

## Oikaisuvaatimus

Vantaa

7.5.2025

### Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen, lupatunnus: LP-092-2024-06678

Viitaten saamaamme rakennuslupapäätökseen haluamme tehdä päätöksestä oikaisuvaateen, seuraavin perustein:

#### 1. Rakennusoikeuden ylitys

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 0,15, mutta hakemuksessa sitä on kasvatettu lähes 0,25:een sisällyttämällä erillisen 40 m<sup>2</sup> lisärakennuksen rakennusoikeus päärakennuksen rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeus määräalalla on 106 m<sup>2</sup>. Sen korotus 146 neliöön.

Tämä on huomattavan suuri ylitys, ei siis vähäinen muutos, näin suuri rakennusoikeuden ylitys ei mielestämme ole oikein.

Monissa tapauksissa vähäisellä poikkeamalla tarkoitetaan 5-10 %:n ylitystä rakennusoikeudesta.

Tällainen tulkinta aiheuttaa epäreilun asetelman muille kiinteistönomistajille.

Kiinteistömme ostopäätökseen vuonna 2011 vaikutti nimenomaan alueelle väljästi rakennettavat tontit. Rakennusluvan hakuvaiheessa lupakäsittelijä oli hyvin tarkka rakennusoikeuden määrästä ja sen kohdistamisesta. Pieniä muutoksia jouduimme tekemään pohjaratkaisuun ja nyt tehty ko. tulkinta erillisen rakennuksen rakennusoikeudesta ei ollut silloin mahdollista. Tämänkaltaisella tulkinnalla meidän ei olisi tarvinnut tehdä kellaritiloja ollenkaan, vaan rakentaa kaksi normaalia asuinkerrosta. Vaikutus kiinteistön arvoon on merkittävä. Rakennusoikeudestaan sitä maksetaan tonttia ostettaessa ja myös myydessä.

Mikäli rakennuslupa myönnetään esitetyn mukaisesti, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu.

#### 2. Päätöksen vaikutus tuleviin rakennuslupahakemuksiin

Nyt tehty päätös vaikuttaa tontilla olevien kahden muun ratkaisuun, luoden heille mahdollisuuden käyttää erillisen rakennuksen rakennusoikeus asuinrakennukseen. Esim. he voivat rakentaa kellarin ja asuinkerroksen, 40 m<sup>2</sup> suurempana kuin rakennusoikeus muuten sallisi. mm. yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

Edellä mainitut asiat vaikuttavat merkittävästi ympäristöön ja naapuruston yhtenäisyyteen.

Päätös myös aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Toivomme, että ne otetaan vakavasti huomioon päätöksenteossa.

### 3. Puuttuvat dokumentit ja muut epäselvyydet

Keskeisiä asiakirjoja esim. yhdistelmäjulkisivukuvat naapurirakennuksineen ei ole edelleenkään toimitettu ja nähty tai ne ovat puutteellisia. Jälkikäteen toimitettiin ainoastaan talon leikkauskuva ja yhdistelmäjulkisivun osa, jossa vain yksi naapuritalo on esitetty.

Naapurin kuulemisvaiheessa toimitettu aineisto oli huonolaatuisia tulosteita, suunnitelmat eivät olleet mittakaavassa ja kuvat pieniä. Tästä johtui mm. virheellinen huonekorkeuden tulkintani, koska +koroissa 0 (nolla) ja 8 (kahdeksan) näyttivät samoilta.

Kunnioittaen

7.5.2025

01260 Vantaa