



Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupa-asiassa/Otavantie 5 b

VD/9047/10.03.00.03/2019

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 ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan rakennuslupapäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimusta perustellaan mm. sillä, että rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeukset eivät ole vähäisiä, ullakon huonetila muut taloukset 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto on 26.11.2019 hylännyt oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat valittaneet hallinto-oikeudelle rakennuslupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty. Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista ja oikaisuvaatimuksen hyväksymistä.

Valitusta on perusteltu sillä, että rakennusluvassa on sallittu rakentamista alle neljän metrin päähän rajasta, rakennuslupapäätös ei täytä hallintolain vaatimuksia sisällön ja perustelujen suhteen, pääpiirustukset on laatinut henkilö, jolla ei ole pätevyyttä, kerrosala on laskettu väärin ja asunnot eivät täytä asunnoille asetettuja suunnitteluvaatimuksia.

Valituksen mukaan oikaisuvaatimusta ei käsitelty hallintolain 49 §:n mukaisesti eikä rakennuslupaa myönnettäessä asiaa ole tutkittu hallintolain 31 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Valitus on esityslistan liitteenä.

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan
rakennuslupajaosto 24.3.2020 § 34**

Rakennusvalvontajohtajan esitys:

Päätetään antaa hallinto-oikeudelle seuraava lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto viittaa lausuntonaan aiemmin sekä lupapäätöksessä että oikaisuvaatimuksessa esitettyyn. Lisäksi lausutaan seuraavaa valituksessa esitettyyn:



1. Määräysten vastainen rakentaminen rajalle

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan neljää metriä lähemmäksi rajaa voidaan rakentaa tietyissä tilanteissa. On huomattava, että rakennusjärjestys em. kohta koskee nimenomaan rakennusten rakentamista. Näin on ollen esim. porrasrakenteita, tukimuuria ei koske tämä rakennusjärjestyksen kohta. Valittajilta ei tarvittu suostumusta, sillä rakennusten rakentamista ei ole heidän rajansa läheisyydessä.

Lisäksi on huomattava, että rakentamiselle alle neljän metrin päähän rajasta on saatu muiden rajanaapureiden suostumus. Valittajien asemaan ei ole vaikutusta sillä, että rakentaminen muihin rajanaapureihin nähden tapahtuu neljää metriä lähemmäksi rajaa.

2. Suunnitelmien laatijan pätevyys

Valituksen alaista rakennuslupaa on haettu kesäkuussa 2016. Luvan alkuperäinen käsittelijä on todennut rakennussuunnittelijan päteväksi. Suunnittelija on koulutukseltaan rakennusinsinööri, joka on toiminut suunnittelijana useissa vastaavissa vaativissa hankkeissa. Käsittelijän vaihtumisen myötä ei hakijan kannalta, kun huomioidaan hankkeen eteneminen, pidetty kohtuullisena vaati suunnittelijan vaihtamista.

3. Kerrosalojen laskenta

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut asianmukaisen kerrosalalaskelma, jossa esitetty kerrosalojen laskentatapa on hyväksytty.

Valituksessa on esitetty virheellinen väittämä liittyen rakennusten parvien laskemisesta kerrosalaan. Kuten lupapiirroksista käy ilmi parvet eivät täytä huonetilalle asetettuja vaatimuksia, sillä huonekorkeus parvilla on ainoastaan 1600 mm. Näin ollen parvia ei oteta huomioon laskettaessa kerrosalaa.

Valituksessa väitetään lisäksi, että rakennuksen ullakkotila ei tosiasiassa voi olla ullakkotilaa. Ullakkotila on tilaa, joka sijoittuu rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolella. Huomioiden kuinka paljon ullakkotilasta sijoittuu em. leikkauslinjan alapuolelle tila hyväksytty ullakkotilaksi.

4. Asuntojen suunnitteluvaatimukset

Valituksessa väitetään, että asunnot eivät täytä asunnoille asetettuja suunnittelu. Asuntojen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala huomioiden on ilmeistä, että asetuksen vaatimukset toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisista lepotiloista täyttyvät.

5. Lopuksi

Rakennuslupan käsittely on tapahtunut asianmukaisesti. Naapureita on kuultu hankkeesta ja naapureiden huomautuksessa esitetyt on huomioitu. Asiassa annettu hallintolain vaatimukset täyttävät päätös. Oikaisuvaatimuksen käsittely on ollut asianmukaista ja kaikkiin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin relevantteihin seikkoihin on otettu kantaa rakennuslupajaoston asiassa antamassa päätöksessä.



Edellä esitetyillä perusteilla katsotaan, että valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontajohtajan esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- valitus liitteineen

Täytäntöönpano: Ote tästä päätöksestä ja asiaan liittyvät asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle,
Radanrakentajankatu 5, 00520 Helsinki.

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 4. Oikaisuvaatimus/valituskielto

Lisätiedot:

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