



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2023-00352 / Naapurit C.J ja K.J

VD/6622/10.03.00.03/2023

RL/RN

Rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 941 § 14.9.2023 myöntänyt rakennusluvan asuinpientalon rakentamiselle. Naapurikiinteistön omistajat C.J ja K.J ovat ennen luvan myöntämistä toimittaneet huomautuksen, jossa on muun ohella kiinnitetty huomiota hulevesijärjestelmän riittävyyteen, pysäköintialueen kokoon ja turvallisuuteen sekä kaksikerroksisen rakennuksen haittavaikutuksiin alueelle ja naapurustolle. Huomautuksen mukaan hanke aiheuttaa lähinaapureiden yksityisyyden heikentymistä. Lisäksi huomautuksen mukaan suunniteltu talon väritys poikkeaa tontilla sijaitsevasta toisesta talosta liian paljon ja erottuu katukuvasta häiritsevästi.

Naapurit C.J ja K.J ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen myönnetystä rakennusluvasta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennuslupapäätös tulee kumota. Vaatimuksen perusteina esitetään muun ohella, että suunniteltu hanke ei sovellu paikalle ja haittaa tarpeettomasti naapureita, eikä siten täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135.1 §:n edellytyksiä. Oikaisuvaatimuksen mukaan suunniteltu hanke ei ole sopusoinnussa ympäristön ja maiseman kanssa, ottaen huomioon alueella olevien rakennusten väritys. Lisäksi oikaisuvaatimuksen hakijoiden suuntaan tulevat ikkunat haittaavat merkittävästi naapureiden yksityisyyttä. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennus sijoittuu liian lähelle kiinteistön rajoja, eikä täytä 8 metrin vähimmäisvaatimusta. Rakennusten välinen etäisyys kiinteistöllä on mitattu väärin perustein, eikä rakennusta voida rakentaa ilmoitetulle paikalle. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, ettei rakennuksen kaavanmukaisuus ja kaavasta poikkeaminen puolla lupapäätöksen mukaista ratkaisua.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 31.10.2023 § 126

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

MRL:n 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohessa se, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakennus soveltuu paikalle ja että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa hankkeessa on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla vähäisenä poikkeamana rakennusoikeuden ylittyminen 4 k-m2:llä, mikä tarkoittaa 4 % ylitystä



kaavassa sallitusta rakennusoikeudesta. Ylitys on kokonaisuus huomioiden vähäinen ja johtaa rakentamisen ja ympäristön kannalta tarkoituksenmukaiseen ratkaisuun. Poikkeaminen on voitu edellytysten täytyessä myöntää MRL:n 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena. Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muilta osin rakennushanke on alueen asemakaavan mukainen. Asemakaava sallii alueella kaksiasuntoiset ja kaksikerroksiset rakennukset. Suunniteltu uudisrakennus on yksiasuntainen ja kaksikerroksinen, ja täyttää näin ollen asemakaavavaatimukset. Asemakaavassa ei ole määräyksiä julkisivumateriaaleista tai julkisivun väristä, eikä kaavassa ole erityisiä ikkunoiden sijoittamista koskevia määräyksiä. Asemakaavassa on edellytetty vähimmäisautopaikkavaatimuksena 1 autopaikka/asunto. Hankkeelle on pääpiirustuksessa esitetty kaksi autopaikkaa, eli myös tältä osin hanke täyttää asemakaavan määräykset.

Alueen asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennuksen sijoittumisesta suhteessa tontin rajoihin. Suunniteltu rakennus sijoittuu 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta, ja täyttää siten Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n asettaman vaatimuksen rakennuksen etäisyydestä rakennuspaikan rajasta asemakaava-alueella. Rakennus ei sijoitu miltään osin alle 8 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rakennuksista. Rakennuksen sijainti täyttää siten myös oikaisuvaatimuksessa viitatus ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen (1008/2017) 5 §:n asettamat vaatimukset. Mainittu säännös koskee pääikkunan edessä olevaa rakentamatonta tilaa. Todettakoon, että suunnitellun rakennuksen sijainti suhteessa tontilla jo olevaan rakennukseen täyttää rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, ettei hanke täytä maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimusta rakennuksen soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimusta, todettakoon, että mainitun lain hallituksen esityksessä on nimenomaisesti mainittu, että soveltumisella ei tarkoiteta rajata rakennussuunnittelua ympäröivän tyylisuunnan tai siihen mukautumisen tavoitteeseen. Ulkoasultaan yhtenäisen rakennustavan, materiaalin ja massoittelemalla rinnalla muutkin rakennuksen suhdetta ympäröiviin rakennuksiin koskevat arvosteluperusteet täyttävät soveltuvuuden vaatimuksen. Näin ollen vaihtelevuus ja jännitteisyyskin voivat täyttää lain vaatimuksen. Myöskään maisemaan soveltuminen ei hallituksen esityksen mukaan tarkoita, että rakennus ei saisi herättää ympäristössään huomiota. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, että asiaa tältä osin olisi syytä arvioida toisin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupaharkinnassa ei arvioida tai huomioida ympäristössä tapahtuvan rakentamisen mahdollisia vaikutuksia yksittäisen kiinteistön taloudelliseen arvostukseen, eikä maankäyttö- ja rakennuslaki suojaa rakennushankkeen naapureita näkymien menettämiseltä. Hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaista tarpeetonta haittaa naapurille, eikä se vaikeuta naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo alkuperäistä lupapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupaa ei tulisi myöntää. Hanke täyttää MRL:n 135 §:ssä rakennusluvan myöntämiselle asetetut edellytykset.

Edellä esitetyin perustein oikaisuvaatimus on hylättävä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Lupapäätös LP-092-2023-00352
- Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2023-00352

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: oikaisuvaatimuksen tekijät

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

rakennuslakimies Reetta Nikkola, puh. 0405936373
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)