

Lupatunnus	LP-092-2022-00815
Kiinteistötunnus	92-71-████████
Kiinteistön osoite	██████████
Pinta-ala	0.0434 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO, Erillispientalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Pääkaupunkiseudun Tonttirahasto Ky Utistie 3 C, 01770 Vantaa

Toimenpide	Omakotitalo
Lisäselvitykset	Kerrosalaan sisältyy 5 kem2 ulkoseinän (yli 250 mm) paksuudesta johtuvaa kerrosalaa. MRL 115§.
Rakennusoikeus	Kerrosalaan sisältyy 40 kem2 asemakaavan mukaista taloustilan kerrosalaa. e=0.20, 87 kem2+ 40 kem2 taloustilaa.
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Tavanomainen Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Tavanomainen LVI-suunnittelija Tavanomainen Rakennussuunnittelija Tavanomainen Kosteudenhallintakoordinaattori Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Sanna Helena Vesen, rakennusarkkitehti Pohjarakenteiden suunnittelija Ossi Tapio Pirinen, rakennusinsinööri RAK-rakennesuunnittelija Arto Jouni Leppänen, rakennusinsinööri LVI-suunnittelija Sanni-Elina Karvonen, LVI-insinööri Rakennussuunnittelija Sanna Helena Vesen, rakennusarkkitehti Kosteudenhallintakoordinaattori Mikael Matias Petäjajarvi, insinööri
Kerrosala	132 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	87 m ²
Kokonaisala	132 m ²
Tilavuus	488 m ³
Paloluokka	P3
Autopaikat	c: ██████████ – 104011771D Autopaikat yhteensä

2

Lausunnot	Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 20.5.2022, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 10.5.2022, Ei huomautettavaa Liikennesuunnittelu/Kapu, 18.5.2022, Lausunto Vantaan Energia, 10.5.2022, Puollettu Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 19.5.2022, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 12.5.2022, Ei huomautettavaa
------------------	---

Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 13.05.2022. Viranomaisen on kuullut naapureita 13.05.2022. Naapuritontin (92-421-████████) omistaja on huomauttanut 30.5.2022 lupahakemuksen johdosta seuraavaa: Teemme naapurina huomautuksen lupahakemukseen liittyen. Hakemuksessa esitetään, että tontti lohkotaan kolmeen osaan ja jokaiselle tontille rakennetaan erillistalot
-----------------------------	--

hyödyntäen lisärakennusoikeutta. Em. menettely johtaa käytännössä tilanteeseen, missä alkuperäinen tontti ehdetaan täyteen rakennuksia jättäen vain marginaaliset alueet rakennusten ympärille tonttien rajoille. Lisäksi kaikki tontin puusto ym. vihermassa ja luontainen elimistö/ekosysteemi ym. tuhotaan. Ts. aiempaa alueen historiaa vehreänä, luontoa kunnioittavana "kesähuvila" alueena ei kunnioiteta lainkaan. Suunnitelma aiheuttaa luonnolle, ympäristölle ja alueen viihtyvyydelle mittavan vahingon. Pyydämme, että lupahakemuksen käsittelijät arvioivat vakavasti myös em. seikkoja. Naapurina suunniteltu hanke tulisi aiheuttamaan merkittävän viihtyvyyden romahduksen. Kaikkien puiden kaataminen muuttaa tontin karuksi lähes yhtenäiseksi talomassaksi. Suojaavien puiden poistussa lämpökuorma kasvaa paljon ja vastaavasti ilman epäpuhtauksien/hiukkasten sitoutuminen poistuu aiheuttaen pihalle, talolle ja asuinmukavuudelle isoja haittoja. Lisäksi puut ovat tarjonneet oman mikroympäristön luontaiselle ja monimuotoiselle elimistölle. Naapurina näemme, että erityisesti suunnitelman tontti 18/talo C (puistoalueeseen kytkeytyvä) aiheuttaa suurimman haitan viihtyvyydelle ja ympäristölle kokonaisuutena. Puuston ja vehreän puiston luontaisesti kytkeytyvän viheralueen tuhoaminen ei voi olla nykyaikaisen kaupunkisuunnittelun ja -rakentamisen tavoitteena. Samalla tulee kunnioittaa aiempaa rakentamista ja siinä noudatettuja periaatteita. Kaikille osapuolille on varmasti selvää, että esitetty suunnitelma aiheuttaa viihtyvyyden heikentämisen lisäksi asuntoihin kytkeytyvän omaisuuden arvon putoamisen. Vaadimme, että suunnitelman tontille 18/talolle C ei myönnetä rakennuslupaa ja tonttien 16 ja 17 (ilmeisesti lohkoktavaksi aiotut 71- ja - osalta kunnioitetaan naapureiden toiveet talojen vaaleasta väriydestä, viihtyvyyttä/yksityisyyttä tuovat raja-aitaukset ja talojen/terassien rakentamisesta samalle korkeustasolle kuin nykyinen rakennuskanta.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine naapurin huomautukseen 20.6.2022:

Puut ja luonto ovat tärkeitä, mutta uusiutuvaa- ja täydennysrakentamista halutaan edistää. Rakennettava alue rajautuu yli 10 hehtaarin kokoiseen Ilolanpuistoon, joka on pääosin tiheää metsää. Rakentamisella ei näin ollen ole vaikutusta huomautuksessa esitettyihin huoliin alueen elimistön/ekosysteemin monimuotoisuuden säilymiselle eikä ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten lisääntymiselle alueella. Rakennukset ovat suunniteltu 3,6-3,9 metrin päähän itäpuolen naapuri tontin rajasta ja 4 metrin päähän länsipuolen naapuri tontin rajasta. Länsipuolen naapuri talo on rakennettu noin 6 metrin päähän ja itäpuolen naapuri talo noin 2 metrin päähän tontin rajoista. Talojen sijoittelu ei siis ole poikkeavaa alueella ja suunnitelma on asemakaavan mukainen. Uudisrakennukset nostavat alueen kiinnostavuutta ja tekee alueesta viihtyisemmän lisäten alueen rakennuskannan ajallista kerroksellisuutta. Uudisrakentamisella on näin ollen pikemminkin alueen kiinteistöjen arvoa kohottava vaikutus kuin laskeva. Muutetaan talot sävyiltään vaaleiksi: Pääväri Tikkurila Kide Q819 ja Tehosteväriksi Tikkurila Pellervo 2662. Pihojen pensasaidat toteutetaan 120 cm korkeina tuija-aitoina (thuja brabant) 50 cm taimien istutusvälein. Näin saadaan ympärivuotinen näkösuojattu aita. Lisäksi ajotien reunalle itäpuolen rajalle voidaan tehdä 160 cm korkea umpinainen puuaita (Väri Tikkurila Kide Q819) naapurin niin suostuessaan. (92-421-) omistajat on huomauttaneet 26.5.2022 lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Naapuritontin (92-421-) omistajat on huomauttaneet 26.5.2022 lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Olemme länsirajan naapurit A ja B ja haluamme tehdä hakemuksesta huomautuksen seuraavista asioista:

- Suunnitteilla oleva talojen musta/ tumma väritys ei mielestämme sovi naapuruston yleisilmeeseen, jossa muut rakennukset ovat vaaleasävyisiä ja punatiili taloja. Toivoisimme uusien talojen noudattavan pääväritykseltään samaa värimaailmaa naapuriston kanssa.
- Talojen suunnitteilla olevat terassit on nostettu maasta huomattavan korkealle. Mikäli taloihin rakennetaan korkeat terassit eivät raja-aidat suojaa näköyhteyttä naapureiden kesken. Naapuruston terassit noudattavat maanpintaa, jolloin raja-aidoilla saadaan riittävästi yksityisyyttä ja asuin mukavuutta kaikilla alueella asuville.
- Suunnitteilla on Tuija-aita. Onko suunnitelmana tiivis, näköyhteyttä ehkäisevä aita?

Hankkeeseen ryhtyvän vastine naapurin huomautukseen 20.6.2022:

Muutetaan talot sävyiltään vaaleiksi: Pääväri Tikkurila Kide Q819 ja Tehosteväriksi Tikkurila Pellervo 2662. Pihojen pensasaidat toteutetaan 120 cm korkeina tuija-aitoina (thuja brabant) 50 cm taimien istutusvälein. Näin saadaan ympärivuotinen näkösuojattu aita. Lisäksi ajotien reunalle itäpuolen rajalle voidaan tehdä 160 cm korkea umpinainen puuaita (Väri Tikkurila Kide Q819) naapurin niin suostuessaan. Korkomaailma on sovitettu ympärillä olevien tonttien mukaan (toisella puolella oleva tontti on korkeammalla ja toisella puolella oleva tontti matalammalla). Lisäksi rakennusten korko on optimoitu ajoväylien sekä asuntojen kulkuväylien mukaan sopiviksi.

Rakennusvalvonta toteaa:

Rakennus soveltuu ympäristöön eikä rakennusta ole sijoitettu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista (MRL 135§).

Asuinrakennus on asemakaavan mukainen. Lain tarkoittamia syitä rakennusluvan hylkäämiseen ei ole esitetty.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Julkisivupiirustus 1 kpl
Leikkauspiirustus 1 kpl
Muu pääpiirustus 1 kpl
Pohjapiirustus 1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.

19.8.2022

Käsittelijä

Tarkastusrakennusmestari Seppo Heikkilä
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

22.8.2022

Päätöksen antopäivä

23.8.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 6.9.2022

Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

7.9.2022

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 7.9.2025 ja saatettava loppuun 7.9.2027 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.

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.