



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Otavantie 5 b

VD/9047/10.03.00.03/2019

IR/TH

Käsittelyvaiheet

Lupapääallikkö on 18.10.2019 päätöksellään § 1024 (lupatunnus LP-029-2016-01439) myöntänyt rakennusluvan kolmelle paritalolle ja erillistalolle sekä autokatokselle ja varastolle kiinteistölle 92-80-76-4.

Naapurikiinteistön 92-80-76-9 omistajat tehneet oikaisuvaatimuksen rakennuslupapäätöksestä, jossa vaaditaan rakennuslupapäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimusta perustellaan mm. sillä, että rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeukset eivät ole vähäisiä, ullakon huonetila muut taloustilat on laskettava kerrosneliöihin, asunnot tulee suunnitella asuinkäyttöön kaavan, määräysten ja asetusten mukaisesti, rakennusten korkeusasema tulee suunnitella rakennusjärjestys ja käyttöturvallisuus huomioon ottaen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan roskakatoksen sijoittamista neljän metrin päähän rajasta sekä portaiden yms. poistamista siltä osin kuin ne ylittävät 1,2 metriä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat tontin rajojen rakentamista rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Oikaisuvaatimus on esityslistatekstin liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvältä on pyydetty oikaisuvaatimuksesta vastine.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto 26.11.2019 § 136

Rakennusvalvontajohtajan esitys: Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Rakennusluvassa on myönnetty vähäisenä poikkeamisena oikeus sijoittaa rakennus kaakkoisrajalla neljän metrin päähän rajasta siten, että parveke- ja porrasrakenteet ylittävät rakennusalueen rajat. Luoteisrajalla rakennuksen pääseinälinja on neljän metrin päästä rajasta, mutta varasto- ja parvekerakenteet ovat lähempänä naapurin rajaa.

Vantaan rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään neljä metriä. Tästä voidaan poiketa rajanaapurin suostumuksella tai milloin rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rajaa ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle tai vaikeuta sen sopivaa rakentamista. Em. rakennusjärjestyksen mukaan erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan 1,2 metrillä. Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.



On huomattava, että poikkeukset ovat rakennusjärjestyksen sallimia eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistön rajan suuntaan ole myönnetty lainkaan poikkeusta etäisyydestä rajasta.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu myös jätekatoksen sijoittamista neljän metrin etäisyydelle rajasta. Rakennusjärjestyksessä säädetään rakennusten ja niiden osien etäisyydestä rajaan. Jätekatos ei ole rakennus, joten rakennusjärjestyksen etäisyyttä säätelevät määräykset eivät koske sitä. On huomattava, että jätekatos on sijoitettu autokannen alle, joten haittaa naapureille sen sijoittamisesta ei ole.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että ullakon huonetila muut taloustilat on laskettava kerrosneliöihin. Taloustilojen neliömäärä on asemakaavan sallima ja ne on rakennusoikeuslaskelmassa käsitelty asianmukaisesti.

Tontin pihamaan ja rakennuksen korkeusasema on rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Rakennusten korkeusasema vastaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen korkeusasemaa. Rakennuspaikalla suoritettut maanmuokkaustyöt eivät ole olleet luvanvaraisia rakennusjärjestyksen mukaan. Toisaalta on huomattava, että myönnetty lupa ei niitä koske.

Oikaisuvaatimuksessa on puututtu suunnitteluratkaisuihin, joilla ei vaikutusta heidän asemaansa tai mahdollisuuksiin käyttää kiinteistöä. Lupa-asiakirjoissa esitetyt suunnitelmat ovat asemakaavan ja lain säännösten mukaisia.

Edellä esitetyillä perusteilla on todettavissa, että oikaisuvaatimus on perusteeton ja se tulee hylätä.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontajohtajan esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- lupapäätös
- oikaisuvaatimus
- asemapiirros
- julkisivut

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote:
oikaisuvaatimuksen tekijä
hankkeeseen ryhtyvä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1
Helsingin hallinto-oikeus

Lisätiedot:

Tommi Hietanen, 043 8267329
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)