



Oikaisuvaatimus: Pirtakuja 3, LP-092-2024-06678

IK/JT

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 10.4.2025 § 294 myöntänyt rakentamisluvan omakotitalon ja energiakaivon rakentamiselle.

Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella kolmeen yhtä suureen hallinta-alueeseen A, B ja C. Tontin kokonaispinta-ala on 2126 m². Alueen tehokkuusluku on 0,15 ja tontin rakennusoikeus 319 k-m² (2126 x 0,15).

Tontin rakennusoikeus on jaettu hallinnanjakosopimuksella tasan hallinta-alueiden kesken (319 k-m²/3 = 106,3 k-m²), eli pyöristettynä rakennusoikeus on 106 k-m²/hallinta-alue. Jokaisen hallinta-alueen pinta-ala on 708,7 m².

Hankkeeseen ryhtyvänä on hallinta-alue A:n omistaja.

Asemakaavan (AO; erillispientalojen korttelialue) mukaisesti alueelle voi rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia ja tontille useita rakennuksia.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi asuntoa kohti 40 kerrosneliömetriä enintään 40 kerrosneliömetrin suuruiseen erilliseen rakennukseen.

Itä-Vantaan vs. aluearkkitehti on hakemukselle liitettyssä lausunnossaan todennut, että asemakaavamääräyksen mukaisen erilliseen rakennukseen tarkoitetun lisärakennusoikeuden 40 k-m² voi käyttää asuinrakennuksen yhteydessä, kunhan kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Rakentamislupa on myönnetty seuraavilla vähäisillä poikkeamilla (MRL 175 §):

- 1) Asemakaavassa sallitun erillisen rakennuksen rakennusoikeus on käytetty asuinrakennuksen yhteydessä, alueen kaavoittaja on lausunnossaan hyväksynyt tämän.
- 2) Asemakaavan mukaan kattokulman tulee olla välillä 18 - 35 astetta. Asuinrakennuksen kattokulma on 39 astetta eli se poikkeaa asemakaavamääräyksestä.

Lupapäätöksen mukaisen asunnon kerrosala on 157 k-m², rakennusoikeudellinen kerrosala 146 k-m² ja kokonaisala 157 m².

Lupapäätökseen on naapureiden toimesta jätetty kolme eri oikaisuvaatimusta, Oikaisuvaatimusten mukaan lupapäätös on asemakaavan vastainen eikä 40 kerrosneliömetrin sisällyttämistä erillisen lisärakennuksen sijaan päärakennukseen tule vähäisenä poikkeamisena sallia. Kyseessä ei ole vähäinen poikkeaminen, koska päätös käytännössä muuttaa rakennusoikeuden tehokkuusluvun noin 0,25:een



nostamalla lupapäätöksen mukaisen asunnon rakennusoikeutta 38 %. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua lupapäätöksen kaavan vastaiseen kattokulman korottamiseen.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineensa oikaisuvaatimuksissa esitettyihin seikkoihin ja pitää oikaisuvaatimuksia perusteettomina. Hän vetoaa mm. siihen, että alueen kaavoittaja on hakemukselle liitettyssä lausunnossaan hyväksynyt, että hallinnanjakoaalueen A omistaja voi käyttää kaavan salliman erillisen rakennuksen rakennusoikeuden 40 k-m² asuinrakennuksensa yhteydessä, kunhan kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Oikaisuvaatimukset ja vastine ovat päätösesityksen liitteinä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 10.6.2025

Rakennusvalvontapäällikön va. esitys:

Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimukset ja kumota rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi asuntoa kohti 40 kerrosneliömetriä enintään 40 kerrosneliömetrin suuruiseen erilliseen rakennukseen.

Sanamuotonsa mukaan edellä mainitun asemakaavamääräyksen 40 kerrosneliömetrin lisäkerrosala rajautuu erilliseen rakennukseen, jonka käyttötarkoitusta määräys ei tarkenna. Kaavamääräys ei mahdollista erilliselle rakennukselle osoitetun lisäkerrosalan käyttämistä hallinta-alueelle suunnitellun asuinrakennuksen rakentamiseen.

Rakentamislain 59 §:n mukaan kunta voi noudattaen, mitä rakentamislain 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Lähtökohtana vähäisen poikkeamisen säännöstä sovellettaessa on, että poikkeaminen on luonteeltaan, määrältään ja vaikutuksiltaan vähäistä ja että sille on olemassa rakentamislain 57 §:n tarkoittama erityinen syy.

Rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaan poikkeaminen edellyttää aina hakijan osoittamaa erityistä syytä, jonka olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Erityisen syyn on liityttävä jollakin tavoin itse rakentamiseen. Tyypillisesti vähäiseksi poikkeamiseksi on katsottu esimerkiksi kaavan mukaisen kerrosalan vähäinen ylitys pientalon esteettömyyden johdosta tai kaavan kerrosalan vähäinen ylitys kerrostalon porrashuoneen viihtyisyyden perusteella. Edellä mainitun hallituksen esityksen mukaan ylitys on tällöin tavallisesti ollut alle kymmenen prosenttia.

Lupapäätöksessä lupakäsittelijä on hyväksynyt vähäisenä poikkeamisena suunnitelman mukaisen, rakennusoikeudelliselta kerrosaltaan 146 kerrosneliömetrin suuruisen asuinrakennuksen, maininnalla ”asemakaavassa sallitun erillisen rakennuksen rakennusoikeus on käytetty asuinrakennuksen yhteydessä, alueen kaavoittaja on lausunnossaan hyväksynyt tämän.”



Rakennettavaa tonttia koskevan hallinnanjakosopimuksen mukaan hallinta-alue A:n rakennusoikeus on 1/3 koko tontin rakennusoikeudesta eli 106,3 kerrosneliömetriä. Lupakäsittelijän päätös vähäiseen poikkeamiseen perustuen on näin ollen kasvattanut hallinta-alue A:n rakennusoikeutta lupahakemuksen kohteena olleen asuinrakennuksen osalta tosiasiallisesti liki 38 %. Asemakaavamääräyksen sanamuodon vastaista tulkintaa ja tämän tulkinnan seurauksena syntyvää tosiasiallista rakennusoikeuden merkittävää lisääntymistä luvan mukaiselle asuinrakennukselle ei voida kokonaisuutena arvioiden pitää rakentamislain 59 §:n mahdollistamana vähäisenä poikkeamisena rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeaminen on ollut vähäistä merkittävämpää.

Näin ollen oikaisuvaatimukset on hyväksyttävä ja rakentamislupa kumottava. Rakentamislupaa ei suunnitellulle hankkeelle voida myöntää ilman erillistä poikkeamispäätöstä. Lopputulokseen ei vai-kuta se, että itä-Vantaan vs. aluearkkitehti on hankkeeseen liitetystä lausunnossa arvioinut asiaa toisin. Tällainen lausunto ei voi korvata varsinaista poikkeamispäätöstä ja rakentamislain 59 §:n mukaisen vähäisen poikkeamisen soveltamiskriteereiden olemassaolon arviointivastuu on joka tapauksessa aina lupakäsittelijällä itsellään.

Lupapäätöksessä on mainittu vähäisen poikkeamisen perusteeksi maankäyttö- ja rakennuslain 175 §. Rakentamislupahakemus on kuitenkin jätetty 31.1.2025, joten asiassa olisi tullut muodollisesti soveltaa rakentamislakia (751/2023) ja sen vähäistä poikkeamista koskevaa 59 §:ää.

Koska oikaisuvaatimukset hyväksytään ja lupa kumotaan jo edellä kerrotuin perustein, ei oikaisuvaatimuksissa esitettyihin muihin vaatimuksiin ole tarpeen ottaa kantaa.

Liitteet:

- Lupapäätös LP-092-2024-06678, 10.4.2025
- Oikaisuvaatimus rakentamislupa LP-092-2024-06678, 7.5.2025
- Oikaisuvaatimus rakentamislupa LP-092-2024-06678, 11.5.2025
- Oikaisuvaatimus rakentamislupa LP-092-2024-06678, 12.5.2025
- Hankkeeseen ryhtyvän vastine oikaisuvaatimukseen, 18.5.2025

Täytäntöönpano: oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeus

Lisätiedot:

rakennuslakimies Juha Terho, 040 652 7116
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)