

Lupatunnus LP-092-2021-06177
Kiinteistötunnus 92-70-10-14
Kiinteistön osoite Tuomikuja 4
Hakijat

Toimenpide	Kahden paritalon, 1- ja 2 kerroksisten, yhteensä 377 k-m ² , rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Vanha asuinrakennus, 182 k-m ² säilytetään.
Poikkeamiset	Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 1 momenttia. Rakennusoikeus ylitetään 109 k-m²:lla (24 %), jota pidetään vähäistä suurempana poikkeamana asemakaavan rakennusoikeudesta. Haetulla rakentamisella rakennuspaikan rakennusoikeus kasvaa 450 m²:stä 559 m²:iin. Poiketaan kaavamääräyksestä "Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50% suuremman asunnon kerrosalasta". Paritalon asunnot ovat samankokoisia.
Naapurien kuuleminen	Naapurit kuultu viran puolesta 20.10.-4.11.2021. Naapurien kuulemisessa on jätetty kaksi muistutusta. Muistutukset päätöksen liitteinä. Muistutukset: Muistuttajat 1, 3.11.2021, lyhennelmä: Muistuttajat huomauttavat mm., että rakennushanketta pitää saada maltillisemmaksi ja pysyttävä tonttitehokkuudessa 0,2. Rakennusten kaksikerroksisuudesta tien lähellä olisi hyvä luopua ja sijoittaa kaksikerroksinen talo tontin takaosaan. Lisäksi haetaan myös poikkeuslupaa kaavamääräykseen kussakin rakennuksessa pienimmän asunnon kerrosala saa olla 50% suuremman asunnon kerrosalasta. Muistuttajat toteavat myös tässä asiassa tulee pysyä kaavamääräyksessä, sillä se mahdollistaa kuitenkin järkevän kokoisten asuntojen rakentamisen ja on hyvä, että Tuomikujalta löytyy erikokoisia asuntoja. Muistuttajat haluavat, että asuinalue ja kotiensä ympäristö pysyy jatkossakin viihtyisänä ja rakennukset järkevinä kokonaisuuksina ja ympäristöön sopivina. Muistuttajat 2, 3.11.2021, lyhennelmä: Muistuttajat esittävät mm., ettei Tuomikuja 4:n tontilla olevia asemapiirroksen alueilla 4 ja 5 olevia isoja puita kaadeta, koska ne varjostaessaan viilentävät sopivasti omistamaansa taloa, eikä asunnon C2 päädyssä olevaa kirsikkapuuta kaadeta. Mikäli rakennushankkeiden yhteydessä tehdään räjäytystöitä, tulisi asentaa tärinämittari vauriovastuun määrittämiseksi sekä tehdä riittävä kartoitus, ettei vaurioita pääsisi syntyään rivitalorakennuksellemme.
Lähtökohtatiedot	Rakennushanke sisältää 2 paritaloa 377 k-m² ja taloustilaa 29 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee myös vanha vuonna 1960 rakennettu 1-kerroksinen omakotitalo, 182 k-m², joka säilytetään. Kerrosalaa yhteensä 559 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,25. Asemakaava: Alueella on voimassa Vanha Koivukylä 1- niminen asemakaava nro 700200, joka on vahvistettu 13.3.1995. Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueen tonttitehokkuus on e=0,20 eli rakennusoikeus on enintään 450 k-m² ja kerrosaluku 2. Asemakaavamääräysten mukaan mm. • Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

- Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50 % suuremman asunnon kerrosalasta.
- Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 40 neliön suuruisen talousteraan, autotallin tai -katoksen.
- Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.
- Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.
- Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai sen torjumisesta.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä asunnoilla on 2 autopaikkaa/asunto.

Nykytilanne:

Kiinteistön 92-70-10-14 pinta-ala on 2249 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 450 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1960 valmistunut asuinrakennus, 182 k-m².

Pohjavesi:

Alue on pohjavesialuetta.

Vihertehokkuus:

Vantaan kaupungin asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä rakennushankkeilta edellytetään tiettyä vihertehokkuutta. Ohjeet vihertehokkuuden laskemiseksi löytyvät linkistä:

<https://www.vantaa.fi/asuminen/jaymparisto/kaavoitusjamaankaytto/ohjelmatjaprojektit/vihertehokkuus>

Hakemuksen asemapiirroksesta esitetystä suunnitelmasta arvioiden rakennuspaikalle saadaan vihertehokkuusluvaksi 1,5.

10.12.2021

Valmistelija
Päätätäjä

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen
asemakaavapäällikkö Ilkka Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamislupahakemuksen ehdoilla, että

- rakennusluvan yhteydessä esitetään Vantaan iWater -laskurilla laskettu vihertehokkuuslaskelma, jossa tontin vihertehokkuus on vähintään 0,9.
- olemassa olevaa puustoa säilytetään

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi omakotitaloa lisää. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuinympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakennuspaikka on korttelin katualueeseen rajautuva tontti, jonka rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. Haettu rakentaminen ei lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa.

Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityinen syy on asuntotuotannon edistäminen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.

Hallintosääntö luku 10, 2 §, kohta 5

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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

13.12.2021

Päätöksen antopäivä

14.12.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 28.12.2021

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen

	lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.
Lunastus	Poikkeaminen 2750 euroa sekä naapurien kuulemisen maksu muodostuu perusmaksusta 75 euroa ja 75 euroa kuultavaa naapuria kohde eli yhteensä 3575 euroa.
Liitteet	Asemapiiirros 1 kpl Naapurin huomautus 2 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttajat

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

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

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.