



Lupa 2022-08020

Pääsuunnittelijan selvitys hankkeeseen ryhtyvän reklamaatioon ja rakennusvalvonnan selvitykseen.

Laadittu 22.5.2025

TAUSTA

Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt Reklamaation / Selvityspyynnön kosken osoitteen [REDACTED] haettua rakennuslupaa. Reklamaatio kirjattu 6.11.2024

Rakennusvalvonnan johtaja vastannut omalla selvityksellä 22.1.2025

Hankkeeseen ryhtyvä vienyt asian eteenpäin, josta päätös annettu kaupunkitilalautakunnassa 6.5.2025, Viimeinen valituspäivä 23.5.2025

Pääsuunnittelijan tausta ja toimiminen Vantaalla

Ennen reklamaatioon kommentoimista muutama sana suunnittelijana toimimisesta Vantaalla, sekä vuosien aikana tehdystä yhteistyöstä Vantaalla.

Yhteistyötä Vantaan kanssa olemme tehneet jo yli kymmenen vuotta, noin neljäntoista vuoden ajan. Olen tehnyt yhteistyötä Vantaan kanssa edellisen toimiston aikana eli työskennellessäni Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiaisella, jossa olin myös viimeisinä vuosina osakas ja toimitusjohtaja. Viimeiset noin kahdeksan vuotta olemme tehneet yhteistyötä oman perustamani toimiston Jylkäs Arkkitehtien kautta. Hankkeet joita Vantaan kanssa ollaan yhdessä toteutettu ovat olleet pääsääntöisesti asunto kohteita, joiden kokoluokka on vaihdellut muutamasta asunnosta kymmeneen tai yli sataan asuntoon, koskien pientalo asuntoja ja kerrostaloja. Hankkeiden kokoluokat ovat vaihdelleet 200 kerrosneliöstä aina 10 000 kerrosneliöön. Vuosien aikana olen suunnitellut Vantaalle satoja asuntoja, jopa yli tuhat asuntoa, joten lukumäärä on melko merkittävä.

Olemme tehneet vuosien aikana myös muunlaista yhteistyötä. Olen ollut laatimassa esimerkiksi asemakaavoja, joihin olen tehnyt viitesuunnitelman asemakaavoituksen ja kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa yhteistyössä. Tästä hyvä esimerkki on Kultarikontien

asemakaava Tikkurilan keskustan vieressä, jonne tuli noin 18 000k-m2 asuntorakentamista ja sen lisäksi pysäköintihalli. Tässä kaavahankkeessa olin puhumassa ja esittelemässä hankkeen kaupungin tilaisuuksissa ympäristön asukkaille. Toimin siinä hankkeessa ensimmäisessä vaiheessa myös rakennus ja pääsuunnittelijana siihen asti, että perustin oman toimiston. Lisäksi olemme tehneet Vantaan rakennusvalvonnan kanssa yhteistyötä tietomalli kehityksessä, jossa yksi kerrostalohanke oli esimerkkinä mukana ja käytiin keskinäisiä palavereita kuinka tietomallia voitaisiin tulevaisuudessa hyödyntää.

Reilu vuosi sitten 2023 lopulla iso osa Vantaan lupakäsittelijöistä, tarkastusinsinööreistä ja lupasihteereistä vieraili yhdellä suunnittelemani kohteella, joka oli viimeistelyvaiheessa. Vierailun aikana pidin pienen esittelyn pääsuunnittelijana toimimisesta ja omista kokemuksistani Vantaan rakennusvalvonnan kanssa. Toiveena oli ennen vierailua, että puhun kuinka itse näen sujuvat toimintamallit lupakäsittelyn aikana ja kuinka lupakäsittelyt ovat sujuneet Vantaalla. Meillä heräsi tilaisuudessa erittäin hyvää keskustelua ja ajatuksenvaihtoa lupakäsittelyyn liittyen. Lisäksi vuosien aikana on pyydetty, että voiko suunnittelemani kohteiden aineistoa käyttää esimerkkinä kun ohjeistatte kokemattomampia suunnittelijoita.

Lisäksi Vantaalta on useaan otteeseen pyydetty hakemaan aukinaiisiin virkoihin. Viimeisimmät pyynnöt liittyivät pientalokäsittelijöiden esimiehen virkaan. En ole näihin pyyntöihin tarttunut, johtuen oman toimiston pyörittämisestä.

Vantaan kanssa työskentely on ollut tähän asti erittäin sujuvaa. Olen kokenut tätä yhtä hanketta lukuun ottamatta, että käsittelyt ovat olleet nopeita ja asiat ovat edenneet käsittelyn aikana kuten ollaan aina joka hankkeessa alussa sovittu.

Reklamaatio pääsuunnittelijan osalta katsottuna

Hanke on ollut monivaiheinen ja kirjoitan tämän vastineen pääsuunnittelijan näkökulmasta.

Hankkeen suunnittelu aloitettiin vuonna 2022 touko-kesäkuussa. Tähän aikaan Vantaa myönsi alueelle poikkeamispäätöksiä rakennusoikeuden nostolle. Alueen tausta on se, että alueen asukkailta on vuosia sitten tiedusteltu uudelleen kaavoittamista tehokkaammaksi, mutta riittävän kannatuksen puutteen vuoksi asemakaavan muutosta ei tehty vaan tonteille on myönnetty poikkeuslupia. Poikkeamisluvan jättämisestä neuvoteltiin alkuun Kai Zukalen kanssa ja sovittiin millä tehokkuudella ja spekseillä poikkeamista voitaisiin hakea. Hakemuksen pohjalle laadittiin alustava luonnos tontin käytöstä, jonka avulla tarkistettiin että tontti toimii. Juuri kun poikkeamislupaa oltiin jättämässä sisään kesä-heinäkuun vaihteessa 2022 tuli tieto että Hallinto-oikeus oli hylännyt vastaavan tehokkuuden noston hakemuksen Vantaalla. Tästä johtuen kaikki vastaavat hakemukset meni jäihin.

Kesälomien jälkeen käytiin ensin neuvotteluita, kuinka hallinto-oikeuden päätökseen suhtaudutaan ja voidaanko edelleen edetä tehokkaammalla poikkeamista vaativalla mallilla vai tuleeko suunnitelmia muuttaa. Syksyn aikana selvisi, että Vantaa tulee tekemään valituksen Hallinto-oikeuden päätöksestä ja turvallisinta olisi muuttaa suunnitelmat voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi. Tässä vaiheessa keskustelin sekä Kai Zukalen, että silloisen alueen lupakäsittelijän Mikael Strömin kanssa, että voidaanko rakennusoikeutta ylittää vähäisenä poikkeamana ja minkä verran, sekä millä tavalla voidaan käyttää lisärakennusoikeutta esim

aputiloissa. Saimme tähän ohjeet, hyväksyttävissä olevan poikkeamisen määrän ja lähdimme suunnittelemaan kohdetta kyseisten ohjeiden mukaisesti.

Lisäsin ennakkoneuvottelu aineiston 16.12.2022. ennakkoneuvottelu pidettiin 22.12.2022. Ennakkoneuvottelu aineistoon laadittiin pinta-ala laskelmat kaavioineen, jotta ne voitiin käydä tarkemmin läpi ja sopia voidaanko niiden mukaisesti edetä rakennuslupa-aineiston laatimiseen. Ennakkoneuvottelusta Mikael Ström totesi, että ei tarvitse laatia erillistä muistiota vaan voidaan jatkaa suunnitelmien pohjalta rakennuslupan laatimiseen.

Tammikuussa 2023 aloimme laatimaan tarkentamaan aineistoa lupakäsittelyä varten sekä teettämään lupaa varten vaadittavia liite-aineistoja.

13.3.2023 Lupapisteen kautta tuli tieto, että lupakäsittelijäksi vaihtuu Pitkänen Outi. Vastasin hänelle, että lupa-aineisto on pääosin valmis ja tarvitaan vielä teknisiä selvityksiä. Lisäksi käytiin puhelimesta hankkeen tiedot tausta ja tilanne läpi. Tällä välin hankkeeseen ryhtyvä oli terveydellisistä syistä estynyt edistämään hanketta.

Kun sain hankkeeseen ryhtyvän terveydellisestä tilanteesta tarkemman tiedon infosin Outia tilanteesta ja kerroin että lupahakemusta ja aineiston täydentämistä jatketaan sitten kun ryhtyvän tilanne sen sallii. Tästä johtui Petteri Erlingin esille nostama pitkä aikaväli ennakkoneuvottelu aineiston ja lupa-aineiston jättämisen välillä. Hankkeeseen ryhtyvän terveydellinen tilanne jota hän avaa omassa selvityksessä on tälle erittäin pätevä syy.

Hankkeen lupa-aineiston loppuun saattaminen saatiin aloitettua uudelleen osittain keväällä / alkukesästä 2023 hankkeeseen ryhtyvän terveydellisen tilanteen parannuttua. Aineistoa ja tietoja syötettiin lupapisteeseen huhti-kesäkuussa 2023 aineiston valmistumisen mukaan. Kaikkia aineistoja ei voitu toimittaa kerralla eri suunnittelualojen eri tahtiin valmistumisen takia.

Viimeisten aineistojen valmistuttua rakennuslupa jätettiin käsittelyyn 19.9.2023. Sovittiin lupakäsittelijä Outi Pitkäsen kanssa, että koska hankkeen venymisen takia pidetään neuvottelu 19.10.2023, jossa esittelen uudelleen hankkeen, jotta hänen on helpompi lähteä taun jälkeen käsittelemään hanketta. Esittelyssä ei noussut mitään erityistä esille. Pieniä tarkennuksia ja korjauksia suunnitelmiin joita päivitettiin 3 ja 9.10.2023.

Marraskuun alussa Outi Pitkänen pyytänyt tavanomaiset viranomaislausunnot, joista suuri osa saapunut 8-23.11.2023

9.11.2023 Outi Pitkänen ottaa esille 10% ylityksen. Ylitys oli neuvoteltu jo poikkeamisratkaisun hakemisen kariutumisen jälkeen ja selvitetty silloisen käsittelijä Mikael Strömin kanssa, että on myönnettävissä vähäisenä poikkeamana rakennuslupan yhteydessä. Varmistin asian myös Outi Pitkäsen kanssa ensimmäisellä kerralla kuvia esitellessäni, että se on hyväksyttävissä kuten hänen edeltäjänsä salli, koska ylityksen salliminen tai ei sallimisella on iso vaikutus suunnitelmiin sekä kaikkiin selvityksiin.

Petteri Erling nostaa esille naapurin suostumuksen puutteen lupahakemukselta luvan jättämisen yhteydessä ja sen lisäämisen 10.11.2023. Olin itse tuonut asian esille jo ensimmäisessä ennakkoneuvottelussa. Suostumus liittyi rakennuksen sijoittamiseen rakennusala lähemmäksi tontinrajasta ja koskee naapuritonttia, jossa ryhtyvä itse asuu, joten suostumus oli tiedossa. Kirjallinen suostumus lisättiin hakemukselle kun saatiin lopullinen vastaus sen tarpeesta koska rakennuslupan hakija ja suostumuksen antaja olivat sama henkilö.

Muistuttelin lupakäsittelyä sähköpostilla, että mikä suostumuksen tarve on 3.11.2023 ja suostumus lisättiin 10.11.2023 kun vastaus saatiin Outilta 9.11.2023.

13.11.2023 Outi Pitkänen kommentoinut että 10% ylitys pitää perustella hyvin hakemuksen kuvaukseen. Vastasin 16.11.2023 että ylitystekstiä ja perustelutekstiä on täydennetty.

16.11.2023 Hakemuksen tekstiä päivitetty lupakäsittelijän kanssa käydyn puhelinkeskustelun pohjalta. Liittyivät ylitykseen, jolle lisättiin naapurin suostumus.

30.11.2023 Lupakäsittelijä Outi Pitkäselä tullut ohje rakennusoikeuslaskelmaan liittyen. Toinen ohje liittyi rakennus B:n sijaintiin, joka piti siirtää siten, että rakennusalan ylitystä ei enää ole rakennuksen puolella eli ylitys jolle suostumus oli 10.11.2023 lisätty poistettaisiin. Ohjeeseen reagoitu ja aineisto päivitetty samana päivänä. Siirrosta ja laskelmista käytiin Outi Pitkäsen kanssa puhelinkeskustelu, jotta osattiin tehdä korjaukset mahdollisimman oikein. Sovittiin myös ,että talo B siirretään metrillä, vaikka talon terassi siirtyy toisella puolella toisen naapurin suuntaan rakennusalan yli. Todettiin, että kun ylitys on rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa on se sallittu ja näin ollen ei tarvitse poikkeamaa tai suostumusta ja on näin ollen hyväksyttävämpi vaihtoehto. Aineisto päivitetty lupapisteeseen 30.11.2023. Outi Pitkänen tuo esille, että on pyytänyt kannanoton asemakaavoituksesta rakennusoikeuden ylitykseen. Hankkeen näkökulmasta mikäli ylitys mietityttää lupakäsittelyä olisi syytä pyytää lausunto jo ennakkoneuvottelun jälkeen, jotta asia osataan ottaa huomioon suunnitelmissa jo ennen kuin kaikki aineisto on laadittu valmiiksi.

9.1.2024 Outi Pitkänen ottaa terassin ylityksen uudelleen esille, joka oli sovittu että on ok kun on rakennusjärjestyksen mukainen. Selvittelyn jälkeen vastaan ylitykseen 17.1.2024 ja muistutan, että ylitys on rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa.

5.2.2024 Kai Zukale laittanut huomion lupapisteeseen Outi Pitkänen.

20.2.2024 Asemakaavoituksen lausunto lisätty hakemukselle. Lausunto asemakaavoitukselta saatu näin ollen kolme kuukautta sen jälkeen kun lupakäsittelijä ilmoittanut, että on tiedustellut asiaa kaavoitukselta. Lausunnon perusteella lausuntopyyntö asemakaavoitukselle kuitenkin jätetty vasta 22.1.2024 eli kaksi kuukautta sen jälkeen kun lausunnon pyytämisestä ilmoitettu. Hankkeen puolelta lupakäsittelijän päivitykset lausunnon pyytämistä varten tehty samana päivänä 30.11.2023.

Rakennusoikeuslaskelmista käytiin keskusteluja puhelimitse lausunnon saannin jälkeen lupakäsittelijä Outi Pitkäsen kanssa. Pyydettiin 11.3.2024, että voitaisiinko järjestää Outi Pitkäsen ja Petteri Erlingin kanssa kokous, jossa käytäisiin yhdessä kaavoituksen lausunto, laskelmat ja luvut läpi, jotta ne olisi tuotu esille sillä tavalla, että hanke olisi hyväksyttävissä. Kokous sovittiin pidettäväksi 19.3.2024.

19.3.2024 Petteri Erling esitteli oman tulkinnan rakennusoikeudellisista luvuista. Hän ei jakanut esitystä joten en voi ottaa lukuja jälkikäteen esille. Hänen laskelmissa esitettiin, että rakennuspaikan tehokkuusluvaksi lasketaan myös rakennuslain sallimat rakennusoikeuden ylitykset kuten hormit ja ulkoseinän 250mm ylittävät osat yms. Näistä meillä tuli pientä erimielisyyttä, koska hänen esittämä laskentamalli poikkesi siitä kuinka tontin tehokkuutta on laskettu aina rakennusluvuissa. Kokouksessa sovittiin, että muokkaamme laskelmia ja tekstejä, jotta ne ovat sillä tavalla hyväksyttäviä kuin yhdessä tulkitsimme asemakaavoituksen lausuntoa. Lisäsimme näin ollen osa prosentteja esimerkiksi sille mikä on seinärakenteen 250mm ylittävän osuuden 5% ylittävän osan osuus, johtuen kivirakenteisesta seinärakenteesta.

22.3.2024 Perjantaina lisäsimme uudet muokatut laskelmat rakennuslupahakemukselle. Lähetin asiasta maanantaina 25.3.2024 sähköpostilla koosteen Outi Pitkäselle ja Petteri Erlingille.

Jatkoimme laskelmista ja ylityksistä sähköpostilla kirjeenvaihtoa 25-27.2024 välisenä aikana. Tähän yhteyteen sattui myös lupakäsittelijä Outi Pitkäsen kahden viikon sairausloma. 19.3.2024 Käydyssä palaverissa sovittiin laskelmien päivittämisestä, mutta 25-27.2024 Käydyssä sähköpostikirjeenvaihdossa sävy muuttui ja kehoitettiin suoraan päivittämään ja muuttamaan kaikki pääpiirustukset. Tämä ihmetytti hanketta kovasti, koska kaikki ylitykset ja laskelmat oli käyty ja varmistettu hyvissä ajoin ennen lupa aineiston laatimista. Pääsuunnittelijana tässä vaiheessa koko hankkeen muuttaminen toisenlaiseksi olisi täysin ennen kuulumatonta, koska kaikki asiat oli pyritty varmistamaan jo alusta lähtien sekä ylitykset ja niiden tulkinta oli varmistettu.

Outi Pitkäsen sairausloman jälkeen kävin hänen kanssa sähköpostikirjeenvaihtoa, jossa myös Petteri Erling oli mukana.

11.4.2024 Saatiin sähköpostilla ohje Outi Pitkäseltä, että hankkeen kokoa tulee pienentää sekä luvut sille mitkä olisi nyt hyväksyttävissä olevat luvut. Tähän nostan esille, että lukuja oli käyty läpi jo yli vuosi aikaisemmin.

Koska vaikutti siltä, että hanke ei tule saamaan lupaa vähäisenä poikkeamana tiedustelin 15.4.2024 lupakäsittelijältä mahdollisuutta poikkeamislupaan. Olin tiedustellut asiaa alustavasti jo poikkeamisluvan käsittelijältä Kai Zukalelta. Kaavoituksen kanta oli, että heidän näkemyksen mukaan poikkeamat ja ylitykset on rakennusvalvonnan myönnettävissä vähäisinä poikkeamina, mutta myöntävät poikkeamispäätöksen mikäli rakennusvalvonta ei sitä myönnä.

19.4.2024 Outi Pitkänen vastasi että kaavoittajan ohjeilla ylitykseen liittyen voimme lähteä hakemaan poikkeamispäätöstä.

Petteri Erlin esittää selvityksessä, että 19.3.2024 kokouksessa olisi esitetty poikkeamisluvan hakemista ja poikkeamisluvan jättämiseen olisi mennyt 37päivää. Tällaista esitystä ei lupakäsittelyn puolelta koskaan esitetty. 15.4.2024 Lähettämästäni sähköpostista käy ilmi kun tiedustelen poikkeamislupamenettelyn mahdollisuutta. Tähän mahdollisuuteen saimme vastauksen 19.4.2024 ja poikkeamislupa jätettiin sisään 25.4.2024.

4.6.2024 Poikkeamislupa myönnettiin.

17.6.2024 Lisätty viranomaisen pyytämä iWater laskelma sekä muutettu naapurinkuulemista varten aineistoon merkinnät poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuspäivä oli 20.6.2024 ja oli sovittu puhelimesa lupakäsittelijän kanssa, että aineistoon päivitetään maininnat poikkeamispäätöksen mukaisesti lainvoimaisuuspäivään mennessä. Näin ollen Petteri Erlingin ja Outi Pitkäsen selvityksen mukainen 13-77 viivästys aineiston toimittamisessa ei pidä paikkansa.

17.6.2024 iWater laskelmaan tuli kommentteja joiden myötä aineistoa päivitettiin 20.6.2024, Huomiona, että iWater laskelmaa ei pyydetty ennen kesäkuuta luvan liitteeksi ja tämä aineistovaatimus oli tullut uutena luvanhakemisen jälkeen.

19.6.2024 Outi Pitkänen kuittaa että A3 naapurinkuulemisaineisto on ok ja naapurit voidaan kuulla. Ohje oli , että naapurin kuulemisia ei tehdä ennen kuittausta. Hakija toimittaa suurimman osan naapurin kuulemisista jo samana päivänä 19.6.2024.

20.6.2024 Hakija ilmoittaa, että haluaa yhden kiinteistön kuultavaksi kaupungin toimesta.

26.6.2024 Lupakäsittelijä Outi Pitkänen huomauttaa, että syksyllä 2023 talon siirrosta johtuva terassin reunan rakennusjärjestyksen mukainen ylitys vaatiikin naapurin suostumuksen. Tähän liittyen Hallinto-oikeudelta oli tullut vuonna 2024 päätös Espoossa, että kyseiselle asialle pitää pyytää suostumus naapurilta. Kuten Petteri Erlingin ja Outi Pitkäsen selvityksessä todetaan, että kaikkia poikkeamia ei ole tuotu lupavaiheessa tai ennakkoneuvottelussa esille, huomautan pääsuunnittelijana, että asioita jotka muuttuvat lupakäsittelyn aikana tai niihin tulee uusia vaatimuksia ei ole voitu ottaa huomioon ennakkoon ja näin ollen kirjata alkuperäiselle hakemukselle. Tämä kyseinen asia muuttui juuri ennen naapureiden kuulemistä.

26.6.2024 pyydetty pienet muutokset päivitetty pääpiirustuksiin 27.6.2024.

27.6.2024 Naapurin kuuleminen laitettu vireille kaupungin toimesta puuttuneen naapurin osalta.

Kesäloman jälkeen elokuussa 2024 keskusteltu puhelimitse lupakäsittelijän Outi Pitkäsen kanssa naapurin tilanteesta, joka kuultiin viranomaisen kautta. Suostumusta ei naapurilta tulla saamaan suuntaan tai toiseen naapurista johtuvista tekijöistä. Sovitaan, että koska suostumusta ei saada siirretään rakennus B metrillä, jolloin terassille ei tarvitse suostumusta kyseiseltä naapurilta ja suostumus haetaan toiselta naapurilta talon sijainnista johtuen. Tähän täytyy huomauttaa, että talo siirrettiin tästä sijainnista pois 30.11.2023 tulleen lupakäsittelijän ohjeen mukaisesti ja tälle oli lisätty alkuperäinen naapurin suostumus 10.11.2023. Nyt rakennus B siirrettiin takaisin tälle sijainnille yhdeksän kuukautta myöhemmin.

Petteri Erling vetoaa omassa vastineessa lupakäsittelijöiden oikeuteen pitää kesälomat ja vetoaa, että sinä aikana ei ole voitu edistää asioita. Toisessa lauseessa kuitenkin huomautetaan, että suunnittelija ei ole reagoinut vastaavasti kesäloman aikana pyyntöihin. Pääsuunnittelijana huomautan, että sama oikeus kesäloman pitämiseen koskee myös suunnittelijoita ja näin ollen kesälomaa ei voida katsoa miinukseksi myöskään suunnittelijalle.

22.8.2024 Naapuri kuuleminen laitetaan uudelleen vireille viranomaisten toimesta rakennus B:n sijaintimuutoksesta johtuen.

12.9.2024 Naapuri toimittaa uudestaan suostumuksen, joka oli jo alun perin toimitettu jo 10.11.2023.

11.10.2023 Viranomaisen pyynnöstä päivitetty perustamistapalausunto. Virheellisesti väitetään, että pääsuunnittelija lisännyt perustamistapalausunnon 388 päivää luvan jättämisen jälkeen. Lupapisteen historiasta voi todeta, että perustamistapalausunnon on toimittanut perustamistapalausunnon laatija. Alkuperäinen perustamistapalausunto on lisätty luvan liitteeksi 17.9.2023 eli kaksi päivää rakennusluvan jättämistä ennen.

22.10.2024 Rakennuslupa myönnetään.

Yhteenveto

Yllä olevassa selvityksessä on koottuna pääkohtia sekä kyseenalaisia väittämiä lupaprosessista. Valitettavasti saadussa selvityksessä on jätetty muutamia olennaisia asioita kertomatta ja näin ollen saatu lupaprosessin hitaus näyttämään siltä, että se johtuu hankkeeseen ryhtyvän ja pääsuunnittelijan toimista. Lupapiste ja sähköpostikirjeenvaihdon lisäksi on lukematon määrä puheluita pääsuunnittelijan ja lupakäsittelijän välillä, joiden avulla on pyritty molemmin puolin edistämään ja sujuvoittamaan hanketta ja lupaprosessia. Näistä puheluiden en ole tehnyt muistioita tai kirjauksia päiväkirjaan, koska mielestäni lupaprosessi toimii pitkälti ammattilaisten ja lupakäsittelijöiden välisen luottamuksen ja hyvän yhteistyön avulla. Tämäkin hanke eteni alkuun hyvällä vauhdilla mutta sitten tuli odottamattomia käännteitä vastaan.

Mielestäni pääsuunnittelijana olen pyrkinyt varmistamaan kaikki asiat etukäteen niin hyvin kuin mahdollista jo ennakoneuvottelua ennen. Ensiksi selvitettiin kiinteistön tehokkuuden nostoa poikkeamismenettelyllä, jota alueelle oli yleisesti myönnetty. Poikkeamismenettely kun kiellettiin hallinto-oikeuden puolesta selvitettiin, mikä on hankkeen laajuus ja vähäisen poikkeaman määrä millä hanke voidaan viedä lupakäsittelyyn hyväksyttävästi. Kun tähän asiaan saatiin lupakäsittelystä vihreää valoa, laadittiin lupahakemus lähes valmiiksi asti, kunnes hanke jäi hetkeksi tauolle hankkeeseen ryhtyvän terveydellisestä tilanteesta johtuen. Tänä aikana lupakäsittelijä vaihtui ja varmistin häneltä, että voidaan jatkaa kuten edellisen käsittelijän kanssa oli sovittu. Lupahakemus laadittiin loppuun ja jätettiin käsittelyyn. Lupakäsittelyn aikana asioihin, joihin voitiin vastata nopeasti vastattiin lähes samana päivänä. Pinta-ala asian esille noston jälkeen selvitettiin aktiivisesti ratkaisua millä hanke voitaisiin viedä maaliin. Ehdotettiin poikkeamakäsittelyä ja haettiin poikkeamislupa. Prosessin kestäessä pitkään myös asiat ovat muuttuneet kuten edellä tuon esille. Lupaa sisään jättäessä esille on tuotu ne asiat mitkä on siihen aikaan tulkittu poikkeamiksi. Jälkeen päin on alettu tulkitsemaan myös muita asioita poikkeamina hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen ja näin ollen niitä ei ole voitu kirjata alun perin poikkeamiksi vaan on lisätty siinä vaiheessa kun asia on tullut esille. Kaupungin selvityksessä tämä esitetään pääsuunnittelijan osalta osaamattomuutena, mutta olen tästä vahvasti erimieltä.

Lisäksi olen vahvasti eri mieltä väittämästä, että hanke ei ole alun perin ollut hyväksyttävissä. Olen nimenomaan selvittänyt viranomaisten kanssa, joka vaiheessa sitä millä tavalla hanke on myönnettävissä ja asiat on tuotu esille. Väittäjä, että hankkeen aineistoa ei ole pitkiin aikoihin päivitetty ei näin ollen pidä myöskään paikkansa. Väittäjä että rakennuslupaviranomaisen ei ole pakko hyväksyä poikkeamia pitää paikkansa, mutta pääsuunnittelijana peräänkuulutan sitä, että sen takia hankkeen alussa asiat keskustellaan läpi ja tiedustellaan, mikä on hyväksyttävissä ja mikä ei ja sovitun mukaan edetään lupakäsittely loppuun asti. Tässä hankkeessa esitettyjä poikkeamisia ei olisi koskaan viety eteenpäin, jos lupakäsittelijät olisivat alun perin sanoneet, että asia ei ole hyväksyttävissä. Näin ollen peräänkuulutan myös viranomaisen vastuuta antaa hankkeelle sellaista tietoa, minkä mukaan hanke voidaan suunnitella ja jonka takana lupakäsittelijä seisoo hankkeen loppuun asti. hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden osalta kohtuutonta, jos puoli vuotta luvan jättämisen jälkeen kehoitetaan suunnittelemaan kohde lähes uusiksi. Tämä ei ole hyvän virkamiestävän mukaista käsittelyä.

Vastineessa viitataan, että pääsuunnittelija ei ollut tietoinen alueen asemakaavasta. Ennakoneuvotteluissa ja rakennuslupakuvien laatimisessa on kokoajan katsottu oikeaa asemakaavaa. Myönnän virheen, että alkuperäisiin lupakuviin oli inhimillisesti käynyt virhe ja lisätty viereisen asemakaava alueen kaavamääräykset asemapiirroksen. Tämä johtuu siitä, että asemakaavakarttoja tilatessa kaupungilta tulee liitteenä kaikkien asemakaava-alueiden

asemakaavamääräykset, joiden alueelle karttaote ylittää. Asemakaavamääräyksiä tuodessa asemapiirroksen on epähuomiossa linkitetty viereisen alueen määräysteksti. Tämä asia korjattiin, kun lupakäsittelijä huomasi sen.

Omassa vastineessani en kirjoittanut vastausta jokaiseen väittämään, joita osapuolet ovat esittäneet. Mikäli tälle on tarvetta varaan oikeuden tehdä lisäyksiä tekstiini.

Loppusanat

Lupakäsittelyt Vantaalla ovat tätä yhtä poikkeusta lukuun ottamatta sujuneet aina erittäin hyvin. Hyvällä suunnittelijoiden ja viranomaisten välisellä yhteistyöllä on saatu aikaiseksi erittäin hyviä kohteita. Osa hankkeista on ollut täysin asemakaavan mukaisia ja osassa on ollut poikkeuksia ja poikkeamislupia. Jos poikkeamia on ollut ja niistä on sovittu on aina poikkeamisilla on saavutettu hankkeelle jotain hyvää. Välillä se on ollut kaupunkikuvallisesti parempaa kaupunkirakennetta, asukkaille parempaa asuinympäristöä tai välillä pieniä korjauksia asemakaavaan, jossa ei ole osattu ja voitu ottaa kaikkia asioita huomioon mitä tarkemmassa rakennussuunnittelussa voi tulla esiin. Aina tähän mennessä kun poikkeamasta on hankkeen alussa sovittu on se myös pitänyt loppuun asti. Toivon että tämä hyvä yhteistyö ja Vantaan sujuva lupakäsittely toimii edelleen yhtä hyvin kuin tätä hanketta lukuun ottamatta muissa hankkeissa on toiminut.

Annan mielelläni lisätietoja mikäli tämä herättää kysyttävää.

Laatinut,
Janne Jylkäs
Arkkitehti SAFA
Pääsuunnittelija PsPro 2015