



Oikaisuvaatimus: Törmätie 5 / 71-5-17-OIK

66/10.03.02.03/2017
PT/ANS/71-5-17-OIK

Rakennuspaikka	Ilola, 092-071-0057-0007 Törmätie 5
Pinta-ala	765 m ²
Asemakaavatiedot	AO-6
Asemakaava	670300
Sallittu kerrosala	153 m ²
Rakennettu kerrosala	153 m ²
Muutoksenhakija	Kiinteistön 92-71-57-4 omistaja

Viiteasiat	Asiatunnus 71-0642-17-A
------------	----------------------------

Asian aikaisemmat vaiheet

Tarkastusrakennusmestari on 14.8.2017 (LP-092-2016-05183, 71-0642-17-A) myöntänyt rakennusluvan paritalon rakentamiselle ja maalämpökaivolle. Naapurikiinteistön omistaja on jättänyt rakennuslupapäätöksen johdosta oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan rakennuksen korkeusaseman ja piha-alueen madaltamista. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Päätösehdotus Oikaisuvaatimus hylätään.

Päätösehdotuksen perustelut

Asemakaavanmukaisuus

Oikaisuvaatimus koskee rakennuksen kokoa, korkeutta ja korkeusasemaa sekä rakennuksen sopivuutta paikalle ja ympäristöön. Rakennuksen ulkoiseen hahmoon, kokoon ja paikalleen soveltuvuuteen liittyvät reunaehdot määritellään lähtökohtaisesti asemakaavassa. Kyseessä oleva rakennuspaikka sijaitsee erillispientalojen korttelialueella AO-6, jossa tehokkuusluku on 0,20. Asemakaavamääräysten mukaan alueen kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi. Asemakaavassa ei ole kerrosluvun lisäksi muita rakennuksen korkeutta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan lain voimaan tullessa voimassa olleeseen kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Rakennuspaikan asemakaava on tullut voimaan 29.10.1985, joten edellä mainitun siirtymäsäännöksen



mukaisesti rakennusluvan käsittelyssä noudatetaan ennen maankäyttö- ja rakennuslakia voimassa olleen rakennuslain mukaisia kerrosalaa koskevia säännöksiä. Rakennuslain 131 § a §:n mukaisesti voidaan rakennukseen rakentaa asuin- tai työtiloja sisältämätön maanpäällinen kellari, joka ei ole kerros. Näin ollen sitä ei tavanomaista kellarista vastaavasti oteta huomioon kerroksena arvioitaessa rakennuksen kerroslukua ja sen suhdetta asemakaavaan. Myönnetyn rakennusluvan mukainen kaksiasuntoinen rakennus koostuu ylärinteen puoleisesta pääosin maanpinnan alapuolelle sijoittuvasta kellarista, alarinteen puoleisesta maanpäällisestä kellarista sekä kahdesta yhdessä kerroksessa sijaitsevasta asunnosta. Rakennusluvan mukainen rakennus on asuntojen lukumäärän, rakennusoikeuden käytön ja kerrosluvun osalta asemakaavan mukainen.

Rakennuksen soveltuminen paikalle ja ympäristöön sekä vaikutukset naapurikiinteistöille

Rakennusluvan mukaisen rakennus sijoittuu rinnetontille ja sen ylin harjakorkeus on +43.90. Rakennuksen kokonaiskorkeutta on rakennuslupamenettelyn aikana naapureiden kuulemisen jälkeen madallettu alkuperäisiin suunnitelmiin verrattuna 1,5 metrillä niin, että maanpinnasta mitattu harjakorkeus on suurimmillaan n. 8 metriä. Suunniteltu rakennus on asemakaavan mukainen ja se sijoittuu asemakaavassa ja rakennusjärjestyksessä määriteltujen etäisyysvaatimusten mukaisesti riittävälle etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista.

Rakennuspaikalla on suoritettu 3.5.2017 maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 2 momentin mukainen katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Rakennuksen ympäristöön sopivuutta arvioidaan suhteessa ympäröivään rakennuskantaan riippumatta rakennusten rakentamisajankohdasta. Rakennuslupapäätöksessä mainitusti myös rakennuspaikan naapurissa sijaitsee julkisivultaan osittain kaksikerroksinen rakennus. Suunniteltu rakennus sijoittuu vanhalle täydennysrakentuvalla pientaloalueella, jonka ei voida katsoa muodostavan sellaista yhtenäistä rakennuskantaa, johon kyseessä olevan rakennus ei sopisi. Rakennuksen harjakorkeus ei myöskään merkittävästi poikkea ympäröivistä rakennuksista. Suunnitelmien ja katselmusten perusteella suunnitellun asemakaavanmukaisen rakennuksen arvioitu soveltuvan paikalle ja ympäristöönsä.

Rakennusluvan mukaisesti tontin maanpintaa korotetaan enimmillään 0,5 metriä siten, etteivät korotukset sijoitu kiinteistön rajoille. Rakennuspaikkaa koskevassa asemakaavassa ei ole asetettu maanpinnan korkeusasemaa koskevia merkintöjä tai määräyksiä, eikä tonttien välisiä korkeuseroja ole määritelty. Rakennuspaikalla korkeusasema määritellään ympäristöministeriön oppaan (Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12) mukaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Suunnitelmien, katselmuksen sekä naapurikiinteistön omistajien



huomautusten ja oikaisuvaatimuksen perusteella ei voida katsoa, että rakennuksen sijoittaminen ja rakentaminen tai pihamaan korotukset haittaisivat naapurua tai naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Rakennus sijaitsee asemakaavan ja rakennusjärjestyksen edellyttämällä etäisyydellä kiinteistön rajoista ja oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöllä sijaitseva rakennuskin sijoittuu vähintään 9 metrin etäisyydelle kiinteistöjen välisestä rajasta. Myöskään maanpinnan korotukset eivät sijoitu naapurikiinteistön rajalle.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty hyväksyttäviä perusteita sille, että suunnitellun rakennuksen lattiakorkoja tulisi vaatimusten mukaisesti laskea ja että suunniteltu rakennus tulisi muuttaa vastaamaan oikaisuvaatimuksen tekijän omaa rakennusta. Edellä esitetyn perusteella perusteita rakennuslupahakemuksen hylkäämiselle tai päätöksen muuttamiselle ei ole ja oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Päätöksen antaminen Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen 29.09.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Käsittelijä Antti Salonen
rakennuslakimies
puhelin 043 826 7329
www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liite: oikaisuvaatimus 30.8.2017