

Lupatunnus	LP-092-2020-05460
Kiinteistötunnus	
Kiinteistön osoite	
Tilan nimi	NIEMELA
Pinta-ala	0.1608 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO(o); pientaloja varten käytettävä korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	

Toimenpide	Omakotitalo, talousrakennus ja maalämpökaivo										
Lisäselvitykset	Kiinteistön edellinen omistaja on hakenut tontille poikkeamispäätöksen LP-092-2019-02359. Poikkeamispäätös on haettu yhden 2- kerroksisen paritalon, yhteensä 300 k-m² ja kahden 1-kerroksisen talousrakennuksen, á 60 k-m², rakentamiselle. Poikkeamispäätöksessä poiketaan alueen rakennuskiellosta 90004Y, 24.1.2018, yleiskaavan laatimista varten. Rakentamisessa poiketaan myös asemakaavan istutettavan alueen suhteen niin, että rakennukset sijoittuvat osittain kaavassa istutettavaksi merkitylle alueelle. Nyt poikkeamispäätöksestä poiketaan rakentamalla vain yksi omakotitalo ja yksi talousrakennus, koska paritalolle ei ole enää tarvetta. Tästä Itä-Vantaan aluearkkitehti on antanut puoltavan lausunnon, joka on liitteenä hakemuksessa. Rakennuslupaa jätettäessä tämän hakemuksen katuosoitteena oli Tuijantie 14c. Luvan hakuaikana katuosoite on muuttunut muotoon Rajakulmantie 10.										
Rakennusoikeus	Rakennusoikeusselvitys: Kiinteistön edellinen omistaja on hakenut tontille voimassa olevan poikkeamispäätöksen LP-092-2019-02359. Sen mukaisesti tontille voi rakentaa yhden 2-kerroksisen paritalon, yhteensä 300 k-m² ja kahden 1-kerroksisen talousrakennuksen, á 60 k-m². Poikkeamispäätöksessä poiketaan lisäksi alueen rakennuskiellosta 90004Y, 24.1.2018, yleiskaavan laatimista varten. Nyt rakennetaan uutta kerrosalaa 225 k-m2 (165 k-m2 (158 + 7) asuintilaa + 60 k-m2 (67 - 7) taloustilaa, taloustilan 60 k-m2 ylittävä osa 7 k-m2 lisätään asuintilan kerrosalaan). Uusi rakennusoikeudellinen kerrosala on 221 k-m2 (161 k-m2 (154 + 7) asuintilaa + 60 k-m2 (67 - 7) taloustilaa, taloustilan 60 k-m2 ylittävä osa 7 k-m2 lisätään asuintilan kerrosalaan). Uusi kokonaisala on 225 m2 (165 m2 + 60 m2).										
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>Pohjarakenteiden suunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>Rakennussuunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Tavanomainen	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tavanomainen	RAK-rakennesuunnittelija	Tavanomainen	Rakennussuunnittelija	Tavanomainen	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Tavanomainen										
Pohjarakenteiden suunnittelija	Tavanomainen										
RAK-rakennesuunnittelija	Tavanomainen										
Rakennussuunnittelija	Tavanomainen										
LVI-suunnittelija	Tavanomainen										
Ilmoitetut suunnittelijat	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Jarmo Tapani Hännikäinen, rakennusmestari</td></tr><tr><td>Pohjarakenteiden suunnittelija</td><td>Ilkka Mikael Räihä, insinööri</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Arto Jouni Leppänen, rakennusinsinööri</td></tr><tr><td>Rakennussuunnittelija</td><td>Jarmo Tapani Hännikäinen, rakennusmestari</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Samu Sakarias Heikkilä, LVI-insinööri</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Jarmo Tapani Hännikäinen, rakennusmestari	Pohjarakenteiden suunnittelija	Ilkka Mikael Räihä, insinööri	RAK-rakennesuunnittelija	Arto Jouni Leppänen, rakennusinsinööri	Rakennussuunnittelija	Jarmo Tapani Hännikäinen, rakennusmestari	LVI-suunnittelija	Samu Sakarias Heikkilä, LVI-insinööri
Pääsuunnittelija	Jarmo Tapani Hännikäinen, rakennusmestari										
Pohjarakenteiden suunnittelija	Ilkka Mikael Räihä, insinööri										
RAK-rakennesuunnittelija	Arto Jouni Leppänen, rakennusinsinööri										
Rakennussuunnittelija	Jarmo Tapani Hännikäinen, rakennusmestari										
LVI-suunnittelija	Samu Sakarias Heikkilä, LVI-insinööri										
Kerrosala	225 m ²										
Rakennusoikeudellinen kerrosala	221 m ²										
Kokonaisala	225 m ²										
Tilavuus	810 m ³										
Paloluokka	P3										

Lausunnot	Aluearkkitehti (Itä-Vantaa), 15.10.2020, Lausunto Kadunsuunnittelu, 11.10.2021, Puollettu Liikennesuunnittelu, 16.9.2021, Puollettu Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 8.9.2021, Ei huomautettavaa Vantaan Energia, 9.9.2021, Puollettu Vesihuolto, 17.9.2021, Ehdollinen
------------------	---

Naapurien kuuleminen

Kadunsuunnittelu, 11.10.2021, Puollettu
Vesihuolto, 11.10.2021, Puollettu
Aluearkkitehti (Itä-Vantaa), 12.10.2021, Puollettu

Viranomais on kuullut naapureita 24.09.2021, kahdella (2) naapurilla on huomautettavaa hankkeesta.

1) Naapuritontin (92-401-11-) omistajat ovat huomauttaneet lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Huomautus koskee hulevesien käsittelyä ja tontin maanpinnan korottamista rakennuslupaa hakevalla tontilla 92-401-11- . Tontin maanpinnan korotus keskimäärin yhdellä (1) metrillä vaarantaa Tuijantie ja Tuijantie tonttien eteläosat liialliselle hulevesien paineelle/pintavesille. Käytännössä hulevedet tullaan imeyttämään lupaa hakevan kiinteistön ulkopuolella, lähinnä välisellä putkivarausalueella. Sieltä hulevedet pääsevät valumaan myös tontille 401-11- . Tuijantien katuojassa on jo nyt kosteikko (8 opoorttien välissä), koska kohdalla oja on lähes tukossa uudisrakentamisen seurauksena.

Kiinteistön 401- 11- huomauttaja tarkoittaa kiinteistöä 401-11- rakennuslupahakemuksessa esitetään yli metrin maanpinnan korotusta. Olemassa olevia puita ei luvan mukaan jätetä tontille juuri lainkaan, joten eroosio tulee lisääntymään ja tämän seurauksena rakennetut salaojat tulevat tukkeutumaan. Niiden tarkoitus ei ole hoitaa vain 3 uuden rakennetun tontin kuivatustarvetta/hulevesiä. Jos maanpinnan korko on nyt tontin pohjoiskulmalla 37.16 ja tontin keskikorko noin 38.00, niin kuinka kiinteistön hulevesien poisjohtaminen järjestetään? Hulevedet eivät saa kertyä kiinteistön pohjoiskulmalle, vaan ne tulee johtaa kiinteistön eteläkulmaan. Tonttien hulevedet johtuvat jo nyt tonttien rajalle. Yhdelläkään uudella rakennetulla tontilla ei ole näkyviä hulevesien viivytysrakenteita tai suunnitelmissa niihin varattua tilaa/pinta-alaa. Huomautus koskee hulevesisuunnitelman epäselvyyttä ja epäilyä sen toimivuudesta. Hulevesisuunnitelmissa on esitettävä laskelmin viivytyksen ja hulevesien käsittelyn onnistuminen oman kiinteistön alueella.

Lisäksi huomauttaja kertoo käyneensä naapuritontilla 92-401-11- , jossa parhaillaan rakennetaan uutta paritaloa. Huomauttaja on liittänyt tällä tontilla huomaamia epäkohtia tähän huomautukseen. Koska nämä epäkohdat eivät liity nyt haettavaan rakennuslupaan, ei niitä tulla tässä yhteydessä huomioimaan.

2) Naapuritontin (92-401-11-) omistajat ovat huomauttaneet lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Emme hyväksy maanpinnan korotusta ja avo-ojan täyttämistä. Maanpinnan korkeudet tulee suhteuttaa paremmin vanhaan, alkuperäiseen maastoon, pohjoisessa ja koillisessa. Viereisellä rakennuspaikalla, lännessä, maan täytöt on tehty kuluvan kesän aikana eikä sitä tule käyttää vertailukohtana (perusteluna). Rakennuspaikan 401-11- läpi kulkee koillinen/lounas suunnassa avo-oja (uoma), jonka kautta purkautuu myös ko. kiinteistön ulkopuolelta tulevia pintavesiä. Erityisesti haluamme korostaa että, kun maa on jäässä (syksyllä, talvella ja keväällä), niin sadevesien ja lumen sulamisvesien ainoa purkumahdollisuus on avo-oja.

Rakentajan vastine huomautuksiin:

Rakennuksien ja maanpintojen korkeusasema on pyritty suunnitelmissa sovittamaan naapuritontille 401-11- (Rajakulmantie) parhaillaan rakennettavan paritalon ja talousrakennuksen sekä maanpintojen korkeusasemien suhteen sopivaksi ja sellaiseksi, etteivät rakennukset jää liian alas suhteessa naapuritonttiin. Asuinrakennuksen vierustojen maanpinnan korkeusasema on suunnitelluilla korkeusasemilla jäämässä n. 70 cm alemmas kuin mitä naapuritontille 401-11- rakennettavan rakennuksen vierustojen korkeusasemat tulevat olemaan. Asuinrakennuksen kohdalla tontilla on tällä hetkellä laaja painanne, johon maanpinnat viettävät joka suunnalta. Maanpintoja on nostettava rakennuksien kohdalla, jotta pystytään muotoilemaan tulevat maanpinnat pois päin rakennuksista ja varmistamaan rakennuksen sekä sen perustusrakenteiden kuivana pysymisestä. Maanpinnan nosto nykyisestä on Tuijantien puoleisessa päädyssä 73-92 cm.

Tontilla ennen rakennustoimenpiteitä kulkeva avo-oja kulkee läpi tontin ja tulevan rakennuspaikan. Kun huomioidaan tonttia rasittava johto-/putkirasitealue, jolle ei saa rakentaa, olisi tontille rakentaminen mahdotonta, jos avo-oja säilytettäisiin. Tontille tullaan rakentamaan painanne, joka korvaa vanhan avo-ojan. Tämä painanne rakennetaan siten, että sen pohja tulee sellaiseen korkeusasemaan, johon tontin pohjoispuolella kulkeva avo-

oja pystyy johtamaan hulevesiä. Painanne hoitaa myös osaltaan rakennuspaikan pohjan kuivana pysymistä. Rajamäentie ■■■ ei myöskään ole velvollinen huolehtimaan naapuriston hulevesien tai lumien sulamisvesien ohjaamisesta avo-ojaan. Kunkin tontin tulee huolehtia oman tontin osalta hulevesien ohjaamisesta. Naapuriston tontit eivät myöskään saa rasittaa hulevesillään Rajamäentie ■■■ tonttia, vaikka tilanne näin olisi aiemmin ollutkin.

Tontin hulevesien käsittely on suunniteltu siten, että Tuijantien varrella olevaan avo-ojaan ohjataan vain tontin kunta- ja nurmialueen hulevesiä tontin pohjoiskulmalta noin 300 m²:n alueelta. Sorapintaisen tai mahdollisesti asfaltoidun piha-alueen hulevedet sekä vesikattojen ja umpinaisten terassirakenteiden hulevedet ohjataan viivytyskaivon (5,5 m³) tai vastaavan viivytysrakenteen kautta tontin itäpuolella kulkevaan avo-ojaan. Viivytysrakenteet esitetään tarkemmin rakennuslupan saannin jälkeen kvv-erityissuunnitelmissa.

Rakennusvalvonnan selvitys:

Hakemuksen liitteinä olevassa hulevesisuunnitelmassa on esitetty korkotietoja tontin ympäriltä. Korkeudet vaihtelevat välillä 36.95 - 39.32, niin että alimmat korkeudet ovat tontin pohjois- ja eteläpäässä. Asuinrakennuksen nurkat on merkitty asemapiirroksessa korkoon 38.04. Ympäristö laajemmin huomioiden tätä korkoa ei voi pitää liian korkeana, maanpintaa on nostettava rakennuksen kohdalla, jotta pystytään muotoilemaan tulevat maanpinnat pois päin rakennuksesta ja varmistumaan asuinrakennuksen rakenteiden kuivana pysymisestä, kuten rakentaja on omassa vastineessaan todennut. Lisäksi kaupungin vesihuolto tarkistaa kaikki rakennuslupien liitteinä olevat hulevesisuunnitelmat ja antaa niistä lausunnot. Rakennuslupaa ei voida myöntää, ellei tämä lausunto ole puoltava. Tämän rakennuslupan hulevesisuunnitelma on saanut vesihuollolta puoltavan lausunnon.

Kohteen lupakäsittelijä ja tarkastusinsinööri ovat käyneet paikan päällä 13.10.2021, koska kaksi hakijan naapuria on huomauttanut ongelmista alueen hulevesien käsittelyssä. Tontin 92-401-11-■■■ pohjoispuolella on maastossa painanne, johon ympäröivien kiinteistöjen hulevedet ohjautuvat. Alueella ei ole kunnallista hulevesiviemäriä ja painanteessa oli havaittavissa lammikoitumista. Tontin 92-401-11-■■■ halki kulkee pohjois-etelä-suuntainen pahoin metsittynyt vanha sarkaoja. Ojaa tuskin maastossa huomaa ja sen merkitystä painanteen vesien purkureittinä on vaikea arvioida. Nyt rakennusluvalla haetaan lupaa rakentaa uusi asuinrakennus tämän sarkaojan päälle, jolloin tarvitaan uusi ja paremmin toimiva purkureitti painanteen vesille. Paikan päällä keskustelimme asiasta myös naapuritontin 92-401-11-■■■ rakentajan kanssa; ammattirakentajana hän ymmärsi asian tärkeyden. Maaston muotojen mukaan uuden avo-ojan linjaus hakijan tontin läpi sopisi parhaiten nykyisen HSY:n putkilinja-varauksen viereen. Myös luvan hakija piti linjasta hyväksyttävänä ja ehdotti, että ojan rakentamisesta sovittaisiin kirjallisesti kaikkien niiden kiinteistöjen kesken, joiden hulevedet johtuvat painanteen ja ojan kautta pois alueelta ja ojan rakennuskustannukset jaettaisiin tasan näiden kiinteistöjen kesken. Keskustelin asiasta kahden naapurikiinteistön omistajan kanssa (92-401-11-■■■ ja 92-401-11-■■■) ja he suhtautuivat purkuojan rakentamiseen myönteisesti. Uusi purkuoja on osa alueen yhteistä hulevesijärjestelmää, ja sen kohtuullisen pienet kustannukset tulisi jakaa alueen kiinteistöjen kesken.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Hulevesisuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty
Lupa myönnetään.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Aloituskokous
Sijaintikatselmus

	Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus Porausraportti Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. Rakentamisen eri työvaiheet tulee valokuvata aloituskokouksessa annettavan erillisen ohjeen mukaan. Valokuvat tulee liittää rakennuksen tarkastusasiakirjaan. Maalämpökaivon poraustyön valmistuttua porausraportti on toimitettava Lupapisteen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle. Lähetä raportin liittämistä tieto osoitteeseen mio@vantaa.fi Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.
Käsittelijä	12.11.2021 Lupa-arkkitehti Jukka Luomajärvi Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	15.11.2021
Päätöksen antopäivä	16.11.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 30.11.2021
Päätös lainvoimainen	1.12.2021
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.12.2024 ja saatettava loppuun 1.12.2026 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.

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.