



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2023-02211

VD/362/10.03.00.03/2025

RL/JT

Lupatunnus	LP-092-2023-02211
Viiteasiat	LP-092-2023-02211-OIK-1 Naapuri kiinteistön omistaja 9.1.2025
Toimenpiteet	Asuinkerrostalon tai rivitalon rakentaminen – 1041570871 Rakennuksen purkaminen Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntainen erillispientalo) – 1041570860
Kiinteistötunnus	92-64-10-23
Pinta-ala	0.0758 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuntorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	Kiinteistön 92-64-10-23 omistajat

Muutoksenhakija Naapurikiinteistön omistaja valtakirjalla kuolinpesän puolesta (kiinteistö 92-408-4-36)

Asian aikaisemmat käsittelyvaiheet

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 20.12.2024 §1230 myöntänyt rakennusluvan kahden yhteen kytketyn paritalon rakentamiselle sekä autotallin ja piharakennelman purkamiselle. Lupaa on alun perin haettu kiinteistötunnuksella 92-64-10-23, mutta lupaprosessin aikana hankkeeseen ryhtyvä on hankkinut naapurikiinteistöltä pienen lisä-määräalan ja mittaustoimituksen jälkeen muodostuu tontti 92-64-10-25, jonka mukaisina suunnitelmat on laadittu.

Hankkeeseen ryhtyvä on hulevesisuunnitelmassaan alun alkaen esittänyt rakentavansa kiinteistölleen itsenäisesti toimivan hulevesijärjestelmän, joka purkaa hulevedet kunnan hulevesikaivoon. Kaupungin vesihuolto on pyydetyssä lausunnossaan puoltanut suunnitelmaa.

Lupahakemuksen kuulemisvaiheessa naapuritontin (92-408-4-36) omistaja on huomauttanut, että hankkeeseen ryhtyvän kiinteistö on jo 1970-luvulta lähtien ollut osallisena kolmen muun naapurikiinteistön suullisesti sopimassa hulevesijärjestelmässä, jossa hankkeeseen ryhtyvän kiinteistölle sijoitettujen maanalaisten hulevesiputkitusten kautta kulkeutuu naapurikiinteistöltä hulevesiä eteenpäin aina Kokkolantien avo-ojaan saakka.

Naapurien kuulemisen jälkeen kiinteistöt 92-64-10-14, 92-64-10-23 ja 92-408-4-36 tekivät kirjallisen hulevesiä koskevan rasitesopimuksen (päivätty 19.12.2024). Sopimus oikeuttaa sopimuksessa sovituin tavoin naapurikiinteistöjä hyödyntämään hankkeeseen ryhtyvän, kiinteistöä omien hulevesiensä vastaanottoon ja edelleen johtamiseen. Hulevedet johdettaisiin rasitesopimuksen liitekartan ja hakijatontin hulevesisuunnitelman mukaisesti sijaitsevaan kunnan hulevesikaivoon.

Luvan myöntämisen jälkeen naapurikiinteistön omistaja on tehnyt asiassa oikaisuvaatimuksen ja katsoo ensinnäkin, että 19.12.2024 päiväystä hulevesiä koskevasta rasitesopimuksesta huolimatta vanha, 1970-luvulla suullisesti sovittu hulevesijärjestely olisi edelleen voimassa siltä osin kuin edellä mainittu uusi sopimus ei ole sitä muuttanut.



Uusi rasitesopimus koskee sanamuotonsa mukaisesti ainoastaan kiinteistön perustusten kuivatusvesien vastaanottamista ja edelleen johtamista, mutta oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vanhaan hulevesijärjestelyyn kuuluivat kaikki syntyvät hulevedet kuin myös sijaitsevan uima- altaan tyhjennyslinja. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että jos vanhan hulevesijärjestelmäsopimuksen mukaisia putkistojen ja kaivojen fyysisiä ja toiminnallisia järjestelyjä halutaan muuttaa, niin se on tehtävä vanhan sopimuksen tarkoittamalla tavalla siten, että järjestelmä toimii edelleen koko rakentamisen ajan ja myös sen valmistuttua.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on esitetty jo naapurin kuulemisvaiheessa lausutun lisäksi täsmentäviä vaatimuksia kiinteistöjen raja-alueella sijaitsevan orapihlaja-aidan osalta sekä samoin uudistettu jo naapurin kuulemisvaiheessa esiin tuotu epäily lupaan liittyvän rakennusoikeuden ylityksen asianmukaisuudesta.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineensa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin ja pyytänyt oikaisuvaatimuksen hylkäämistä perusteettomana. Lisäksi hän on esittänyt, että rakennusvalvontaviranomainen velvoittaisi oikaisuvaatimuksen tekijän ensisijaisesti itse järjestämään hulevedet ja vesijakeet omalla tontillaan lainsäädännön vaatimusten mukaisesti sekä poistamaan kaikki putkiliittymät sisätiloista tai muihin mahdollisesti ympäristörikoksen tunnusmerkistön täyttäviin vedenlähteisiin pysyvästi ja todistettavasti.

Mikäli huleveden johtaminen hakijan kiinteistölle katsotaan välttämättömäksi, se tulee hankkeeseen ryhtyvän mukaan rajoittaa ainoastaan oikaisuvaatimuksetekijän omistaman kiinteistön perustusten kuivatusvesiin 19.12.2024 päivätyn sopimuksen mukaisesti. Hakija on tarvittaessa valmis käymään neuvotteluja sopimuksen laajentamisesta määriteltyjen edellytysten täytyttyä.

Hankkeeseen ryhtyvä on korostanut vastineessaan, että naapurikuulemisen ja hankkeen suunnittelun aikana ei esitetty niitä vaatimuksia, jotka on vasta nyt tuotu esiin oikaisuvaatimusprosessissa, lukuun ottamatta vaatimusta naapurikiinteistön perustusten kuivatusvesien vastaanottamisesta.

Päätösehdotus	Hylätään oikaisuvaatimus ja myönnetään rakennuslupa.
---------------	--

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätösehdotuksen perustelut	Hulevedet
-----------------------------	-----------

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita. Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 g:n mukaan kunnan määräämä viranomainen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohdat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä.

Hankkeeseen ryhtyvä on alun alkaen hulevesisuunnitelmassaan esittänyt rakentavansa kiinteistölleen itsenäisesti toimivan hulevesijärjestelmän, joka purkaa hulevedet kadunvarsiojaan ja siitä edelleen olevaan hulevesikaivoon. Kaupungin vesihuolto on puoltanut hulevesisuunnitelmaa todeten, että hulevedet voidaan hallita hulevesisuunnitelman mukaisesti.



Naapurin kuulemisen yhteydessä on oikaisuvaatimuksen tekijän toimesta tuotu esiin, että neljän eri kiinteistön kesken olisi 1970-luvulla tehty suullinen sopimus kiinteistöiden hulevesijärjestelmästä.

Naapurikuulemisen jälkeen hankkeeseen ryhtyvä on tilanteen selkeyttämiseksi tehnyt 19.12.2024 päivätyn hulevesien käsittelyä koskevan rasitesopimuksen yhdessä naapurikiinteistöjen 92-408-4-36 ja 92-64-10-14 omistajien kanssa. Rasitesopimuksessa sovitun hulevesijärjestelmän mukaiset hulevedet on hankkeeseen ryhtyvän hulevesisuunnitelman mukaisesti tarkoitus purkaa kadunvarsiojaan ja siitä edelleen olevaan hulevesikaivoon.

Hulevesien järjestelyä koskevan rasitesopimuksen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 103 h ja 103 g §:ien asettamat vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan tuonut esiin, että aiempi suullisesti tehty hulevesisopimusjärjestelmä olisi edelleen voimassa siltä osin kuin 19.12.2024 päivätty rasitesopimus ei ole sen sisältöä syrjäyttänyt. Hän katsoo tältä pohjalta omaavansa edellä mainittua rasitesopimusta laajemman oikeuden kiinteistönsä hule- ja muiden vesien ohjaamiseen rasitesopimuksessa sovittuun järjestelmään.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on omalta osaltaan hyväksynyt hankkeeseen ryhtyvän aloitteesta laaditun hulevesijärjestelmää koskevan rasitesopimuksen ja sitoutunut sen sisältöön. Rasitesopimukseen ei ole sisällytetty oikaisuvaatimuksen tekijän vasta oikaisuvaatimusvaiheessa esittämiä kiinteistön 92-408-4-36 vesien johtamiseen liittyvien oikeuksien laajennuksia.

Vanhasta, 1970-luvulla suullisesti sovituksi esitetystä hulevesijärjestelmästä ei ole muodostettu rekisteröityä rasitetta. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole kiinteistön omistuksen saadessaan eikä myöhemminkään sitoutunut em. vanhaan hulevesisopimusjärjestelyyn. Vanha, 1970-luvulta peräisin oleva hulevesijärjestelmä ei näin ollen ole tullut hankkeeseen ryhtyvää juridisesti sitovaksi ja oikaisuvaatimuksen vaade on perusteeton.

Hankkeeseen ryhtyvä on oikaisuvaatimukseen antamassaan vastineessa esittänyt oikaisuvaatimuksen tekijään kohdentuvia vaatimuksia koskien kiinteistön 92-408-4-36 hulevesien ja muiden vesien johtamista sekä pyytänyt rakennusvalvontaviranomaista asettamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle näiden vaatimustensa pohjalta velvoitteita.

Tässä oikaisuvaatimusmenettelyssä on selvitettävänä 20.12.2024 myönnettyyn rakennuslupaan kohdennetut oikaisuvaatimukset, joihin asian käsittely rajautuu. Hankkeeseen ryhtyvän oikaisuvaatimukseen antamassa vastineessaan esittämiä vaatimuksia/velvoitteiden asettamisia ei tämän oikaisuvaatimusasian yhteydessä käsitellä.

Orapihlaja-aita

Hankkeeseen ryhtyvä on jo naapurien kuulemisen yhteydessä vastineessaan ilmoittanut, että modulaarinen (oman kiinteistön puolella huollettava) aita sijoitetaan hakijakiinteistön 92-64-10-23 puolelle ottaen huomioon nykyisen pensasaidan (orapihlaja-aidan) kasvuolosuhteet ja säilyttäminen. Oikaisuvaatimukseen antamassaan vastineessa hankkeeseen ryhtyvä on vielä täsmentänyt aikaisempaa ilmoitustaan ja todennut, että rakennusluvan mukaisen (modulaarisen) raja-aidan rakentaminen tullaan toteuttamaan huolella ja tarvittaessa, mikäli tästä aiheutuu merkittävää haittaa pensasaidan (orapihlaja-aidan) kasvulle, istutetaan uusi vastaavanlainen aita.

Hankkeeseen ryhtyvän voidaan riittävällä tavalla huomioiden naapureiden raja-alueella sijaitsevan orapihlaja-aidan säilymisen rakentamisen yhteydessä.

Rakennusoikeuden ylittäminen



Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Hankkeeseen ryhtyvän suunnitelma ylittää rakennusoikeudellista kerrosalaa 10 k-m² eli noin 5,2 %.

Hankkeeseen ryhtyvä on jo lupahakemusvaiheessa tuonut esiin sen, että lupakohteen suunnitteluratkaisu parantaa esteettömyyttä ja tukee pitkäaikaista kotona asumista eri-ikäisille perheenjäsenille monien sukupolvien ja muuttuvien tarpeiden ajan. Oikaisuvaatimukseen antamassaan vastineessa hän on täsmentänyt asiaa toteamalla, että rakennusoikeuden vähäinen ylitys palvelee yleistä etua mahdollistamalla asuntojen suunnittelun erityisesti ikääntyneiden liikuntarajoitteisten, kuten hakijan vanhenevien vanhempien, tarpeisiin.

Lisäksi on huomioitava, että lupakohdealueen asemakaava on vanha (vuodelta 1976) ja kaavan mukainen tontin tehokkuusluku (e) on 0,25.

Rakennusoikeudellisen kerrosalan vähäinen ylitys lupapäätöksessä 20.12.2024 §1230 on maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukainen. Ylittämislle on olemassa erityisiä, perusteltuja syitä.

Liitteet	Muu selvitys	2 kpl
	Oikaisuvaatimus	1 kpl
	Päätös	1 kpl
Valmistelija	Rakennuslakimies Juha Terho	
Päätöspäivämäärä	15.4.2025	
Päätöksen julkipäivä	16.4.2025	
Päätöksen antopäivä	17.4.2025	
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 23.5.2025	
Päätös lainvoimainen	24.5.2025	