltuja juuri tällä tontilla.

Rakennusvalvonta arvioi edellisillä perusteluilla, että hakemus on hyväksyttävissä, koska rakentamislupahakemuksessa on esitetty ratkaisu, joka vastaa rakentamiseen ryhtyvän saamaa poikkeamispäätöstä (LP-092-2025-00138) ja koska kaavoituksella on mahdollisuus valmistella poikkeamispäätöksiä MRL 171 - 174 § mukaisesti. Rakennusvalvonnalla ei ole tiedossa esteitä hakemuksen hyväksymiselle ja sen mukaisen suunnitelman toteuttamiselle.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Hulevesisuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Lupa myönnetään.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103a - h §, 115 §, 117 §, 117 a - l §, 118 §, 120 §, 121 a - g §, 121 §, 121 a §, 122 §, 122 a - f §, 125 §, 133 §, 134 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 142 §, 143 §, 145 §, 149 §, 149 c - d §, 150 §, 150 a - f §, 151 a §, 152 §, 153 §, 153 a §, 155 §, 156 §, 157 §, 158 §, 159 §, 160 §, 170 §, 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

Lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.) lintujen pesät ovat rauhoitettuja, eikä pesintää saa häiritä (luonnonsuojelulaki 82 §). Pesimärauhan aikana saa kaataa puita vain, jos kyseessä ei ole pesäpuut tai kaadettavien puiden läheisyydessä ei ole lintujen pesiä. Jos puita aiotaan kaataa rakennusosalta lintujen pesimärauhan aikana, Ympäristökeskukseen tulee toimittaa lintuasiantuntijan (esim. ornitologin) selvitys siitä, että rakennusosalalla ei ole lintujen pesiä. Lintuasiantuntijan selvitys tulee toimittaa osoitteeseen ymparistosuunnittelu@vantaa.fi .

Jos lintujen pesintä on käynnissä, pesinnän häirinnän kiellosta poikkeamiseen tarvitaan poikkeuslupa. Rauhoitettujen lintulajien osalta poikkeuslupaa haetaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Rauhoittamattomien lajien ja riistalintujen osalta poikkeuslupan myöntää Riistakeskus.

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

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.

Ennen käyttöönottoa on Lupapisteeseen tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Käsittelijä
Päätäj

Johtava lupa-arkkitehti Petteri Erling
Johtava lupa-arkkitehti Petteri Erling
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

7.5.2025
8.5.2025
9.5.2025
viimeistään 23.5.2025
24.5.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.5.2028 ja saatettava loppuun 24.5.2030 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.