

## Kommentit naapurin 411-4-246 oikaisuvaatimukseen:

Rakennushankkeen tiedot:

Kuikantie 3a, 04320 Tuusula. Kiinteistö 411-4:155 määräala (nykyään jo tontti)

Hankkeeseen ryhtyvät: MP Kone ja Rakennus Oy / Markku Piironen

### Kommentit:

1) Naapuri esittää, että häntä on kuultu väärin. Naapurilla on ollut mahdollisuus nähdä kuvat koko tilasta. Kuuleminen on koskenut tilan kiinteistönumero 4:155 määräalaa tai 4-155 määräalaa nämä ovat merkintäeroja ja tarkoittavat samaa kiinteistöä. Naapuria 4-246 lähempänä oleva määrä-alan (nykyään tontin) osoite oli alustavasti 3b, mutta lupakäsittelyn yhteydessä osoite muutettiin 3a:ksi. Joten kuulemisvaiheessa osoite oli vielä 3b ja se muutettiin 3a:ksi. Molempien määräalojen suunnitelmat olivat nähtävissä mm. asemakuvassa.

2) Väite ettei hanke ole asemakaavamääräysten mukainen ei pidä paikkaansa. Alue on AO -aluetta eli omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Tila on mahdollista jakaa kahteen tonttiin, jos se täyttää tontinkooltaan rakennusjärjestyksen kokovaateen. Lisäksi rakennusjärjestyksessä on myös mainittu asuntojen rakentamisen määrä kerrosalaperusteisesti ja sen perusteella kohteeseen voi rakentaa 4 asuntoa. ("AO-korttelissa saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden alkavaa (120 ka-m<sup>2</sup>) sataakahtakymmentä kerrosneliometriä kohden.") Rakennusjärjestyksessä on tarkentavia ohjeita kaavoituksen tueksi ja näitä on tässä kohteessa noudatettu. Alueella on kookkaampia tontteja jaettu jo aiemmin kahteen osaan, joten on johdonmukaista, että näin voidaan tehdä nytkin ja rakennusjärjestys määrittää tähän puitteet.

Tilan olisi voinut jakaa siten, että molemmilla tonteilla on suora yhteys Kuikantiehen, mutta jakaminen ns poikittain ja muodostamalla toiselle kiinteistölle tierasitteen päästiin maankäytöllisesti parempaan lopputulokseen. Liikennöitävää tiealuetta syntyi vähemmän, yksi tieliittymä eheyttää tiealuetta ja piha-alueille tuli tasapuolisemmin edullinen ilmansuunta. Vastaavaa tonttirakennetta löytyy samalta kaava-alueelta jo valmiiksi (esim. kiinteistöt 411-4-275 ja 411-4-496 ja 411-4-391).

Kaavassa on alueen tonteille merkitty ohjeellinen rakennuksen paikka, mutta sitä on tulkittu yleisesti alueella väljästi, ja kaikki jo olevat rakennukset alueella eivät osu ko ohjepaikoille. Tässä kohteessa toinen rakennus siihen osuu kuten muissakin kohteissa, joissa tontteja on jaettu kahteen osaan. Tämän hankkeen rakennukset sopeutuvat alueen rakennustapaan ja taajamakuvaan.

3) Naapuri vaatii kaavamuutosta tämän hankkeen yhteydessä.

Alueella on useampia paritaloja ja olevia tontteja on jaettu jo aiemmin kahteen osaa. Hankkeet ovat saaneet rakennusluvut. Tämä hanke ei ole poikkeuksellinen alueella olevaan rakennustapaan nähden, joten kaavamuutos nyt ei olisi oikeudenmukainen tätä projektia kohti.

Vantaalla 3.10.2022

MP Kone ja Rakennus Oy  
Markku Piironen