



Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 10.12.2021, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 / Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 / TLA

VD/13153/10.03.00.01/2021

TLA/ILA/NKO/VIK

Esitetään hylättäväksi asemakaavapäällikön poikkeamislupapäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Poikkeamislupaa on haettu kahden paritalon rakentamiseen, yhteensä 377 k-m², osoitteessa Tuomikuja 4, kaupunginosassa 70. Koivukylä. Paritaloista toinen on yksikerroksinen ja toinen kaksikerroksinen. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen asuinrakennus, 182 k-m² säilytetään. Lupatunnus LP-092-2021-06177.

Poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan asemakaavan, 700200, Vanha Koivukylä 1, mukaisen AO- tontin rakennusoikeuden nostoon tehokkuusluvusta $e=0,20$ tehokkuuslukuun 0,25 (ylitys 24 %) ja poikkeamiseen kaavamääräyksestä, ”Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50% suuremman asunnon kerrosalasta”.

Naapurit on kuultu viran puolesta 20.10.- 4.11.2021. Naapurien kuulemisessa jätettiin kaksi muistutusta.

Muistuttajat 1, jotka ovat myös oikaisuvaatimuksen tekijänä, huomauttivat rakennusoikeuden nostosta ja rakennushankkeen kaksikerroksisuudesta Tuomikujan varrella sekä asuntojen kokojen suhteesta. Muistuttajat 2 esittivät, ettei vanhaa puustoa kaadeta ja pyytävät huomioimaan, että mahdollisten räjäytystöiden vauriot ennaltaehkäistään.

Asemakaavapäällikkö teki 10.12.2021 § 1505 myönteisen poikkeamislupapäätöksen. Päätöksessä poikettiin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta sekä asuntojen koon keskinäisestä suhteesta. Poikkeamislupapäätös muistutuksineen on liitteenä.

Asemakaavapäällikkö on päätöksessään antanut ehdon, että olemassa olevaa puustoa säilytetään, sekä perustellut päätöstä, että rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi omakotitaloa (kaavassa sanamuoto pientaloa) lisää. Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan 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.

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 on jättänyt oikaisuvaatimuksen 23.12.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät pyytävät, että asemakaavan rakennusoikeuden ylitys kumotaan eli poikkeamislupapäätös hylätään rakennusoikeuden noston osalta. Lisäksi pyydetään sijoittamaan kaksikerroksisen rakennuksen tontilla toisin ja toivotaan kuusiaidan säilyttämistä rajalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät perusteluina muun muassa seuraavaa:



Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy rakennusoikeuden 109 k-m²:n ylitystä. Heidän mukaansa asemakaavan sallima rakennusoikeus, 450 k-m², on riittävä neljän uuden asunnon ja vanhan asuinrakennuksen kerrosaloiksi. Suurempia perheasuntoja voi toteuttaa pienemmällä asuntomäärällä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät kaksikerroksisen talon rakentamista näin lähelle rajaa kohtuuttomana, koska kyseinen rakennustapa vaarantaa alueen viihtyvyyden. Iso talo, joka on rakennettu vain muutaman metrin etäisyydelle, varjostaa sekä luo äärimmäistä ahtautta. Lisäksi kaksikerroksisen talon rakentaminen tien viereen ei sovi ympäristöön.

Tuomikuja ei pysty tyydyttämään kasvavaa liikenteen tarvetta. Ajoneuvot pitää pystyä kääntämään piha-alueella.

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Poikkeaminen on ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa. Asemakaava ja sen mukana tuomat rakennusoikeudet ovat olemassa juuri siksi, että alueet säilyisivät viihtyisinä ja toimivina. Asemakaavasta poikkeaminen asuntotarjonnan lisäämisen keinona ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ole kestävää kehitystä.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisluvan hakija on esittänyt erityisenä syytä poikkeamiselle tontin tarkoituksenmukaisen käytön.

Voimassa olevassa asemakaavan 700200, Vanha Koivukylä 1, mukaan alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja tontille voi rakentaa useita rakennuksia. Kerrosluku on II (2). Esitettyä tonttitehokkuuden muutosta $e=0.05$ ($0.20 > 0.25$) on pidetty aiempien tapausten perusteella mahdollisena ja sallittuna.

Asemakaavan mukaan kaksikerroksiset rakennukset ovat sallittuja. Kaksikerroksinen rakennus rajaamassa katualuetta on kaupunkikuvallisesti hyvin perusteltu ratkaisu. Kaksikerroksinen rakennus vie vähemmän pinta-alaa, jolloin pihalla on enemmän istutettavaa ja vihreää alaa sekä mahdollisuuksia säilyttää olevaa puustoa. Tämän osoittavat myös vihertehokkuuslaskelma ja pihasuunnitelma.

Kaksikerroksinen uudisrakennus sijaitsee Tuomikuja 6:n itäpuolella, jolloin se varjostaa naapuria lähinnä aamun tunteina. Muulloin uudisrakennus ei muodosta varjoa Tuomikuja 6:n tontille. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennus pitää rakentaa vähintään 4 metrin päähän rajasta, joka tässä rakennushankkeessa toteutuu. Alueen asemakaava sallisi rakentamisen 2 metriä etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Neljän asunnon tuoman liikenteen ei katsota kuormittavan Tuomikujaa liikaa ja autojen kääntymiset tontilla on osoitettu asemapiirroksessa.

Esitetty poikkeaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää, eikä se muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamispäätöksellä ei tehdä sellaisia



maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia.

Poikkeaminen ei ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa. Suunnittelualue täydentyy hallitusti, säilyen viihtyisinä ja toimivina. Tämä toteuttaa kestävän kehityksen periaatetta, kuten myös perheasuntojen ja asuntotarjonnan lisääminen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6:n tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 10.12.2021 § 1505,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177
- Muistutus 1
- Muistutus 2
- Asemapiirros
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 23.12.2021, Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254

asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen, puh. 050 302 8992