



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2024-01690

VD/5283/10.03.00.03/2024

RL/RN

Rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 14.6.2024 § 618 myöntänyt rakennusluvan elintarvikekioskin ja autokatoksen rakentamiselle. Autokatos ja kioski on suunnitelmien mukaan tarkoitus rakentaa tontin kulmaan, josta on pääsy tontin vierustalle kulkevalle kadulle. Autokatoksen ja kioskin välissä on pieni varastotila, joka ei muodosta kerrosalaa. Naapurikiinteistön omistaja Asunto Oy Pellavapolku 3 on ennen luvan myöntämistä toimittanut huomautuksen, jossa vastustetaan hanketta. Huomautuksessa on muun ohella todettu, että alue on kaavoitettu asuintalojen korttelialueeksi, ja että suunniteltu kioski voi aiheuttaa rauhattomuuden ja turvattomuuden tunnetta alueella. Lisäksi naapurit ovat esittäneet huolen alueen roskaantumisesta ja rottaongelmasta, liikenneturvallisuuden vaarantumisesta kasvavan liikenteen vuoksi sekä autopaikkojen puutteellisuudesta.

Naapurikiinteistön omistaja Asunto Oy Pellavapolku 3 on tehnyt oikaisuvaatimuksen myönnetystä luvasta. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että suunnitellusta toiminnasta aiheutuu häiriötä naapureille, eikä hanke siten ole asemakaavan mukainen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään mm., että suunniteltu toiminta tulee aiheuttamaan melu- ja hajuhaittaa sekä haittaa liikenteelle ja pysäköinnille. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään huoli toiminnan vaikutuksesta naapuruston turvallisuuteen ja rauhattomuuteen. Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille myös toiminnan vaikutukset roskaantumiseen ja hygieniaan.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineensa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin. Oikaisuvaatimus ja vastine täydennyksineen päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 10.9.2024 § 89

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

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

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti sijaitsee omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialue (AO11). Asemakaavamääräysten mukaan AO11-korttelialueella saa rakentaa sellaisia työ- ja toimistotiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineessaan tuonut esille, että hanke täyttää em. kaavan vaatimuksen. Vastineessa tuodaan esille myös se seikka, että vastapäiselle tontille on suunniteltu 50 m² liiketila asunkerrostalon katutasolle, joka sijaitsee n. 20–30 metrin päässä suunnitellusta kioskista. Hankkeeseen



ryhtyvän näkemyksen mukaan suunniteltu pienimuotoinen kioskitoiminta sopii alueen ympäristöön, ja toiminta on luonteeltaan sellaista, ettei siitä aiheudu häiriötä alueelle.

Tältä osin todettakoon, että vastineessa viitattua vastapäistä tonttia koskee eri asemakaavamääräykset kuin oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa tonttia. Vastapäinen tontti sijaitsee asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialueella (AK), jota koskee asemakaavamääräys, jonka mukaan katutasoon tulee tehdä liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa vähintään 50 k-m². Edellä mainittu asemakaavamääräys eroaa siis olennaisesti AO11-tonttia koskevasta asemakaavamääräyksestä.

Ennen oikaisuvaatimuksen ratkaisemista rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoittajan kannanottoa hankkeen asemakaavan mukaisuudesta. Lausuntoa on pyydetty siitä, mahdollistaako asemakaavassa sallittu asumiselle häiriötä aiheuttamattoman työ- ja toimistotilojen rakentaminen myös kioskin rakentamisen. Kaavoittajan sähköpostitse antaman kannanoton mukaan asemakaava mahdollistaa omakotirakennusten korttelialueella työ- ja toimistotiloja. Asemakaava ei mahdollista liiketilan sijoittamista tontille. Suunniteltu hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta, jonka yhteydessä on tarkasteltava hankkeen vaikutusta liikenteeseen.

Edellä todetusti suunniteltu hanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä siten täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennuslupan myöntämisen edellytyksiä. Kioskitoimintaan liittyvä liiketila ei ole AO11-tonttia koskevan asemakaavamääräyksen mukainen asumiselle häiriötä aiheuttamattoman työ- tai toimistotila. Näin ollen oikaisuvaatimus on hyväksyttävä ja rakennuslupa hylättävä. Rakennuslupaa ei suunnitellulle hankkeelle voida myöntää ilman myönnettyä poikkeamispäätöstä.

Koska oikaisuvaatimus hyväksytään ja lupa hylätään asemakaavan vastaisena, ei oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin ole muilta osin tässä yhteydessä tarpeen ottaa kantaa. Vastineessa esitetyillä seikoilla ei ole merkitystä arvioitaessa hankkeen asemakaavanmukaisuutta.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Lupapäätös LP-092-2024-01690, 14.6.2024
- Oikaisuvaatimus rakennuslupa LP-092-2024-01690, 30.6.2024
- Hankkeeseen ryhtyvän vastine oikaisuvaatimukseen, 2.7.2024
- Täydennys vastineeseen, 23.8.2024
- Kaavoittajan kannanotto, 9.8.2024

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote:

- hankkeeseen ryhtyvä
- oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:



Vantaa

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