

Yhteydenotto kirjaamoon

Tällä lomakkeella voit lähettää kirjaamoon suojatun viestin ja arkaluontoisia/salassapidettäviä tiedostoja. Kirjaamo ohjaa yhteydenoton oikealle taholle käsittelyyn.

Kaupunki tarvitsee henkilötietojasi asiasi käsittelyä varten. Lisätietoa henkilötietojen käytöstä löydät informointiasiakirjasta [vantaa.fi-sivuilla](#) (linkki avautuu uudelle välilehdelle).

Palvelun käyttäminen edellyttää [käyttöehtojen](#) hyväksymistä (linkki avautuu uudelle välilehdelle).

Hyväksyn palvelun käyttöehdot

Annan hyväksynnän sähköiseen asiointiin (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 18-19§)

12.05.2025 13:29:29

Yhteydenoton tiedot

Mitä asiasi koskee

Jättäisin oikaisuvaatimuksen rakennuslupapäätökseen lupatunnuksella LP-092-2024-06678

Lisää mahdolliset liitteet

Oikaisuvaatimus.pdf

Lähtäjän yhteystiedot

Nimi ja henkilötunnus on saatu tunnistautumisen yhteydessä.

Nimi

[REDACTED]

Henkilötunnus

[REDACTED]

Sähköpostiosoite

[REDACTED]

Postiosoite

[REDACTED]

Käsittely päätetty kirjaamossa

Kirjaamo on käsitellyt yhteydenottosi. Viesti ja mahdolliset tiedostot on ohjattu oikealle taholle käsittelyyn.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen lupatunnus: LP-092-2024-06678

Esitimme huomautuksen kiinteistön 92-97- [REDACTED] rakennuslupahankkeen naapurikuulemisessa. Viitaten myöhemmin saamaamme rakennuslupapäätökseen haluamme tehdä päätöksestä oikaisuvaateen seuraavin perustein:

1. Rakennusoikeuden ylitys

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 0,15 lisättynä 40m² lisärakennus jokaista päärakennusta kohti. Hankkeessa on haettu kaavasta poiketen lisärakennusoikeuden lisäämistä asuinrakennuksen kerrosneliöihin, joka käytännössä muuttaa suhdeluvun noin 0,25:een. Rakennusoikeutta on siis tällä tavalla nostettu 38%, joka ei mielestämme ole vähäinen muutos. Käsittääksemme vähäinen poikkeama olisi suuruusluokkaa 5-10%.

Tällainen kaavan tulkinta aiheuttaa epäselvyyksiä asetelman muille kiinteistönomistajille, jotka ovat rakennuksensa rakentaneet noudattaen kaavan tulkintaa, jossa tällaisia poikkeamia ei ole sallittu.

Vaadimme oikaisemaan rakennuslupaan sisällytetyn rakennusoikeuden laskennan siten, ettei 40 kerrosneliömetrin suuruista erillisen lisärakennuksen rakennusoikeutta lisätä päärakennuksen kaavanmukaiseen rakennusoikeuteen. Mikäli rakennuslupa myönnetään esitetyn mukaisesti, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu.

Voitaneen perustellusti myös olettaa, että mikäli [REDACTED] rakennushanke voidaan toteuttaa nyt haetun mukaisesti, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan samanlaiset poikkeamat tullaan sallimaan myös kiinteistön muille hallinnajakoalueiden rakennushankkeille. Tämä tarkoittaa, että tontille todennäköisesti rakennetaan 120m² enemmän kerrosneliöitä, kuin mitä kaavassa on sallittu. Lisäksi voidaan olettaa, että sama pätee toistaiseksi rakentamattomalle [REDACTED] tontille (92-420-[REDACTED]), joka entisestään lisää kiinteistömme ympärille muodostuvaa rakennusmassaa kestävämmällä tavalla.

[REDACTED] rakennuslupapäätöksen mukainen rakentaminen siis vähentäisi talomme arvoa naapurikiinteistöjen tullessa ylemmäksi ja suuremmiksi vaikuttaen

merkittävästi maisemaan ja naapuruston yhtenäisyyteen rikkoen alkuperäisen kaavan hengen.

2. Kattokulman kasvattaminen

Vaadimme oikaisua kaavan vastaiseen kattokulman korottamiseen. Kattokulman kasvattaminen lisää edelleen rakennuksen korkeutta ja massaa ja toistuessaan tontin kahdessa muussa rakennuksessa varjostaa merkittävästi hanketontin pohjoisenpuoleisia pihvoja, koska rakennusteknisistä syistä ne on jo lähtökohtaisesti pakko rakentaa merkittävästi korkeammalle. Tämä aiheuttaa sydänvarjon muodostumisen pihallemme, joka rakennusten korkeuden lisääntyessä on huomattava varsinkin keväisin ja syksyisin.

Rakennusvalvonnan selvityksessä on pidetty kattokulman poikkeaman vaikutusta rakennuksen korkeuteen vähäisenä, koska hakijan suunnitelmaa voi pitää vain 1,5 kerroksisena ja asemakaava mahdollistaisi myös 2-kerroksisen talon rakentamisen.

Toteamme, että todellisuudessa kaavan mukainen hallinnanjakoa alueen rakennusoikeus 106 k-m² ei käytännössä riittäisi järkevän 2-kerroksisen talon rakentamiseen, vaan rakentaminen todennäköisesti suuntautuisi alaspäin ja otettaisiin käyttöön kellarikerros, joka ei muuttaisi maisemaa lainkaan yhtä merkittävästi.

Olemme investoineet pihaamme ja sen viihtyisyyteen merkittävästi, ja sydänvarjoalueen lisääntyminen pihalla laskee tontin käyttö- ja myyntiarvoa.

3. Kaavapoikkeamien luonne vastoin luottamuksensuojaperiaatetta

Katsomme, että kumpikaan esitetyistä kaavapoikkeamista ei ole luonteeltaan vähäinen, ja erityisen merkittävä vaikutus niillä on yhdessä. Vähäiseksi on yleensä katsottu maksimissaan 10%:n suuruinen rakennusoikeuden ylitys. 40 neliön lisärakennuksen neliöiden siirtäminen päärakennukseen aiheuttaa noin 38% ylityksen rakennusoikeuteen ja on näin ollen merkittävä poikkeama kaavasta, koska talon massa kasvaa tästä syystä huomattavasti. Kaavan mukaisesti rakennettaessa noin pienelle määrälle ei todennäköisesti edes mahtuisi 40 neliön lisärakennusta.

Asemakaavassa ei ole juurikaan määritelty muita seikkoja, kuin 40 neliön erillinen lisärakennus ja kattokulma, joten kyseisessä rakentamislupapäätöksessä on siis poikettu käytännössä kaikista keskeisistä kaavamääräyksistä. Näin ollen poikkeamista ei voida pitää MRL 175 § mukaisena vähäisenä poikkeuksena, sillä

käsillä olevassa tilanteessa on kyse nimenomaan saman pykälän 2 momentin mukaisesta rakentamiselle keskeisten vaatimusten syrjäytymisestä.

Hallintolain 6 §:ssä turvattu luottamuksensuojaperiaate edellyttää, että viranomaisen on toiminnassaan huomioitava yksityisen oikeudet odotukset ja turvattava ne. Luottamuksensuojan periaate rajoittaa päätösten muuttamista yksilölle haitalliseen suuntaan. Meillä on kiinteistön Vantaalta ostaessamme tiedossa ollut, että rakentamattomat tontit joskus tullaan rakentamaan, mutta meillä on myös ollut oikeus luottaa siihen, että kaavaa noudatetaan sen voimassa ollessa, ja rakentajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Mikäli asemakaava ei kunnan näkemyksen mukaan ole enää ajan tasalla ja siitä halutaan poiketa näin merkittävästi, tulisi asemakaavaa tällöin muuttaa alueidenkäyttölain mukaisessa prosessissa, eikä rakentaa kaavan vastaisesti kaavoittajan lausunnoilla perustellen.

Vantaalla 12.5.2025

[Redacted signature]