



Oikaisuvaatimus: Tolkinkylänkuja 8, LP-092-2024-04613

IK/JT

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan johtava lupa-arkkitehti on lupapäätöksellä 7.5.2025 §358 myöntänyt luvan kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseen, jonka yhteyteen tulee autokatos/varasto.

Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontille on merkitty 180 k-m² rakennusoikeutta asuinrakennuksen rakennusalueelle. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Rakennuslupaprosessin aikana hankkeeseen ryhtyvä on hakenut poikkeamista asemakaavasta mm. kerrosluvun osalta 21.01.2025 ja saanut poikkeamispäätöksen (LP-092-2025-00138) 28.3.2025. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 5.5.2025. Rakennuslupahankkeen suunnitelma perustuu tähän kaavoituksen 28.03.2025 antamaan poikkeamispäätökseen (LP-092-2025-00138).

Poikkeamispäätöksessä hyväksytyt poikkeamiset asemakaavasta ovat olleet seuraavat:

- rakennuksen suurin sallittu kerrosluku ylittyy.
- rakennuksen suurin sallittu runkosyvyys 8 metriä ylittyy,
- autokatos sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle ja
- autokatoksen kattokulma on vaadittua loivempi ja katemateriaalina huovan sijaan pelti.

Lisäksi poikkeamispäätöksessä on hyväksytty, että aputiloja toteutetaan 9 m² sijaan 6.3 m².

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä on hyväksytty vähäisinä poikkeamisina seuraavat toimenpiteet:

- kaavassa määrätyn kerrosalan ylitys 9 kerrosneliömetrillä. Perusteluna maankäyttö- ja rakennuslain 115 §: Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

- liikkumisen kannalta esteellinen ratkaisu vähäisenä poikkeamisena rakennuksen esteettömyydestä annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §:stä (rakennukseen johtava kulkuväylä) ja 4 §:stä (ovet). Perusteluina maaston muodot, jossa rakennuspaikka sijaitsee katutasoa ylempänä.

Lupapäätöksen mukaan hakemus on ollut hyväksyttävissä, koska rakentamislupahakemuksessa on esitetty ratkaisu, joka vastaa rakentamiseen ryhtyvän saamaa poikkeamispäätöstä (LP-092-2025-00138). Rakennusvalvonnalla ei ole ollut tiedossa esteitä hakemuksen hyväksymiselle ja sen mukaisen suunnitelman toteuttamiselle.

Naapurikiinteistön omistava asunto-osakeyhtiö on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen ja vaatii lupapäätöksen kumoamista tai muuttamista siten, että päätös noudattaa kaavamääräystä eikä kaavassa annettua rakennusoikeutta ylitetä. Asunto-osakeyhtiö katsoo, että lupapäätöksen mukaisesta rakentamisesta aiheutuu naapureille haittaa. Lisäksi asunto-osakeyhtiö vaatii, että lupapäätöksestä poistetaan paikkansa pitämättöminä hankkeeseen ryhtyvän naapurikuulemisen huomautusvastineeseen sisältyvät kuvaelmat keskusteluista ja kirjeenvaihdosta asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten kanssa.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen (useampia korjauksia alkuperäiseen vastineeseen) oikaisuvaatimukseen ja pitää oikaisuvaatimusta perusteettomana. Vastineessa täydennyksineen



todetaan mm., että kaikki toimijat, joilta rakennuslupaa anottaessa pyydetään lausuntoa, ovat lupaa puoltaneet. Talolle on myönnetty kaavan poikkeamisista poikkeamislupa ja poikkeamispäätös on lainvoimainen. Talo rakennetaan pienempänä kuin kaava antaisi mahdollisuuden. Asunto-osakeyhtiö ei ole oikaisuvaatimuksessaan perustellut, millä tavalla tuleva rakennus aiheuttaisi haittaa naapureille.

Oikaisuvaatimus ja vastine ovat päätösesityksen liitteinä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 10.6.2025 § 72

Rakennusvalvontapäällikön va. esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus ja pysyttää rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Asunto-osakeyhtiön oikaisuvaatimuksessa on rakentamislupapäätöksen kumoamisen tai muuttamisen perusteena vedottu siihen, että muutoksenhaun alainen lupapäätös ei noudata kaavamääräyksiä ja että kaavassa annettu rakennusoikeus ylitetään.

Hankkeeseen ryhtyvä on kuitenkin ennen rakennusluvan myöntämistä saanut Vantaan kaupungin asemakaavapäällikön myöntämän ja lainvoimaiseksi tulleen poikkeamislupapäätöksen rakennushankkeen suunnitelman mukaisiksi poikkeamisiksi alueen asemakaavasta ja sen määräyksistä.

Rakentamislupapäätös on ollut hyväksyttävissä, koska lupahakemuksessa on esitetty ratkaisu, joka vastaa hankkeeseen ryhtyvän saamaa edellä mainittua asemakaavapäällikön tekemää poikkeamispäätöstä (LP-092-2025-00138).

Rakentamisluvassa on lisäksi mahdollistettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n perusteella vähäisenä poikkeamisena 9 kerrosneliömetrin ylitys asemakaavan mukaisesta kerrosalasta. MRL:n 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Asunto-osakeyhtiö on myös katsonut lupapäätöksen mukaisen rakentamisen aiheuttavan naapureille haittaa. Haitan aiheutumista ei ole kuitenkaan oikaisuvaatimuksessa perusteltu eikä myöskään mitenkään todennettu.

Asunto-osakeyhtiö on vielä vaatinut (paikkansa pitämättöminä) poistettavaksi lupapäätökseen sisältyviä kirjauksia hankkeeseen ryhtyvän naapurihuomautukseen antamassa vastineessaan mainitsemista (hankkeeseen liittyvistä) keskusteluista ja kirjeenvaihdosta asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten kanssa. Tältä osin voidaan todeta, että 7.5.2025 annettuun lupapäätökseen on kirjattu hankkeeseen ryhtyvän asunto-osakeyhtiön naapurikuulemisessa tekemään huomautukseen annetun vastineen sisältö sen mukaisesti kuin asia on rakennusvalvonnalle ja lupakäsittelijälle esitetty. Oikaisuvaatimusasiaa käsiteltäessä ei ole mahdollisuutta ottaa kantaa asianosaisten suullisia keskusteluja koskevien väitteiden oikeellisuuteen. Asia ratkaistaan kirjallisten selvitysten perusteella.

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimus on hylättävä ja rakentamislupa pysytetään voimassa.

**Päätös:**

Hyväksyttiin rakennusvalvonta päällikön vs. esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Lupapäätös LP-092-2024-04613, 7.5.2025
- Oikaisuvaatimus rakentamislupaan LP-092-2024-04613, 21.5.2025
- Hankkeeseen ryhtyvän vastine oikaisuvaatimukseen, päiväämätön ”korjattu versio”, muokattu Lupapisteessä 1.6.2025

Täytäntöönpano: oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeus

Lisätiedot:

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