



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2024-01555 - Naapurit A.K ja P.E sekä T.A

VD/5284/10.03.00.03/2024

RL/RN

Rakennusvalvonnan lupapäällikkö on päätöksellään 18.10.2019 § 1024 (LP-092-2016-01439, "kantaluja") myöntänyt rakennusluvan kolmen paritalon ja erillistalon sekä autokatoksen ja varastojen rakentamiselle. Kantaluja on lainvoimainen. Hankkeeseen ryhtyvä on 9.4.2024 jättänyt muutoslujuhakemuksen kolmen rakennuksen julkisivumuutoksille. Muutosluja on myönnetty päätöksellä 25.6.2024 § 675 (LP-092-2024-01555). Muutosluja koskee rakennuksien 1–3 kaidemuutoksia sekä terassien ja parvekkeiden katosten muutoksia; rakennuksien 1 ja 3 kattokaltevuuden muutosta sekä ikkunamuutoksia; rakennuksen 1 pohjaratkaisumuutosta ja hormin poistoa; sekä rakennuksen 2 katon reunakorotusten muutosta. Muutosluvan mukaan kantaluvan laajuustietoja ei ole muutettu.

Naapuri T.A sekä naapurit A.K ja P.E novat tehneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimukset. T.A on vaatinut muutosta muutosluvalla esitettyihin korkomuutoksiin. Korkoero oikaisuvaatimuksen tekijän tonttiin ja rakennukseen on jo nyt huomattava, ja katon koron ja kaltevuuden muutos vaikuttaa oleellisesti ulko-näöllisesti ja esteettisesti myös tämän tontin suuntaan. Lisäksi T.A vastustaa ikkunamuutoksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän suuntaan on piirretty ranskalainen parveke, josta olisi suora näköyhteys tämän tontin pihalle ja ikkunoihin. Lisäksi T.A huomauttaa, että suunnitelmissa esitetty luonnonkivimuuri tonttien välillä on hankkeeseen ryhtyvän luvatta kasaama jätemaa huomauttajan tontin puolella, joka tulee poistaa välittömästi.

Naapurit A.K ja P.E ovat vaatineet oikaisua kaikkiin muutosluvan alaisiin kohtiin oikaisuvaatimuksessa esitettyin perustein. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan hylkäämään kaikki muutosluvan alaiset kohdat. A.K ja P.E esittävät muun ohella, että muutoslujaa koskevissa lupapiirustuksissa esitetyt korot ovat virheelliset ja epäloogiset. Oikaisuvaatimuksen mukaan esitetyt muutokset rakennuksien korotuksiin eivät ole sopusuhtaisia eikä yhteneviä samassa linjassa olevan naapurirakennuksen kanssa. Muutokset eivät sovellu ympäristöönsä eivätkä täytä MRL 117 §:ssä rakentamiselle asetettua vaatimusta ympäristöön sopeutumisesta ja kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. A.K ja P.E huomauttavat, että muutosluvan asemapiirustukseen on tehty lisäyksiä ja muutoksia verrattuna aiempaan lupapiirustukseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan selvitystä suunnitelmien puutteellisuuksista ja virheistä muutosluvan suunnitelmissa. Lisäksi todetaan, että suunnitelmissa on virheellisesti esitetty rakennuksien 1 ja 3 ullakon sisäkattokorkeus, eikä suunnitelmista käy muutosten vaikutus rakennusoikeuteen. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusoikeuden lisäystä tältä osin ei voi enää pitää vähäisenä poikkeamana.

Lisäksi A.K ja P.E toteavat, että lumen läjitystä autopaikkojen ja korkomuutosten muututtua ei ole huomioitu hankkeen suunnitelmissa, ja hulevesien hallinta esitettyillä suunnitelmillä ei ole riittävää, mistä voi aiheutua haittaa naapureille. Lisäksi vaaditaan pihasuunnitelman laatimista, jossa kaikki istutukset, aidat ja uusi katos suunnitellaan niin, että ne täyttävät MRL 117 §:n vaatimukset. Autopaikan muutoksen osalta todetaan, että muutos haittaa naapurikiinteistön ja yhteisen sisääntuloalueen huoltoa, talvikunnossapitoa ja käyttöä, ja aiheuttaa sen, että naapuritonttia tullaan käyttämään autojen kääntöpaikkana. Parkkipaikan ja jätesäiliöiden sijoittelun osalta todetaan, että ne on sijoitettu vastoin Vantaan rakennusjärjestyksen 17 §:ää, mistä aiheutuu haittaa naapurikiinteistölle. Jätteenkuljetuksen osalta todetaan vielä, että kuljetuksesta aiheutuu vaaraa, koska jäteauto ei pääse kääntymään tontilla. Lisäksi todetaan, että sisäänajotielle suunniteltu kiveys ja ajohidaste ovat vastoin osapuolten välistä



rasitesopimusta, eikä oikaisuvaatimuksen tekijät anna suostumusta koske rasitealueen pintamateriaaleihin tai anna suostumusta rasitesopimuksen muutoksiin. A.K ja P.E eivät hyväksy ikkunamuutoksia heidän kiinteistönsä suuntaan. Muutos haittaa normaalia asumista eikä ole millään tavoin perusteltavissa. Lisäksi ikkunamuutosten osalta todetaan, että uudet aukot on rakennettu lupapiirustusten vastaisesti, ja muuttavat kerrosneliöitä, eikä niihin tule antaa lupaa jälkikäteen.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineensa oikaisuvaatimuksissa esitettyihin asioihin. Oikaisuvaatimukset ja vastine ovat kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 1.10.2024 § 98

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimukset siltä osin kuin ne koskevat muutosluvalla LP-092-2024-01555 ratkaistuja asioita.

Siltä osin kuin vaatimukset koskevat muita kuin oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä ratkaistuja asioita, oikaisuvaatimukset jätetään tutkimatta.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan mainitun lain voimaan tullessa eli 1.1.2000 voimassa olleeseen tai hyväksyttyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia saman lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Rakennuspaikalla on voimassa vuonna 1984 vahvistettu asemakaava, joten tonttia koskevassa rakentamisessa noudatetaan kerrosalan osalta rakennuslain (370/1958) ja rakennusasetuksen (266/1959) säännöksiä.

Rakennuslain (330/1965) 131 a §:n 1 momentin mukaan kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrokseksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita. Pykälän 3 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennuspaikalla voimassa olevan asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on II. Asemakaavan enimmäisrakennusoikeus on 1567 m²:n suuruisella tontilla 313 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, ja lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Koska rakennusten ulkoseinien paksuus on yli 250 mm, rakennusasetuksen 152.2 §:n perusteella sallitaan rakennusoikeuden ylitys enintään viidellä prosentilla. Ylitys mukaan lukien rakennuspaikan rakennusten enimmäisrakennusoikeus on 329 k-m² ja taloustilojen enimmäisrakennusoikeus 220 k-m². Lupajaosto toteaa alkuun, että kantaluvan suunnitelmien mukainen rakennusoikeutta koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Hallinto-oikeuden päätöksen vahvistamana kantaluvalla on voitu myöntää



vähäisenä poikkeamisena enimmäisrakennusoikeuden ylitys rakennusten osalta noin 3 m²:lla ja taloustilojen osalta noin 2,5 m²:lla (Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.2.2021, 21/0044/1).

Nyt käsiteltävänä olevassa hakemuksessa ei ole haettu eikä myönnettyllä rakennusluvalla myönnetty muutoksia rakennusoikeuden määrään. Lupajaosto kuitenkin toteaa, että jäljempänä esitetyin perustein kerrosalaa ei ole lupapäätöstä tehtäessä arvioitu asianmukaisesti ja päätös perustuu puutteelliseen selvitykseen. Kerrosalan laskennan osalta edellä todetusti ullakon kerrosalaan lasketaan se ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisuuden arvioinnissa on tarkasteltava tilan ominaisuuksia, kuten tilan sijaintia, kokoa, yhteyksiä ja valoisuutta. Jos tilan ominaisuudet vastaavat pääasiallisen käyttötarkoituksen vaatimuksia siinä määrin, että tilaa voidaan käyttää tai se voidaan myöhemmin ottaa pääasialliseen käyttötarkoitukseen, tilat ullakolla luetaan kerrosalaan riippumatta ilmoitetusta käyttötarkoituksesta (Ympäristöopas 72 kerrosalan laskeminen). Asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) mukaan huoneistoalaan ei lasketa alle 1,6 metriä matalampaa tilaa. Asetuksen mukaan asuintilan huonealan on oltava vähintään 7 neliometriä, ja huonekorkeuden vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä, josta tilan vähäinen osa saa olla pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Asuintilan valoaukon on mainitun asetuksen mukaan oltava vähintään 1/10 huonealasta.

Muutosluvan rakennusta 1 koskevien pohjaratkaisumuutosten ja ikkunamuutosten myötä ullakolle on sijoitettu em. seikkojen valossa arvioiden tiloja, jotka ilmoitetusta käyttötarkoituksesta riippumatta täyttävät asuinhuoneen tunnusmerkit, ja jotka olisi tullut laskea kerrosalaan. Muutosten vaikutusta kerrosalaan ei ole päätöstä tehtäessä arvioitu asianmukaisesti. Lisäksi todettakoon, että kaavoitetulla alueella ullakolle saa sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa (kerrosalaan luettavaa tilaa) vain jos se kaavassa erikseen mainitaan. Rakennuspaikalla voimassa olevassa kaavassa ei ole sallittu pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ullakolle, joten päätös on myös tältä osin tehty virheellisin perustein.

Lisäksi todettakoon, että rakennuslupahakemuksen mukaan muutosta on haettu rakennuksen 1 ja 3 kattokaltevuuksien muuttamiselle. Suunnitelmien mukaan rakennusten uudet kattokaltevuudet ovat 1:3,4 kantaluvan 1:5 sijaan. Rakennusten 1 ja 3 leikkauspiirustukset muutoksen osalta eivät kuitenkaan ole yhteneväiset. Rakennuksen 1 muutosluvan leikkauspiirustuksesta käy ilmi, että kattokaltevuuden muutoksen yhteydessä rakennuksen alakaton korkeus muuttuu. Sen sijaan rakennuksen 3 leikkauspiirustuksessa alakattoa ei ole nostettu. Suunnitelmien ristiriitaisuuden vuoksi muutoksen vaikutusta ullakon kokonaiskerrosalaan laskettavan tilan osalta ei voida tarkastella. Edellä mainitussa kantalupaa koskevassa hallinto-oikeuden päätöksessä ullakkotilat on laskettu kerrosalaan siltä osin, kun huonetilan korkeus on ylittänyt 160 cm. Esitetty kattokaltevuuden muutos rakennuksen 1 osalta lisää ullakolla 160 cm ylittävää alaa, mikä olisi tullut huomioida päätöstä tehtäessä. Hakemuksen ja myönnetyn luvan perusteella sama koskee rakennusta 3, vaikkakin leikkauspiirustus on tältä osin ristiriidassa. Lupapäätöksellä olisi tullut ratkaista myös tästä johtuva mahdollinen rakennusoikeuden ylittyminen.

Korkojen osalta todetaan selvyiden vuoksi, että Vantaan mittaus- ja geopalveluilta saadun selvityksen mukaan Vantaalla rakennetut rakennukset ovat tehty N43 tai N2000 korkeusjärjestelmään. Vantaalla on 1.12.2012 siirretty vanhasta N43-korkeusjärjestelmästä korkeusjärjestelmään N2000, mikä tarkoittaa, ettei vanhan korkojärjestelmän mukaisia korkoja voida suoraan verrata N2000 mukaisiin korkoihin. Alueesta riippuen korkomuutos N43-korosta N2000-korkoon on +0,299 – +0,325. Muutosluvalla ei ole muutettu kantaluvalla jo ratkaistua korkomaailmaa. Naapurirakennusta koskevan rakennusluvan



mukaan naapurirakennuksen katon korkeudet ovat pihan puolella +53,85 ja puiston puolella +57,05. Ko. suunnitelmiin ei ole merkitty, minkä korkeusjärjestelmän mukaan korot on merkitty, mutta lupa on myönnetty 13.4.2012, eli ennen korkeusjärjestelmän muutosta. Hankkeen teettämien mittausten mukaan naapurirakennuksen todelliset katon korkeudet ovat +54,28 – +57,46, jotka vastaavat lähes alkuperäisen luvan mukaisia korkoja muutettuna N2000-korkeusjärjestelmään. Lupajaostolla ei ole syytä epäillä esitettyjen suunnitelmien korkomerkintöjen paikkansapitävyyttä, mutta oikaisuvaatimus hyväksytään rakennusten korkeusmuutosten osalta, koska muutoksiin liittyviä vaikutuksia kerrosalan laskentaan ja rakennusoikeuden käyttämiseen ei ole lupapäätöstä tehtäessä asianmukaisesti selvitetty.

Edellä mainituin perustein oikaisuvaatimus on hyväksyttävä rakennuslupaa LP-092-2024-01555 koskevilta osin. Lupapäätös poistetaan ja rakennuslupa-asia palautuu uudelleen käsiteltäväksi. Koska oikaisuvaatimus hyväksytään, ei tässä yhteydessä ole tarpeen ottaa kantaa siihen, täyttävätkö esitetyt muutokset MRL 117 §:n asettamat vaatimukset rakennuksen soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tai täyttävätkö rakennukset esitettyjen muutosten myötä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Siltä osin, kun oikaisuvaatimuksessa viitataan asemapiirroksen muutoksiin, jätetään oikaisuvaatimus tutkimatta. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan muutoslupan yhteydessä ei ole haettu eikä myönnetty muutoksia pihajärjestelyihin. Kantaluvan asemapiirustukseen tehdyt muutokset on ratkaistu kantaluvalla rakennusaikaisena muutoksena MRL 150 e §:n mukaisesti. Muutoslupaa koskevassa oikaisuvaatimusmenettelyssä on jätettävä tutkimatta myös, ovatko hankkeen toimittamat kantalupaa koskevat muutossuunnitelmat ja rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin antama suostumus poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista merkinneet luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaneet naapureiden asemaan, ja siten edellyttäneet rakennusluvan hakemista. Muutoslupaa koskevassa oikaisuvaatimusasiassa ei voida ratkaista kantalupaan liittyviä asioita.

Muutoslupaa koskevassa oikaisumenettelyssä ei voida tutkia myöskään hankkeeseen ryhtyvän vastineessa esittämiä vaatimuksia oikaisuvaatimuksen tekijöitä kohtaan. Samoin on jätettävä tutkimatta lupa-asiasta erillinen oikaisuvaatimuksen tekijän T.A vaatimus luvattoman jätemaan poistamisesta.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Rakennuslupapäätös 25.6.2024 § 675 (LP-092-2024-01555)
- Oikaisuvaatimus naapurit A.K ja P.E, 2.7.2024
- Oikaisuvaatimus naapuri T.A, 9.7.2024
- Hankkeeseen ryhtyvän vastine, 29.7.2024

Oheismateriaali (ei julkaista):

- Asemapiirros (muutoslupa LP-092-2024-01555)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustus, rak 1 (muutoslupa LP-092-2024-01555)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustus, rak 2 (muutoslupa LP-092-2024-01555)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustus, rak 3 (muutoslupa LP-092-2024-01555)
- Pohjapiirustus, rak 1 (muutoslupa LP-092-2024-01555)
- Asemapiirros (kantaluva LP-092-2016-01439)



- Asemapiirros (RAM) (kantaluva LP-092-2016-01439)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustus, rak 1 (kantaluva LP-092-2016-01439)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustus, rak 2 (kantaluva LP-092-2016-01439)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustus, rak 3 (kantaluva LP-092-2016-01439)
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.2.2021 (21/0044/1)

- Selvitys korkeusjärjestelmämuutoksesta N43 – N2000
- Selvitys korkeusjärjestelmämuutoksesta N43 – N2000, liite 1
- Selvitys korkeusjärjestelmämuutoksesta N43 – N2000, liite 2
- Selvitys korkeusjärjestelmämuutoksesta N43 – N2000, liite 3

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote:

- hankkeeseen ryhtyvä
- oikaisuvaatimuksen tekijät

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

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