

Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimuksille Pirtakuja [REDACTED] ja [REDACTED] kiinteistöltä.

1. Rakennusoikeuden ylitys

Pirtakuja [REDACTED]n naapurit [REDACTED] ja [REDACTED] vetoavat oikaisuvaatimuksissaan rakennusoikeuden ylitykseen. Pirtakuja [REDACTED]:lle myönnettyssä rakennusluvassa LP-092-2024-06678 on kuitenkin todettu jo seuraavasti:

”Alueen kaavoittaja on hakemukselle liitettyssä lausunnossaan hyväksynyt, että hallinnanjakovalueen A omistaja voi käyttää kaavan salliman erillisen rakennuksen rakennusoikeuden 40 k-m² asuinrakennuksensa yhteydessä, kunhan kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.”

Edellä esitetty kaavoittajan lausunto on rakennuslupakohtainen ja perustuu esitettyihin rakennuksen suunnitelmiin, sekä tontin ominaisuuksiin. Tavoitteena on laadukas rakentaminen, joka sopii ympäristöön eikä aiheuta naapureille mitään haittaa kaavan hengessä. Kokonaisuudessaan poikkeamien vaikutukset on jo arvioitu vähäisiksi rakennusvalvonnan toimesta.

Oikaisuvaatimuksissa otetaan kantaa muihin naapuruston rakentamattomiin tontteihin mm. Pirtakuja [REDACTED] sekä Pirtakuja [REDACTED] ja [REDACTED]. Näihin rakennuspaikkoihin liittyvät asiat eivät kuulu tämän rakennusluvan käsittelyn piiriin. Asiaan kuulumattomat huomautukset tulee jättää huomiotta.

Oikaisuvaatimuksissa vedotaan myös [REDACTED] ja [REDACTED] tonttien tuleviin toteutuksiin ja rakennuspaikan [REDACTED] omistajina joudumme tässä sijaiskärsijän rooliin, kun naapurit viivästyttävät rakennusluvan lainvoimaisuuden voimaantuloa.

Tästä viivytystä syntyy helposti osoitettavissa olevaa taloudellista haittaa meille luvanhakijoille, eikä suinkaan oikaisua hakeville naapureille. Asiattomasta rakennuslupaprosessin pitkittämisestä voi seurata korvausvelvollisuus.

Rakennuspaikan [REDACTED] omistajina pidämme oikaisuvaatimusten tekijöiden perusteluita heidän asuntojensa arvon alentumisesta aiheettomina ja asiattomina. Nyt oikaisuvaatimuksissa esitetyt huomiot on jo pääosin tuotu naapurien toimesta rakennusvalvonnalle esiin naapurien kuulemisvaiheessa.

Tulevan talomme etäisyys naapuritaloista ■■■ ja ■■■ on kaikista vähintään 30 metriä.

Asemakuvasta on myös nähtävissä, että rakennuksemme katon harja on noin 9,2 metriä tonttimme pohjoisrajasta, joka on reilusti enemmän kuin kaava edellyttäisi.

Näin ollen ei ole mitään todellisia perusteita puhua pihan varjostumisesta tai haittavaikutuksista heidän taloilleen tai pihoilleen meidän suunnitelmiamme osalta. Pirtakujan karttaliite lopussa selventää eri naapureiden rakennusten sijaintia suhteessa omaamme.

Rakennettavan rakennuksemme tontin korkeusasema on lisäksi alempana kuin Pirtakuja ■■■ ja ■■■ talojen korkeusasema. Pirtakuja ■■■ sen sijaan sijaitsee toisella puolella Pirtakujan katua ja tonttiemme kulmat osuvat toisiinsa vain vähän.

2. Kattokulman kasvatus

Kattokulman vähäiseen poikkeamaan on myönnettyssä rakennusluvassa annettu jo selkeät perustelut. Asuntomme on 1,5kr ja kaava sallii 2 kerroksisen talon rakentamisen. Näin ollen kattokaltevuuden poikkeus ei tee talosta yhtä korkeaa kuin 2 kerroksinen talo olisi.

Leikkauskuvasta on myös nähtävissä, että rakennuksen harjakorkeutta on suunnitelmissa pyritty pitämään sopusuhtaisena mm. yläkerran huoneiden katon sivujen leikkausten avulla. Kattokaltevuuden muutoksen vaikutus on hyvin vähäinen harjakorkeuteen.

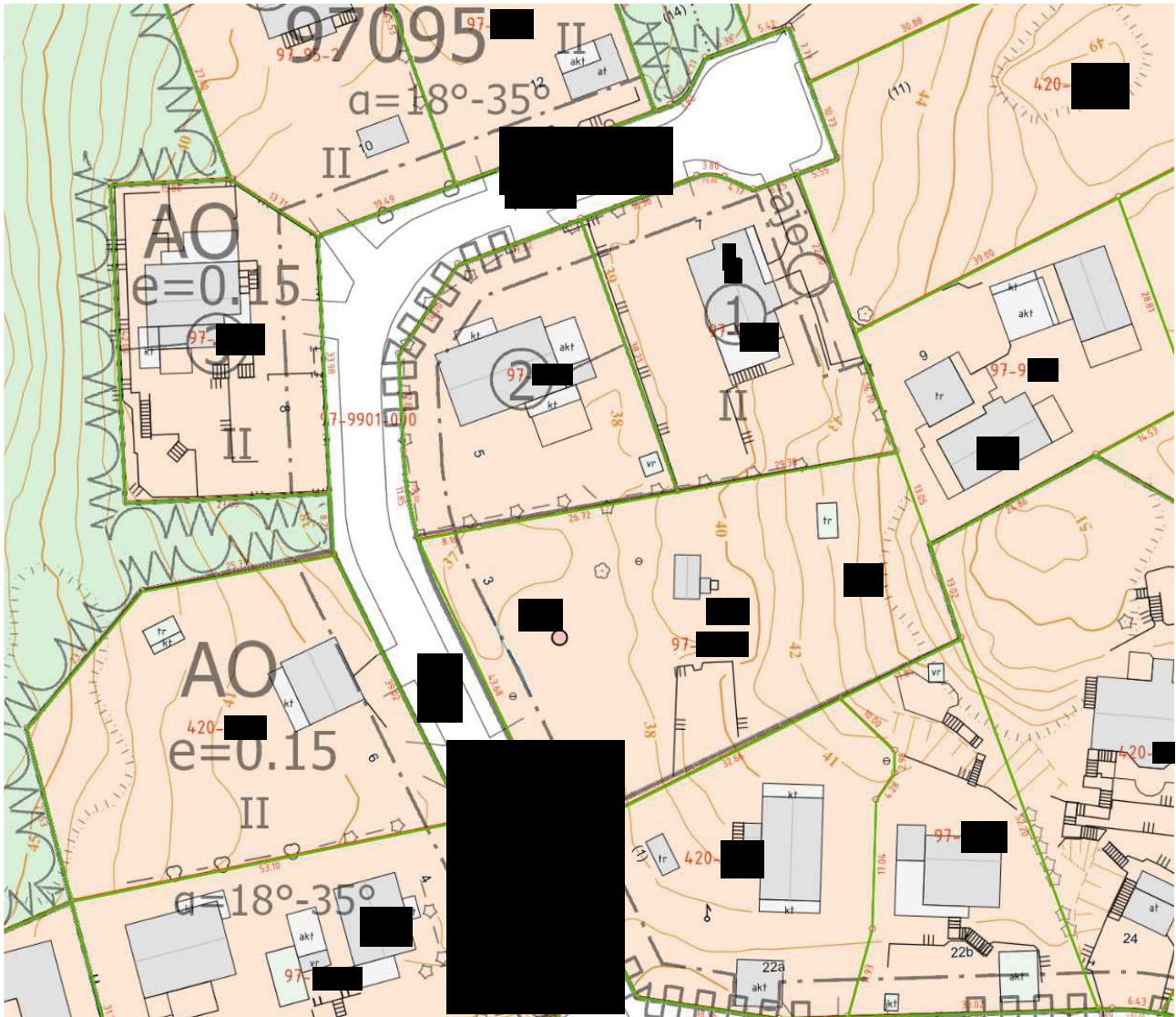
Pirtakuja ■■■ ja ■■■ oikaisuvaatimusten tekijät esittävät, että 2 kerroksista taloa ei voisi toteuttaa tontille sallitun rakennusoikeuden puitteissa. Perustelu tuntuu varsin keinotekoiselta ja on helposti osoitettavissa vääräksi. Koska asemakaava sallii yksiselitteisesti 2 kerroksisen rakennuksen ei tällä asialla ole kuitenkaan merkitystä.

3. Luottamuksensuojaperiaate

Yli 10 vuotta sitten tehdyt päätökset eivät kuvasta mielestämme Vantaan kaupungin nykyistä kantaa täydennysrakentamisesta. Oikaisuvaatimuksen tehneillä naapurilla on myös oikeus hakea poikkeamista kiinteistölleen niin halutessaan.

Suunnitelmamme ei ole millään lailla haitallinen naapurien talojen kannalta. Vaikuttaakin siltä, että oikaisuvaatimuksen tehneiden todellinen motiivi on hidastaa Pirtakuja [REDACTED] ja [REDACTED] tonteille rakentamista ylipäättään. Pirtakuja [REDACTED] rakennuspaikan toteutettava talo ei millään järkevällä perustelulla aiheuta haittaa oikaisuvaatimuksen tehneille kiinteistön omistajille.

Pirtakuja aluekartta. [REDACTED] ja [REDACTED] rakennukset osoitettu mustalla teksillä.



Vantaa 18.5.2025

[REDACTED]
[REDACTED]