

Oikaisuvaatimus Vantaan Rakennusvalvontaviranomaiselle

Lupatunnus	LP-092-2016-01439/ Päätös 18.10.2019
Luvan hakija	As Oy Vantaan Otavantie 5b % Suomen Nollaenergiatalot Oy
Kiinteistötunnus	92-80-76-4
	Otavantie 5b, 01450 Vantaa

Naapurin Otavantie 5C as. 1 ja 2 oikaisuvaatimus rakennushankkeeseen Otavantie 5b uudisrakennukset

Rakennuslupapäätös on tehty 18.10.2019, julkiannettu 21.10. 2019, mutta kuitenkin rakennusvalvonnan arkiston mukaan naapureille ei ole lähetetty rakennuslupaa tiedoksi, vaikka se sisältää kaavasta poikkeamisia. Huomioiden hankkeen poikkeuksellisen pitkä kesto, jokaisen osapuolen varsin hyvin tietämät hankaluudet ja haasteet, lukuisat yhteydenotot rakennusvalvontaan usean vuoden ajalta, pidämme tiedon pimittämistä vakavana virheenä tai tahallisuutena (vrt. MRL 133 § ja 142 §). Otavantie 5C sai sattumalta tiedon päätöksestä muun asioinnin yhteydessä.

██████████ kävi asiaa tiedustelemassa rakennusvalvontavirastossa käsittelijän Ilkka Rekosen luona 28.10.2018. Lupapäätös ja pääpiirustukset lähetettiin vasta tämän käynnin jälkeen naapureille, ja ne saapuivat postin toimittamana 31.10.2019.

Lupapäätökseen on kirjattu pääpiirustuksia 11 kpl, mutta naapureille lähetetyissä pääpiirustussarjoissa oli vain 7 kpl pääpiirustuksia. Toimitetuista piirustuksista puuttuu pohjapiirustuksia, joiden oletamme näin ollen pysyneen hankkeeseen ryhtyvän aiemmin toimittamien mukaisina.

Kokonaisuudessaan maallikoina ihmettelemme rakennusvalvonnan käytäntöä; kaksi aiempaa lupaa on haettu samoilla piirustuksilla ja nyt hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt uudet piirustukset, mutta näiden osalta ei ole tehty uutta naapurinkuulemistä. Päätökseen 18.10.2019 on kirjattu hakijan esittäneen vastineen naapureiden kuulemiseen. Tarkoitetaanko tällä sähköpostia, jonka hankkeeseen ryhtyvän edustaja ██████████ on lähettänyt 18.11.2018 kaikkine ilmiselvine virheineen vai jotain muuta asiakirjaa, joka ei ollut meille lähetetyn päätöksen liitteenä?

Vaadimme rakennuslupapäätöksen kumoamista ja haettavaksi uutta rakennuslupaa asianmukaisine naapurinkuulemisineen rakennusvalvonnan menettelytapavirheiden, hankkeeseen ryhtyvän suunnitteluvirheiden, kuten asemakaavan vastaisten, maanrakennuslain ja Vantaan rakennusjärjestyksen vastaisten, TOPTEN -rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen vastaisuuksien sekä niistä laadittujen määräysten ja lakien tulkintaohjeiden vuoksi.

Oikaisuvaatimuksemme koskee seuraavia asioita:

Rakennussuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksesta on poikettu TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt määräysten tulkinnasta 120 f 01 B siten, että pää- ja ARK-rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty rakennusinsinööri. Rakennusluvassa on suunnittelun vaativuudeksi määritelty Vaativa, joka edellyttää rakennussuunnittelijan pätevyudeksi Arkkitehti, rakennussuunnittelun ylempi AMK, rakennusarkkitehti AMK tai rakennusarkkitehti. Perusteena on rakennussuunnittelutehtävän vaativuus taajama- ja asemakaava-alueella, kuten arkkitehtonisia, ympäristöllisiä ja toiminnallisia vaatimuksia sekä poikkeamiset määräyksistä.

Katsomme, että kohteen vaativuuden mukaan tulee suunnittelijoiden olla vaativuusluokan mukaisia ja vaatimuksenmukaisuus tulee asettaa hankkeeseen ryhtyvälle.

Päätöksessä 18.10.2019 Vähäiset poikkeamiset:

Vähäinen poikkeaminen on aina perusteltava, ja rakentamisen lopputuloksen on parannuttava vähäisen poikkeamisen johdosta. Vähäistä poikkeamista myönnettäessä on huomioitava myös kaava ja sen tavoitteet. Tätä ei ole päätöksessä tehty.

MRL 175 § mukainen rakennusluvan yhteydessä myönnettävä vähäinen poikkeus vastaa vanhan rakennuslain 132.4 §:ää (Maankäyttö- ja rakennuslaki Ekroos-Majamaa 2018 s. 883). Myös hallituksen esityksessä HE 101:1998 on todettu, että säännös vastaa rakennuslain 132 §:n 4 momenttia, joka sisältää vähäistä poikkeamista koskevan säännöksen. Uudella säännöksellä on pyritty selkeyttämään pykälän käyttöalaa. Vanhan rakennuslain mukaisten vakiintuneiden tulkintaohjeiden mukaan vähäisenä poikkeuksena rakennusluvan yhteydessä on katsottu rakennusten sijoittaminen sallittua lähemmäksi naapuritontin rajaa sallituksi **ainoastaan silloin**, jos naapuri on antanut tähän suostumuksensa ja on lisäksi olemassa painavia syitä poiketa määräyksistä (Rakennuslaki ja -asetus Otto Larja 1976 s. 471).

Ratkaisussa 12.6.1973/2590 KHO:1973-A-II-88 rakennusrajan ylitystä naapuritontin suuntaan ei pidetty vähäisenä, kun naapuri ei ollut antanut ylitykseen suostumustaan.

Koska ennen rakennusluvan antamista ei ollut toimitettu alkukatselmusta ja kun asemakaavassa määrätyn rakennusrajan ylitystä noin 3,5 metriä naapuritontin suuntaan, jolloin autotallirakennus tuli ulottumaan naapuritontin rajaan, kun naapuri ei ollut antanut ylitykseen suostumustaan, ei ollut pidettävä vähäisenä poikkeuksena eikä rakennuslupaa niin ollen, kun sisäasiainministeriön poikkeuslupaa ei ollut esitetty, olisi saanut myöntää, asian käsittelyssä maistraatissa oli tapahtunut menettelyvirhe, joka oli voinut olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Sen vuoksi maistraatin päätös HPurkuL 2 § 1 mom 2 kohdan nojalla poistettiin ja asia palautettiin maistraatille uudelleen käsiteltäväksi.

Nyt kysymyksessä olevan rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeukset ei ole lain tarkoittamalla tavalla vähäisiä. Jätekatos, terassit ja porrasrakenteet yms. ovat sallittua lähempänä naapurin rajaa, eikä naapuri ole antanut tälle suostumustaan. Poikkeuksia ei ole myöskään lain vaatimalla tavalla perusteltu. Rakennuslupapäätös ei täytä MRL 175 §:n mukaisia edellytyksiä eikä perustelujen osalta hallintolain mukaisia vaatimuksia ja on näillä perusteilla lainvastainen.

Päätös on tällä perusteella kumottava.

Rakentaminen kaavan vastaisesti alle 4 metriä Otavantie 5C rajasta roska- ja autokatoksen osalta sekä 7 § kohdan 2) osalta Otavantie 5C rajalla sekä jokaisella muullakin rajalla.

Vantaan Kaupungin rakennusjärjestystä 7 § kohdan 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat ylittävät enemmän kuin 1,2 metriä.

Oikeuskäytännössä on hyväksytty ainoastaan poikkeaminen oman rakennuspaikan sisällä, mutta ei poikkeamista naapurin suuntaan (MRL Ekroos-Majamaa s. 884).

Alle kahden metrin päähän tontin rajasta on suunniteltu rakennettavaksi kiinteistöjätteiden käsittely katoksineen, joka aiheuttaa huomattavaa haittaa Otavantie 5c rakennukselle. Jätekatoksen sekä tontin rajan väliin on suunniteltu lisäksi portaat, tukimuuri, puuaita sekä istutukset eli kaikki toiminnot ovat Otavantie 5C rajan välittömässä läheisyydessä.

Suunnitelman kiinteistön RAK1 ja Otavantien 5C palokuorma ja pelastautuminen on ohjeen vastainen (TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen Pientalon palokortissa 117b 01 kohdassa 3.2.4 ja Rakennuksissa kiinni olevien katettujen terassien ja parvekkeiden osastointiperiaatteita 117b 07 kohdassa 1 tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen).

Vaadimme roskakatoksen sijoittamisen vähintään neljän metrin päähän rajoista sekä niiden tyhjentämisen mahdollistaminen kiinteistön tontin alueella huomioiden roska-auton kääntyminen. Vaadimme poikkeaman ylitykset 1,2 metriä ylittävältä osalta poistettavaksi/siirrettäväksi, kuten portaat, terassit, valokatteet, parvekkeet ym.

Suunnitelmissa on esitetty tontin raja aidattavaksi pensailla, tukimuureilla ja puuaidoilla. Hankkeeseen ryhtyvän ilmoittamana on tiedossa, että tontin rajalle on tarkoitus istuttaa tuija-aita, joka kasvaa selvästi yli 1,6 korkeaksi (jopa viiteen metriin). Kasvillisuus ja aidat kiinni rajassamme varjostavat huomattavasti tonttiamme ja sen kasvillisuusalueita, joka muuttuu rakentamisen johdosta käyttökelvottomaksi erilaisille istutuksille tai normaaleille pihan rakentamiseen liittyville pengerryksrakennelmille. Tukimuuri ja puuaita ovat suunniteltu rajalle, jolloin niiden huoltaminen kiinteistön omalta puolelta on mahdotonta.

Lounaaseen ja luoteeseen rajoittuvalla rajalla on jo rakennettu ilman naapureiden lupaa korkeat pengerrykset naapurien tontille. Nämä rakennelmat ovat suunnitelmissa esitetty jo olemassa oleviksi. Pengerryksen lisäksi on suunniteltu ja jo osittain rakennettu yli 2 metriä korkeat tiiviit näköesteaidat, jotka varjostavat tontteja auringolta ja haittaavat olennaisesti olemassa olevien ja tulevaisuudessa aiotun kasvillisuuden kasvumahdollisuuksia.

Huomautamme myös, että tukimuureja, pengerryksiä, aitoja ja rakennusmaan korotuksia on tehty myös sen jälkeen, kun rakennustöiden keskeytyspäätös on tehty 6.6.2017 (VD/5108/10.03.00.10/2017). Keskeytyspäätöksessä ei myönnetty lupaa mm. tukimuurien rakentamiselle. Huomattavat ja rakennusjärjestyksen vastaiset pengerrykset ovat lähes tulevassa korossa nähtävillä ja todettavissa niin haluttaessa (MRL 133 §).

Vaadimme tontin rakentamista rakentamisjärjestyksen 13 §, 14 § ja 15 § mukaisesti ja purkamaan luvattomat rakennelmat. Emme hyväksy tontin rajalle rakentamista. Vaadimme rakennuspaikan katselmusta ennen seuraavia päätöksiä.

TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt Asuinkerrostalon pinta-alataulukon käyttö on sovittu seuraavasti: Asuinkerrostalojen ja muiden soveltuvien hankkeiden lupahakemukseen liitetään oheisen taulukon mukainen selvitys pinta-aloista (Ms Excel-taulukko MRL115-08). Taulukkoon liitetään pinta-alakaaviot. Kyseinen taulukko puuttuu rakennuslupa-annetusta asemapiirustuksesta.

TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt 115 01 Rakennettavaksi sallitun kerrosalan ylitykset on esitetty kohdassa "Tulkittaessa sallittua kerrosalan ylitystä kerroksittain kohdassa e": Yksi- tai kaksiasuntoisessa pientalossa teknisen tilan tarve on yleensä 5 m².

Kiinteistön jokaiseen asuntoon (7 kpl) on laskettu 30-50 m² taloustilaa, selvityksessä on esitetty taloustilaksi 210 m². Laskelmat on tehty virheellisesti tai puutteellisesti, eivätkä pidä paikkaansa. Esimerkiksi RAK4 kerrosala sekä taloustilojen neliöt ovat muuttuneet merkittävästi samoilla pohjapiirustuksilla; kerrosala 60 -> 67,2 neliötä ja taloustita 9,4 -> 48 neliötä kaavan vastaisesti.

Päätöksessä mainitut Kerrosala 537 m² ja Kokonaisala 855 m² eivät selviä mistään.

Vaadimme kunnioittamaan ja noudattamaan vallitsevia määräyksiä ja lakeja.

Rakennuksissa RAK1-3 on ullakotilaan suunniteltu mm. ”taloustila/aurinkokennoston/akuston huoltohuone”. Akkujen säilytys asuinhuoneistossa on turvallisuusriski, eikä yleisesti suositeltavaa. Akkukennoston huoltotila voidaan katsoa asuintilaksi kerrosalan, korkeuden ja valoisuuden sekä TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt 115 04 Ullakko ja ullakon kerrosala asuinrakennuksessa ja 117a 03 B Onnettomuusmitoitustilanteisiin liittyviä käytäntöjä mukaan.

RAK1-3 on merkityt KHH/talous/monitoimitilat on katsottava asuintilaksi kerrosalan, korkeuden ja valoisuuden huomioon ottaen (Pyykinpesu sijoittuu saunahuoneen ja suihkuhuoneen välissä olevaan pukuhuoneeseen.)

Vaadimme, että niiltä osin kuin on poikettu yhtenäisistä käytännöistä, ullakon huonetila ja muut taloustilat, jotka täyttävät asumisen vaatimukset tulee laskea rakennusoikeudenmukaisiin kerrosneliöihin. Vaadimme kunnioittamaan ja noudattamaan vallitsevia määräyksiä ja lakeja.

YM asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus mukaiset vaatimukset eivät täyty. Kaikista asunnoista puuttuu 8 § vaatima tila lepoa varten eli makuuhuone.

RAK4 on esitetty oleskeluhuoneeseen seinälle kääntyvä sänky, jonka on ajateltu tekevän tilasta portaat + keittiö + ruokailutila + olohuone myös makuuhuoneen. Lisäksi RAK4 ei löydy yhtään säilytystilaa eteisestä tai muualta asuintiloista. Keittiö on olemattoman pieni, mutta suihkuja on kaksi kappaletta ja yksi sauna. Herää epäily, onko huoneistot tarkoitettu normaaliin asuinkäyttöön?

Kaikki asunnot on suunniteltava kaavan, määräysten ja asetusten mukaisesti asuinkäyttöön.

Rakennettava rakennus ei sopeudu ympäristön korkeusasemaan, kuten rakennusjärjestyksessä 8 § edellytetään. Rakennuksen Aurinkomäen puistoon rajoittuvalla rajalla on jyrkkä korkeusero rakennuksen kellarin terasseihin ja niihin johtaviin portaisiin. Pudotus puistoalueelta on korkeimmillaan yli 3 metriä ja etäisyys tontin rajasta alle 2 metriä.

Rakennuksen korkeusasema ja pengerrykset eivät täytä rakennusjärjestyksessä esitetyn 14 § ja 15 § vaatimuksia. Korkeuserot tehtävien pengerrysten ja tukimuurien johdosta ovat mm. lounaaseen korkeimmillaan yli 5 metriä ja luoteeseen yli 3 metriä.

RAK1 kellarissa on terassi, joka on maanalainen umpitila varustettuna takkavarauksella. Maanalainen umpiterassiin sisäänkäynti huoneistosta on löylyhuoneesta. Yleisen ja hyvän rakennustavan mukaan olko-ovi löylyhuoneesta lämmittämättömään ulkotilaan voidaan katsoa rakennusvirheeksi ja toimimattomaksi ratkaisuksi, nykyaikaisessa asuintarkoitukseen tarkoitettussa nollaenergiatalossa.

Rinnetontille (kahteen suuntaan) yritetään rakentaa tasamaan rakennuksia, joka aiheuttaa järjettömän määrän pengerryksiä joka suuntaan.

Vaadimme, että rakennuksien korkeusasema suunnitellaan rakentamisjärjestyksen ja käyttöturvallisuuden huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon rinnetontin asettamat rajoitteet ja mahdollisuudet.

RAK1-3 väli on vain 1,75 m ja ulko-ovet vastakkain. Mietimme turvallisuutta, kun ovet aukeavat yhtä aikaa (MRL 10 § Kulkuteiden mitoitus rakennuksessa määräyksestä poikkeaminen ja TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt 117e 02 A ja Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 6 § Tasanne).

Koska tontti on niin täyteen rakennettu, mietimme myös lumien kasausta. Samoin valokatteiden sopivuus ympäristöön sekä niiden vaatima huolto eivät vaikuta loppuun asti ajatelluilta.

Yhteenveto

Mielestämme huoneistojen määrä on suhteettoman suuri tontin kokoon, sijaintiin ja ympäristöön nähden. Katsomme, että neljän rakennuksen väkisin mahduttaminen tontille aiheuttaa merkittävää haittaa kiinteistöllemme ja koko alueelle, autojen määrälle ja yleensä liikenteen lisääntymiselle ja vaarantumiselle, yleiselle viihtyvyydelle ja asumisen sujuvuudelle, eikä täytä rakennusjärjestyksen kohtaa 13 -15 § ja 17 §.

Pidämme tonttia ja sen ympäristöä nykyisellään poikkeuksellisen luonnonkauniiseen rinteeseen sopeutuvana ja luontoa kunnioittavana, ja että 18.10.2019 päivätyllä päätöksellä se tulisi katoamaan.

Vantaalla 4. marraskuuta 2019

[Redacted]

Otavantie 5C as 1, 01450 Vantaa

p. [Redacted]

[Redacted]

ja

[Redacted]

Otavantie 5C as 2, 01450 Vantaa

p. [Redacted]

[Redacted]