



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2023-01421 / Naapurit K.A ja K.A

VD/8269/10.03.00.03/2023

RL/RN

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 1193 § 8.12.2023 myöntänyt rakennusluvan neljän (4) asunnon rivitalon rakentamiselle. Naapurikiinteistön omistajat K.A ja K.A ovat ennen luvan myöntämistä toimittaneet huomautuksen, jossa on kiinnitetty huomiota jäteastioiden riittävyteen ja niiden sijoittamiseen, putkien ja johtojen sijoittamiseen, uudisrakennuksen ja huomauttajan tontin väliin jäävän tilan riittävyteen, uudisrakennuksen massoitteeluun, opaskylttien sijoittamiseen, hulevesien johtamiseen, tonttien välisen aidan rakentamiseen sekä rakennusoikeuden ylittymiseen.

Naapurit K.A ja K.A ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen myönnetystä rakennusluvasta. Oikaisuvaatimuksessa viitataan kuulemisvaiheessa esitettyihin huomautuksiin, ja vaaditaan rakennuslupapäätöksen muuttamista oikaisuvaatimuksessa mainituin osin. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusoikeuden ylitystä (5,6 %) ei voida pitää vähäisenä. Oikaisuvaatimuksen mukaan kiinteistölle suunnitellut vesi- ja viemäriinjat sekä sähkö ja teleyhteydet on sijoitettu 4 m leveällä rasitealueella liian lähelle oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennettavaa aluetta, ja vaatimuksessa edellytetään niiden siirtämistä lähemmäs naapurikiinteistön rajaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan vanhojen putkien poistamista rasitealueelta. Putkien osalta oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat heidän ja hankkeeseen ryhtyvän välisen rasitesopimuksen ja kauppakirjan kirjauksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy, että kiinteistölle vaadittava tonttiopastaulu, osoitenumerointi sekä postilaatikat sijoitetaan heidän tontillaan olevan jätesuojan yhteyteen. Oikaisuvaatimuksessa vastustetaan rivitalon rakentamista rasitetielle kohdistuvan liiallisen liikenteen vuoksi. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vastustetaan rasitetien pintavesien ohjaamista rasitetielle tehtävään painanteeseen. Sen sijaan rasitetielle edellytetään sijoitettavan useampi sadevesikaivo.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta.

Oikaisuvaatimus ja vastine kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 6.2.2024 § 15

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen



tekniisiä 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 17 k-m², mikä tarkoittaa n. 5,6 % ylitystä kaavassa sallitusta rakennusoikeudesta. Rakennuslupakäsittelyssä vähäistä poikkeamista on arvioitava aina tapauskohtaisesti. Rakentamista ohjaavassa lainsäädännössä tai sitä koskevassa oikeuskäytännössä ei ole määritelty tarkkoja raja-arvoja poikkeuksen vähäisyyden arvioimiseksi. Ylitystä on kokonaisuus huomioiden pidettävä vähäisenä ja asiallisesti perusteltuna, ja poikkeaminen 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 hanke on asemakaavan mukainen. Oikaisuvaatimuksessa on vastustettu rivitalon rakentamista tontille sillä perusteella, että rivitalon rakentamisesta aiheutuu liiallista liikennettä. Kuitenkin alueen asemakaavan mukaan uudisrakennus sijoittuu asuinrakennusten korttelialueelle, eikä asemakaavassa ole rajoituksia rakennukseen sijoitettavien asuntojen lukumäärälle. Asemakaavassa ei ole myöskään määräyksiä rakennuksen tyypistä. Rakennuslupa on siten myönnetty asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, ja se täyttää asemakaavan asettamat vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu johtojen ja putkien sijoittamista kauemmas rasitealueen reunasta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään vaatimuksia vanhojen putkien kunnossapitoon ja poistamiseen liittyen. Rakennushankkeen kohteena olevan kiinteistön hyväksi sen käyttöä varten on perustettu kiinteistönmuodostamislain mukaisesti oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöön kohdistuvia rasitteita, jotka mahdollistavat kulkemisen kiinteistölle ja putkien sijoittamisen kulkuyhteyttä varten varatun rasitealueen alle, sekä jätekatoksen sijoittamisen rasitetulle kiinteistölle. Ottaen huomioon, että hankkeessa putket on sijoitettu rasitesopimuksen edellyttämään paikkaan, tierasitteen alle, rakennuslupan myöntäminen ei maankäyttö- ja rakennuslain 135.1 §:n 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeettomasti haittaa oikaisuvaatimuksetekijöiden kiinteistön käyttöä. Todettakoon, että rakennuslupakäsittelyssä ei oteta kantaa osapuolten rasitesopimuksen tai kauppakirjan sisällön tulkintaan mahdollisesti liittyvistä erimielisyyksistä. Kiinteistörasitteisiin liittyvät seikat ratkaistaan kiinteistönmuodostamislain mukaisessa järjestyksessä, eikä rakennusluvasta rasitteiden käyttämiselle mahdollisesti aiheutuvalla haitalla ole merkitystä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupaharkinnassa. Mikäli toteutettava rakentaminen haittaa rasitesopimuksen tai kauppakirjan ehtojen toteutumista, asia ratkaistaan rasitetoimituksessa tai riita-asiana käräjäoikeudessa.

Hulevesien hallinnan osalta todettakoon, että kaupungin vesihuollon hulevesisuunnitelmaa koskeva puoltava lausunto on edellytyksenä rakennuslupan myöntämiselle. Hulevedet voidaan hallita suunnitelman mukaisesti, eikä perustetta edellyttää sadevesikaivojen rakentamista ole. Luvanhakija on vastineessaan kuitenkin todennut, että rasitetielle voidaan tarvittaessa lisätä sadevesikaivoja, mutta rajapainanne säilytetään, jotta pintavesien valuminen naapurikiinteistölle voidaan estää.

Lupapäätöksessä todetaan, että tonttiopastaulu, osoitenumerointi ja postilaatikat tulee sijoittaa niitä koskevien ohjeiden mukaisesti. Oikaisuvaatimuksessa vastustetaan näiden sijoittamista kiinteistön omistajien tontille. Todettakoon, että postilaatikon paikasta säädetään postilaissa (415/2011), jonka 44 §:n mukaan postilaatikon sijainnin määrittelee kirjepalveluiden yleispalvelun tarjoaja tai, ellei



yleispalveluvollisuutta ole asetettu, muu postityritys Liikenne- ja viestintäviraston päätöksestä. Paikkaan tyytymätön asianosainen voi viedä asian kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Paikasta päätettäessä otetaan huomioon lain 43 §, jonka mukaan tontin, muun kiinteistön tai rakennuksen omistaja on velvollinen sallimaan, että seinään, porttiin tai aitaan kiinnitetään taikka maalle sijoitetaan keräilyssä ja jakelussa tarvittavia laitteita tai vähäisiä rakennelmia pykälässä säädetyin edellytyksin. Tonttiopastaulun ja osoitenumeroinnin osalta on noudatettava niitä koskevia säädöksiä ja pelastusviranomaisen ohjeita.

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:

- Rakennuslupapäätös LP-092-2023-01421, 8.12.2023
- Oikaisuvaatimus rakennuslupaan, 21.12.2023
- Oikaisuvaatimuksen liite 1, kauppakirja
- Oikaisuvaatimuksen liite 2, rasitesopimus
- Hankkeeseen ryhtyvän vastine, 10.1.2024

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: oikaisuvaatimuksen tekijät

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

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