

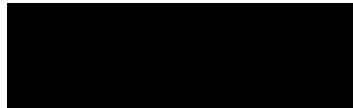
06-11-2024

Hei,

Reklamaationi / selvityspyyntöni koskee osoitteeseen [REDACTED], haettua rakennuslupaa ja rakennusluvan käsittelyyn liittyviä viranomaisen toimenpiteitä.

1

Kohde ja luvan hakijat



Rakennuslupa LP-092-2022-08020

2

Taustatiedot

Kyseinen tontti osoitteessa [REDACTED] on hankittu vuonna 2022 ja siihen rakennettavien erillistalojen pääsuunnittelu aloitettu touko- kesäkuussa 2022. Pääsuunnittelijaksi hankkeeseen palkattiin Jylkäs Arkkitehdit Oy / Janne Jylkäs.

Alkuperäisen suunnitelman mukaan tontille oltiin hakemassa poikkeuspäätöksellä tehokkuusluvun korottamista 0,15:sta 0,25:een kuten alueella oleville vastaaville tonteille on myönnetty. Tämän mukaisesti pääsuunnittelija aloitti suunnittelemaan tontille kolmea erillistaloa. Kesäkuun lopussa 2022 saimme tiedon, ettei tehokkuuslukua voi enää nostaa poikkeusluvalla hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti ja tämän jälkeen lähdimme muuttamaan suunnitelmia tarkoituksena rakentaa 2 erillistaloa 3:n sijasta.

22.12.2022 pääsuunnittelija kävi esittelemässä suunnitelmia lupakäsittelijä Mikael Strömmille joka näytti suunnitelmille vihreää valoa ja pyysi täydentämään suunnitelmat liitteineen luvan jättämistä varten.

Suunnittelutyön edetessä alueen lupakäsittelijäksi vaihtui Outi Pitkänen ja maaliskuussa 2023 pääsuunnittelija kävi esittelemässä hanketta hänelle. Suunnitellut rakennukset olivat täysin samat kuin mitä edelliselle lupakäsittelijälle oli esitelty, nyt vain pidemmälle viety. Tämän esittelyn yhteydessä pääsuunnittelija ja lupakäsittelijä Pitkänen kävivät pienet rakennusoikeuden ylitykset läpi mitkä oli käyty läpi edellisen käsittelijän kanssa läpi. Hankkeen suunnitelmat pyydetty täydentämään loppuun ja jättämään rakennuslupa sisään.

Samoihin aikoihin [REDACTED]

[REDACTED] ja hanke oli hetken tauolla enkä pystynyt hoitamaan omaa osuuttani luvan hakemiseen liittyvistä tehtävistä kuten ääneneristys selvitykset, energialaskelmat, perustamistapalausunto jne jne.

Rakennuslupa jätettiin lopullisesti sisään 19.09.2023.

06-11-2024

3

**Rakennusluvan
eteneminen**

Rakennusluvan eteneminen löytyy osittain lupapisteestä mutta matkan varrelle mahtuu paljon asioita, jotka eivät käy ilmi lupapisteestä, joiden vuoksi oheinen reklamaatio / selvityspyyntö laadittu.

Alle koottu selventäviä asioita / sähköposteja yms. asian selventämiseksi.

Luvan käsittely alkoi rullaamaan luvan jättämisen jälkeen, tosin aika hitaasti. Lausuntopyynnöt on pyydetty tarvittaville tahoilta 08.11.2023 paitsi kaavoitukselle. Pääsuunnittelija kävi esittelemässä hankkeen uudestaan lupakäsittelijä Pitkäselle 19.10.2023.

Lupakäsittelijä on ottanut kantaa lupapisteessä hankkeeseen 9. ja 13.11.-2023. Seuraavan kerran lupakäsittelijä on ottanut kantaa suunnitelmiin sekä rakennusoikeuden ylitykseen lupapisteessä 30.11.2023 jolloin ilmoittaa, että on pyytänyt kaavoituksen kannanottoa, tämä pyyntö on tehty myöhemmin saadun tiedon mukaan sähköpostitse eikä lupapisteen kautta. Samaisessa kannanotossa mainitut suunnitelmien muutostarpeet on pääsuunnittelija täydentänyt lupapisteeseen saman päivän aikana (30.11.2023). Lupakäsittelijä on ollut tämän jälkeen seuraavan kerran yhteydessä vasta tammikuun 9. pv eli melkein 1,5 kk myöhemmin.

” Hei, hankkeelta puuttuu LVI-suunnittelija. Asemapiirustuksessa rakennus B on vieläkin rakennusalan ulkopuolella, tontin nurkkapisteen 45 kohdalla.”

Siihen mennessä oli lupakäsittely kestänyt jo melkein 4 kk.

Tammikuun lopussa 2024 alkoi pääpiirustukset olemaan valmiit aiemmin pyydettyjen muutosten ja liitteineen kanssa. Tässä vaiheessa lupakäsittelijä teki virallisen lausuntopyynnön asemakaavoitukselle lupapisteen kautta, lausuntopyyntö tehty 22.01.2024. Asemakaavoituksen lausunto saatiin takaisin 20.02.2024. Saadun kaavoituksen lausunnon perusteella rakennuksia olisi tullut pienentää paljon, lausunto perustui rakennuslakiin ja -asetuksiin. Tähän lausuntoon perustuen lupakäsittelijän toimesta ilmoitettiin, ettei lupaa voi myöntää ilman muutoksia. Tämä tarkoitti käytännössä sitä, että kun lupaa oli käsitelty yli 5 kk ja tehty kaikki pyydettyt muutokset suunnitelmiin, jouduttaisiin tekemään oleellisia muutoksia rakennuksiin ja suunnitelmat menisivät käytännössä katsoen uusiksi johtuen vaaditusta muutoslaajuudesta.

Pääsuunnittelija oli tämän jälkeen pyynnöstäni yhteydessä lupakäsittelijään ja vaati pyynnöstäni palaveria, johon tulisi osallistua lupakäsittelijän lisäksi hänen esimies Petteri Erling. Palaveri saatiin sovittua lopulta sovittua pidettäväksi 19.03.2024 Teams-palaverina aiemmin puheena olleen henkilökohtaisen tapaamisen sijaan.

Palaverin alussa Erling ilmoitti ensimmäisenä lauseenaan, ettei hän puutu luvan käsittelyyn vaan lupapäätöksestä vastaa käsittelijä Pitkänen. Palaverissa käytiin hanketta pääsuunnittelijan esittelemänä läpi. Palaverissa keskityttiin pitkälti tontin tehokkuuslukuun sekä hankkeen pinta-aloihin. Palaverin aikana Petteri Erling laski tontin tehokkuusluvun väärin olemassa olevilla suunnitelmilla, laskelman mukaan

06-11-2024

tehokkuusluku oli 0,22 mikä ihmetytti kovasti hankkeeseen ryhtyvää sekä pääsuunnittelijaa. Erling otti laskelmiin mukaan myös kaavan mukaisen tehokkuusluvun lisäksi tulevat kaavan sallimat lisärakennusoikeudet 30 m²/asunto. Ihmettelimme pääsuunnittelijan kanssa ettei johtava lupa-arkkitehti osaa laskea tehokkuuslukua oikein.

Palaverissa ilmoitettiin / sovittiin Erlingin toimesta että mikäli tehokkuusluku jää alle 0,2 niin poikkeuspäätöstä ei tarvitse hakea asemakaavoituksesta vaan tämä on rakennuslupapäätös. Sovimme että toimitamme tarkistettut ja selventävät laskelmat pikaisesti hankkeesta annettujen ohjeiden mukaisesti. Todellinen tehokkuusluku oli 0,167 ja tämän mukaan tulisi siis sovitun mukaisesti olla rakennuslupapäätös.

Palaverin jälkeen lupakäsittelijä Pitkänen oli jäämässä lomalle muutamaksi viikoksi. Lupakäsittelijän lomalta paluun jälkeen tiedustelimme lupakäsittelyn tilannetta ja saimme seuraavanlaisen vastauksen sähköpostitse:

Kiitos, saimme uuden rakennusoikeuslaskelmat, jossa oli hyvin rakennukset eriteltynä.

Pohjapiirustuksiin ei ole kuitenkaan tehty muutoksia, joilla vähäisten poikkeamisten laajuus olisi hyväksyttävissä? Tehkää tarvittavat muutokset näihin. Tekstissäsi lienee virhe, seinärakenteen ylitys on 17,5m², joka tekee lähes 10 % ylityksen?

Olen poissa pari viikkoa, palataan tämän jälkeen. Kiireellisissä asioissa voitte olla tarvittaessa yhteydessä Petteriin (Erling).

Missään vaiheessa Teams-palaveria ei ollut puhe tehdä muutoksia suunnitelmiin vaan ainoastaan laskelmien toimittamisesta ja todentaa että tontin tehokkuusluku jää reilusti alle 0,2.

Ohessa pääsuunnittelijan lähettämä vastine lupakäsittelijän viestiin 27.03.2024:

Palaverin perusteella jäi sellainen kuva, että tarkennetaan lukuja, sekä osalukuja jotta voidaan tarkemmin pilkkoa ylitykset osiin ja katsoa miten ne on perusteltavissa. Edellisessä viestistäni oli ehkä väärin ymmärrettävissä mitä 5% ylityksellä tarkoitin. Kirjoittelen vielä alle vähän tarkemmin auki laskelmia ennen kuin muutellaan varsinaista suunnitelmaa suuntaan tai toiseen.

- Ymmärtääkseni yleensä tontin tehokkuuslukuun ei lasketa mukaan asemakaavan sallimia lisärakennusoikeuksia. Jos ne lasketaan tehokkuuteen mukaan tulee kokonaistehokkuudeksi pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus, rakennusoikeuden ylitys 8%, lisärakennusoikeus, seinärakenteen 250mm ylittävä seinärakenne, hormit ja ulkotilaan avautuva tekninen tila mukaan laskettuna 0,224.***
- Jos asemakaavan sallimaa taloustilojen lisärakennusoikeutta ei lasketa mukaan tehokkuuslukuun tulee tehokkuudeksi 0,188. Tämä luku sisältää teknisen tilan, seinärakenteen 250mm ylittävän osan, hormien ja rakennusoikeuden 8% ylityksen.***
- Uusiin asemakaavoihin verrannollinen tehokkuusluku, jossa ei huomioida seinärakenteen 250mm ylittävää osuutta, taloteknistä hormia ja ulkotilaan avautuvaa teknistä tilaa sekä lisärakennusoikeutta on suunnitelmassa 0,162***

06-11-2024

• Jos taas lasketaan tehokkuus siten että lasketaan mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus, rakennusoikeuden ylitys 8% ja lisärakennusoikeus, mutta jätetään laskelmasta pois uusien asemakaavojen sallimat edellämainitut ylitykset (seinärakenteen 250mm ylittävä osuus, talotekniset hormit ja ulkotilaan avautuva tekninen tila) tulee tehokkuusluvaksi 0,197

• Seinärakenteen 5% prosentoin ylityksellä tarkoitin että haetaan vähäistä poikkeamaa seinärakenteen MRL:n 5% ylittävälle seinän pinta-alalle. Ylitys johtuu seinärakenteen paksuudesta, jota osaltaan paksuntaa se että rakennukset sijoittuvat melualueelle. Seinärakenteen kokonaisylitys on 13,3% (5% + 8,3%)

Palaverissa keskusteluissa mainitsitte, että alle 0,20 oleva tehokkuusluku voisi olla hyväksyttävissä ilman asemakaavoituksen hyväksyntää vähäisenä poikkeamana. Edellä esitin useampia eri tapoja laskea tehokkuuslukuja ja mikäli tehokkuuslukuja laskee jollain näistä tavoista jotka ovat verrannollisia uusien asemakaavojen laskentatapoihin jäisivät tehokkuusluvut alle 0,20.

Olisiko suunnitelman pinta-alat tällä tavalla perusteltuna ja esiteltynä kuitenkin hyväksyttävissä. Outi on nyt hetken lomalla mutta voidaan tästä keskustella varmaankin Petterin kanssa puhelimesta tai Teamsilla kun olet perehtynyt yllä olevaan. Toivottavasti yllä oleva avaa tilannetta enemmän.

Lupakäsittelijä ei vastannut tähän yllä olevaan viestiin vaan saimme seuraavaksi vastauksen johtavalta lupa-arkkitehti Erlingiltä 28.03.2024:

Hei,

Käsittääkseni jotta pääsisitte eteenpäin hanketta koskevien suunnitelmien valmistelussa, jotta lupakäsittely voisi jatkua, teidän olisi syytä toimia kuten lupakäsittelijä Pitkänen ohjeistaa. Kommentissa yksiselitteisesti on pääteltävissä, että rakennuksen rakennusoikeuden käyttöä koskevaa pinta-alaa on pienennettävä, jotta se vähäisiksi arvioitavissa olevine rakennusoikeuden ylityksineen on lupakäsittelijä Pitkäsen hyväksyttävissä oleva ratkaisu. Se johtaa mm. kaikkien pääpiirustusten päivitykseen.

Tämä sähköpostiviesti on ristiriidassa johtavan lupa-arkkitehdin itse palaverissa kertomaan asiaan.

Lupakäsittelijä Pitkänen vastasi tämän jälkeen sähköpostitse asiaan 11.04.2024:

Hei,

kaavoittajan lausunnossa on mainittu enimmäisrakennusoikeus 5% ylityksellä:

"Koska rakennusten ulkoseinien paksuus on yli 250 millimetriä, sallitaan rakennusasetuksen 152 §:n 2 momentin perusteella rakennusoikeuden ylitys enintään 5 prosentilla.

06-11-2024

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1654 m²:n tontilla on 248 k-m², jonka lisäksi kahdelle asunnolle saa rakentaa taloustilaa yhteensä 60 m². Tontin rakennusten enimmäisrakennusoikeus on edellä mainitulla ylityksellä 260,5 k-m² ja ja taloustilojen enimmäisrakennusoikeus on 63 m², yhteensä 323,5 k-m²."

Eli suunnitelmia pitää päivittää tämän mukaisesti. Pääsettekö tällä eteenpäin?

Tämä edellä esitetty asia olisi tarkoittanut sitä että olisimme vieneet suunnitelmia eteenpäin 7 kk:n ajan ja tehneet pienet tarkentavat muutokset lupakäsittelijän ohjeistuksen mukaisesti 7 kk:n ajan ja nyt ilmoitetaan että kaikki pääpiirustukset tulisi tehdä uusiksi.

Meitä ei neuvottu lainkaan tästä eteenpäin ja pyysin hankkeeseen ryhtyvänä pääsuunnittelijaa ottamaan yhteyttä asemakaavoituksen Kai Zukaleen.

Ohessa pääsuunnittelijan viesti 15.04.2024 sen jälkeen kun hän oli ollut yhteydessä Kai Zukaleen:

Hei,

Keskustelin hankkeeseen ryhtyvän pyynnöstä viime viikon lopussa Kai Zukalen kanssa. Ryhtyvä pyysi tiedustelemaan että olisiko hankkeelle mahdollista hakea poikkeamislupaa ylityksille. Zukalen mukaan jonkinlainen ylitys saattaisi olla mahdollista, mutta totesi että myös lupakäsittelijällä on mahdollisuus myöntää ylitystä oman harkinnan mukaan ja mikäli ylitys on rakennusvalvonnan valtuuksien rajoissa eivät he mielellään käsittelisi poikkeamislupa hakemusta. Hän ilmeisesti aikoi käydä teidän kanssa keskustelun aiheesta.

Edellisen viestissä oli luvut 260,5 k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta ja 63 m³ taloustilojen rakennusoikeutta, jotka sisältävät 5% seinärakenteen ylityksen rakennusasetuksen 152§ mukaisesti. Olisiko mahdollista ajatella että tätä lukua ylitettäisiin vähäisesti 10%, jolloin päästäisiin seuraaviin muokkauksiin. Suunnitelmissa käytetty taloustilojen rakennusoikeutta 58 m². Käytetään kokonaan eli 63 m³, jolloin lasketaan taloustilojen kohdalta seinärakennetta enemmän kuin 250mm, jotta koko rakennusoikeus ylityksen kanssa tulee käytettyä. Tällöin Ulkoseinän ylitys pienenesi 33m² -> 28m² ja prosentteina 13 -> 11%. Tällöin 5% ylittäväksi osuudeksi jäisi 6%. Varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on suunnitelmassa ylitetty 8%. Jos tämä ylitys pienennetään 4%, tarkoittaa että hanketta pienennettäisiin 10 k-m² eli 5 k-m² /asunto. Tämä pienennys olisi vielä mahdollisuuksien rajoissa, jotta asuntoja ei tarvitse suunnitella uusiksi. Tällöin ylitykset olisivat seuraavat: MRL 152§ mukainen seinärakenteen ylitys 5% + vähäisenä poikkeamana 10% ylitys joka sisältää 6% seinärakenteen ylitystä ja 4% pääkäyttötarkoituksen mukaista ylitystä.

Olisiko tämän mukainen ylitys hyväksyttävissä vähäisenä poikkeamana vai suosittelletteko ryhtyvän etenemään poikkeamishakemuksen kautta.

06-11-2024

Käsittelijä Pitkästä ei tämän jälkeen tavoitettu puhelimitse eikä sähköpostilla ja viestiin vastasi Erling 18.04.2024:

Terve,

Outi Pitkänen vastaa lupahakemuksen valmistelusta alueella, johon kuuluu, mutta en minä. Outi vastannee asioiden saapumisjärjestyksessä. Tiedossani on myös, että koskien rakennusoikeuden käyttöä tontilla, on Outi jo aiemmin ohjeistanut teitä sähköpostitse.

Käsittelijä Pitkänen vastasi asiaan sähköpostitse 19.04.2024:

Hei, tulkitsen kaavoittajan lausunnossa olevan maksimiylitykset, mikä on hyvin selkeästi kerrottu. Näillä ehdottamillasi ylityksillä suosittelen teitä lähtemään hakemaan poikkeamispäätöstä.

Eli lupakäsittelyssä joudutaan hakemaan poikkeamispäätöstä, jota olisimme voineet lähteä hakemaan jo luvan jättämisen alkuvaiheessa, kun lupakäsittelijä oli tutustunut aineistoon sekä siinä esitettyihin rakennusoikeuden ylityksiin. Kaavoittaja Zukale oli myöskin ollut yhteydessä käsittelijä Pitkäseen hankkeen osalta ja oli myös kertonut käyvänsä asian läpi muiden käsittelijöiden kanssa, jotta kaavoituksen muutoinkin kova kiire ei lisääntyisi vastaavanlaisilla hankkeilla, jotka olisivat lupakäsittelijöiden päätettävissä. Poikkeusluvan hakeminen oli nyt tuomassa jo nyt pitkittyneeseen lupaprosessin käsittelyyn lisää aikaa arviolta 3 kk.

Ohessa pääsuunnittelijan viesti asemakaavoituksen Kai Zukaleelle 19.04.2024:

Hei,

Keskusteltiin viime viikolla puhelimessa tilanteesta ja mahdollisista ylityksistä. Sain juuri lupakäsittelijä Outi Pitkäselältä ohjeet, että ylityksille tulisi hakea poikkeamislupaa. Ilman poikkeamislupaa myönnetään lupakäsittelijän toimesta vain 5% seinärakenteen 250mm ylitys. Hanke sijaitsee melualueella, joka aiheuttaa paksummat seinärakenteet, joista johtuen seinärakenteen 5% ylityksen sisään ei ole mahdollista päästä.

Miten näet onko poikkeaminen mahdollista saada rakennuslupahakemuksessa esitetyillä pinta-aloilla, joita asemakaavoitus on aiemmin kommentoinut rakennuslupahakemukselle. Liitteenä asemapiirros ja laskelma. Mikäli näillä luvuilla voitaisiin hakea poikkeamista niin laadimme hakemuksen pikaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvä toivoo että asiaa saataisiin pikaisesti edistettyä kun aikaa asian selvittelyyn on mennyt useampi kuukausi ja lupapäätös on tämän asian takia venynyt.

06-11-2024

Kai Zukale vastasi pääsuunnittelijan viestiin 19.04.2024:

Hei

Poikkeamislupa on lähtökohtaisesti mahdollinen. Tällaisia on tehty. Poikkeamiset on perusteltava ja niille on esitettävä erityinen syy. Poikkeamisluvissa keskimääräinen käsittelyaika on noin 3 kuukautta.

Poikkeamislupa jätettiin sisään 24.04.2024 ja lähdimme hakemaan naapureiden kuulemisia. Kaavoittaja Zukale vastasi käsittelyn aikana sähköpostitse seuraavasti 16.05.2024:

Hei

Kuulen puuttuvan naapurin. Kuulemisen aikana valmistelen päätöstä, joka on mahdollinen aikaisintaan viikolla 23.

Saimme tiedon Kai Zukalelta milloin poikkeuslupa tullaan myöntämään ja pääsuunnittelija ilmoitti asiasta lupakäsittelijä Pitkäselle jotta olisi valmistellut luvan muutoin valmiiksi odottamaan poikkeuspäätöstä. Saimme tiedon tästä päivämäärästä 25.05.2024. Tähän lupakäsittelijälle lähetettyyn viestiin emme ole saaneet vielääkään vastausta vaan viesti on sivuutettu.

Poikkeusluvan käsittely oli erittäin nopeaa, lupahakemus oli jätetty 24.04. ja lupa myönnetty 04.06. eli alle 1,5 kuukaudessa aiemmin ilmoitetun 3 kk sijaan. Ja tässä ajassa oli ehditty myös naapurit kuulemaan.

Pääsuunnittelija sai lupakäsittelijä Pitkäsen kiinni puhelimitse Toukokuun lopussa ja olivat keskustelleet että mikäli saamme naapureiden kuulemiset kuntoon pikaisesti niin hän myöntää luvan ennen kuin jää kesälomille kesäkuun lopussa. Ilmoitimme että kuulemme naapurit itse jotta saamme asian hoidettua pikaisesti ja jäimme odottamaan niiden naapureiden tietoja lupapisteeseen kenelle meidän tulee tehdä naapureiden kuuleminen.

19.06. mennessä luvan käsittelylle ei ollut tapahtunut mitään eikä naapureiden kuulemista varten oltu saatu tietoja joten koitin soittaa Risto sinulle asiassa ja ollessasi lomalla olin yhteydessä loma-aikana tuuranneeseen Ifa Kytösahoon. Ifan kanssa käytiin pitkä keskustelu miten tämän luvan käsittely on mennyt ja lupasi selvittää asiaa Outi Pitkäsen kanssa. Puhelusta muutaman tunnin jälkeen naapurien A3-aineisto oli hyväksytty ja naapurien tiedot saatu. Tässä oli nyt kuitenkin sellainen ongelma että osa naapureista jouduttiin kuulemaan kaupungin toimesta ja kuulemiset eivät ehtineet enää takaisin ennen kuin vaihdetta mikä tarkoitti jälleen kerran luvan viivästymistä vähintään 1,5 kuukaudella kesälomien takia.

19.06.2024 hankkeeseen ryhtyvä kirjoitti lupapisteeseen (sama pvm kun naapureiden tiedot oli saatu) :

Kenen toimesta kuuleminen menee Vantaan kaupungille, Vantaan energialle ja Elisa Oyj:lle ?

Kauanko näiden kuulemiseen menee vai voinko itse hakea jotain kautta kuulemiset jotta asia joutuu eteenpäin pikaisesti.

06-11-2024

Osan naapureiden kuulemisista hankkeeseen ryhtyvä sai hoidettua itse mutta [REDACTED] omistajilta ei tällä aikataululla saatu kuulemista / suostumusta.

20.06.2024 hankkeeseen ryhtyvä kirjoitti lupapisteeseen:

Haluan että kaupunki kuulee kiinteistön 92-406-5-127 omistajat [REDACTED]

Nyt tämä kaavoituksen erittäin ripeä käsittely oli aivan turhaa koska lupa jäi rakennusvalvonnan rattaisiin eikä lupaa saatu ulos ennen lupakäsittelijän kesälomaa. Kyseistä poikkeuslupahakemusta ihmetteli aikoinaan kaavoittajakin koska heidän mielestään suunnitellut rakennukset ja rakennusalat ei vaatinut sitä ja olisi pitänyt kuuleman mukaan olla rakennuslupapäätös. Tästä asiasta löytyy myös maininta kaavoituksen tekemästä poikkeuspäätöksestä.

Tämä viivästys oli taas täysin kohtuuton jälleen kerran eikä johtunut hankkeeseen ryhtyvään liittyvistä syistä. Jos aineiston hyväksymiseen ja naapureiden tietojen saamiseen menee alle 2 tuntia, miten on mahdollista, että sitä ei tehty ajoissa, jotta lupa olisi saatu käsiteltyä ennen lomaa.

26.06.2024 lupakäsittelijä kirjoitti lupapisteeseen:

Liitteistä puuttuu [REDACTED] naapurin suostumus, kun rakennus B tulee alle 4 m rajasta (tarkastakaa myös jätekatoksen etäisyys naapurin tontista, tuleeko tästäkin hankkia suostumus) ?

-Pohjatutkimusta ei ole laadittu vai löytyykö tarpeelliset tiedot perustamistapalausunnosta?

-Teillä on asemapiirustuksessa väärin ilmoitettu, että 5 % ylitys olisi MRL:n alainen - kaava vuodelta 99 eli tämä on rakennusasetuksen 152§ alainen vähäinen poikkeama max 5 %, korjatkaa tältä osin.

Kuulemiset kaupungin toimesta laitettiin liikkeelle 27.06.2024, juuri ennen lupakäsittelijän kesälomaa.

14.08.2024 pääsuunnittelija lähetti viestin lupakäsittelijälle:

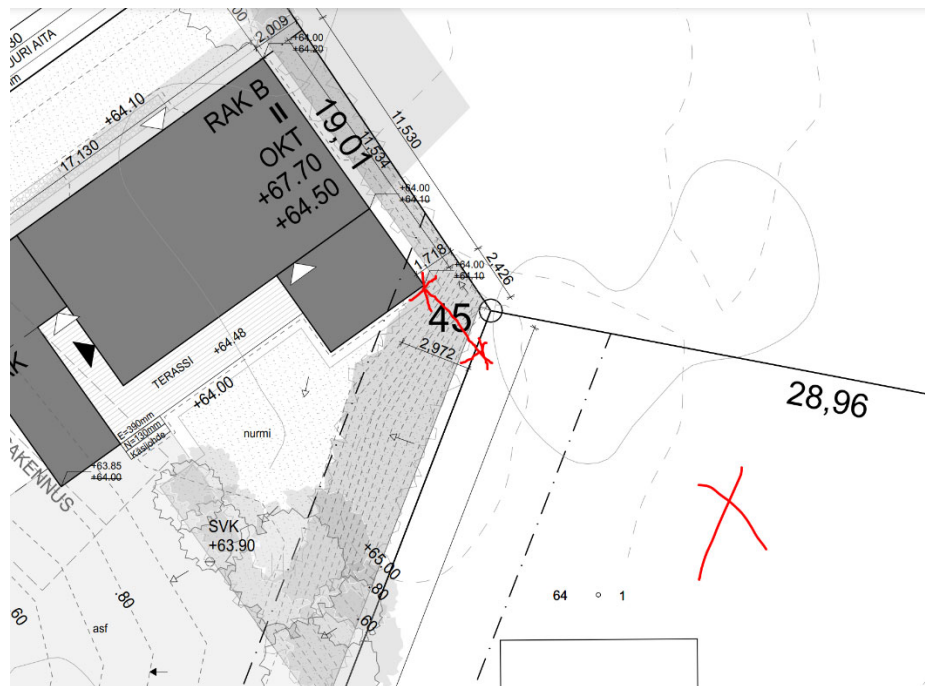
Soittelit [REDACTED] liittyen ja koitin juuri soitella takaisin, mutta meni vastaajaan.

Terassin osalta pyysit naapurin suostumusta. Keskustelin hakijan kanssa ja hän totesi että ei ollut erillistä suostumusta sille hakenut kun kyseinen naapurin kuuleminen oli mennyt kaupungin kautta. Kyseinen naapuri on hankalasti saatavissa kiinni ja ei ollut saanut itse heitä kiinni naapurin kuulemista varten. Onko tuo kuuleminen ja asian esille tuominen riittävä, kun se oli tuotu erikseen esille jo kuulemisessa.

06-11-2024

Lupakäsittelijä vastasi edelliseen viestiin 15.08.2024:

naapurin kuuleminen ja naapurin suostumus ovat kaksi eri asiaa. Tässä tapauksessa suostumus rajasta alle 4 m rakentamiselle tulee saada kirjallisena. Naapurin suostumusta ei voida hankkia viranomaisen toimesta. Ohessa näkyy tuo kohta, miksi ja mistä asiasta suostumus vaaditaan ja miltä naapurilta.



Pääsuunnittelijan vastine edellisen viestiin 16.08.2024:

Hakija pelkää että ei saa heitä kiinni kun tähänkin asti on ollut vaikeuksia tavoittamisessa. Ilmeisesti toinen omistajista arka tai vastaava että ei ota kontaktia tuntemattomiin. Tällaisen oli kuullut. Yrittää kuitenkin tavoittaa heidät.

Toinen vaihtoehto jota mietin. Rakennus B siirrettiin käsittelyn aikana rakentamisalueen rajaan tontin luoteisrajan suunnasta. Olisiko mahdollista palauttaa rakennus lähemmäs koillisrajaa sille etäisyydelle, että kuvankaappauksen mukaisen tontin suuntaan ei tule ylitystä vaan ylitys olisi koillisen puoleisen naapurin suuntaan. Kyseiseltä naapurilta saadaan suostumus heti. Silloin kun siirto tehtiin nykyiseen paikkaan ei tarvinnut rakennusjärjestyksen mukaiselle terassin ylitykselle suostumusta mutta nyt ilmeisesti asia muuttunut kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa siten että suostumukset tarvitaan.

Olimme varta vasten pyytäneet kaupunkia hoitamaan kyseisen kiinteistön kuulemisen eikä kaupungilta ollut tullut missään vaiheessa aiemmin viestiä että kaupunki ei suostumusta voi hakea, mutta kaupunki on silti lähettänyt kyseisen kiinteistön omistajille kuulemiset ? Jos tämä asia olisi tullut esille ennen kesälomia

06-11-2024

niin asia olisi hoitunut kesäloman aikana ja olisi ollut valmiina lupakäsittelijän lomalta paluun yhteydessä. Nyt tämä asia aiheutti jälleen kerran viivästystä / muutoksia suunnitelmiin kiinteistöjen sijoittamisen osalta tontilla.

Lupakäsittelijän vastine edelliseen viestiin 16.08.2024:

***jos rakennus B siirretään, tämäkin tarkoittaa sitä, että naapurit on kuultava uudelleen, kun sijainti muuttuu.
Toki suostumus tulee sitten nopeasti.
Miten haluatte edetä?***

Tämän viestin jälkeen pääsuunnittelijan kanssa sovimme että siirrämme rakennusta siten että terassin nurkka mahtuu rakennusalueen sisälle ja lähemmäksi [REDACTED] kiinteistöä sekä molempia rakennuksia 40 cm lähemmäksi [REDACTED] suostumus rakennuksen sijainnista oli jo annettu aiemmin lupakäsittelyn aikana. Taloa siirrettiin lupakäsittelijän pyynnöstä ja nyt siirrettiin takaisin alkuperäiselle paikalle kuten pääsuunnittelija kirjoittaa edellisessä viestissään. Siirron vaatimat palo-osastoinnit lisättiin rakennukseen. Tämän jälkeen pääsuunnittelija tiedusteli lupakäsittelijältä, tarvitaanko naapureiden kuulemisia enää tehdä uudestaan koska rakennuksen siirto oli hyvin pieni ja naapurikiinteistön suostumus oli jo saatu aiemmin ja talletettu lupapisteeseen. Lupakäsittelijä ei tähän suoraan suostunut vaan ilmoitti kysyvänsä asiaan kaupungin lakimieheltä.

20.08.2024 pääsuunnittelija kirjoitti lupapisteeseen:

Aineistoa päivitetty seuraavasti. Molempia rakennuksia siirretty tien suuntaan 40cm ja taaempaa rakennusta lisäksi metrillä luoteisrajan suuntaan. Naapuri toimittaa suostumuksen jonka suuntaan taloa metrillä siirrettiin. Naapurin kuulemis aineisto A3 muodossa myös päivitetty.

22.08.2024 pääsuunnittelija lähetti viestin hankkeeseen ryhtyvälle:

***Outilta tuli viesti että oli saanut nyt kannan juristilta ja naapurit pitää kuulla uudelleen. Sanoi että laittaa kuulemiset vireille tänään.
Saatko tehtyä suostumuksen teidän tontin osalta talon sijoittamisesta alle viiden metrin päähän rajasta.***

Naapureiden uudelleen kuuleminen laitettiin kaupungin toimesta liikkeelle 22.08.2024. Tämä tarkoitti jälleen kerran luvan myöntämisen pitkittymistä.

Naapureiden kuulemiset saatiin vihdoinkin sekä luvalla lisättiin vielä lopussa pyydetty suunnitelmat ja täydennykset, vihertehokkuuslaskelma sekä perustamistapalausunnon päivitys.
Rakennuslupa myönnettiin viimein 22.10.2024, eli 13 kk luvan jättämisen jälkeen.

06-11-2024

4

Kustannukset

Ohessa kooste lupakäsittelyn aikana hankkeeseen ryhtyvälle koituneet suorat kustannukset 19.09.2023 – 22.10.2024:

Tonttilainan korkokulut:	21.368,55 €
Poikkeuslupa:	1.050,00 €
Kiinteistövero:	<u>1.126,88 €</u>
Yht.	<u>23.545,43 €</u>

Lupakäsittelyn aikana rakennushankkeeseen ryhtyvälle koituneet kustannukset ovat täysin kohtuuttomat.

Pelkkien suorien kustannusten lisäksi lupakäsittelyn pitkittyminen kohtuuttoman pitkäksi, aiheutti käsittely erittäin paljon ylimääräistä työtä kaikille hankkeessa mukana olleille henkilöille. Erikoissuunnittelu keskeytettiin moneen kertaan. Lupakäsittelyn pitkittymisen johdosta hanketta ei päästy markkinoimaan suunnitelman mukaisesti kevään 2024 aikana vaan siirtyy vuoden 2025 alkuun.

Kohtuuttomista kustannuksista johtuen vaadimme rakennuslupamaksun vapautusta täysimääräisesti.

Reklamaatio / selvityspyyntö toimitetaan myös juristimme tarkasteltavaksi lupakäsittelyyn sekä kustannuksiin liittyen.

5

Yhteenveto

Meidän mielestä kyseinen rakennuslupakäsittely on hoidettu viranomaisten puolelta erittäin huonosti. Hankkeen aikana ei ole neuvottu tarpeeksi eikä ole haettu aktiivisesti ratkaisua asioihin, tästä esimerkkinä mm. poikkeuslupan hakeminen jota lähdettiin hakemaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Asioita ei ole tehty oikea-aikaisesti vaan ensin teetetty töitä joiden jälkeen on ilmoitettu että lupaa ei voikaan myöntää suunnitelmien mukaisesti. Palaverissa sovittuja asioita ei ole pidetty eikä niiden mukaan ole toimittu. Viranomaisten toimissa käsittelyn aikana on ollut jopa 1,5 kk viiveitä jolloin asioille ei ole tapahtunut mitään, näitä ei voi selittää millään joululomilla tai vastaavilla kuten tämän hankkeen yhteydessä on tehty.

Ymmärtäisimme mikäli olisimme palkanneet kokemattoman pääsuunnittelijan hoitamaan hanketta eikä suunnitelmat olisi olleet asianmukaisesti tehty. Tässä tapauksessa hanketta on vetänyt erittäin kokenut ja arvostettu pääsuunnittelija, kaikki muutokset yms. on hoidettu välittömästi kuntoon, useimmissa tapauksissa saman päivän aikana.

Ja ymmärtäisimme mikäli rakennuksille ei olisi lähtökohtaisesti voinut myöntää rakennuslupaa mutta meidän tapauksessa itse rakennuksille ei ole tehty yhtään

06-11-2024

mitään vuoden 2022 jälkeen. Muutokset ovat olleet merkintöjen ja laskelmien tarkentamista, rakennusten pieniä siirtoja tontilla, joidenkin liitteiden lisäämistä.

Ja hankkeelle oli jo alun perin näytetty vihreää valoa edellisen käsittelijän toimesta.

Tässä reklamaatiossa / selvityspyyntöä ei varmastikaan ole tuotu kaikkia pieniä asioita / nyansseja esiin mutta niillä ei kokonaiskuvassa ole mitään merkitystä.

Loppujen lopuksi, rakennusluvan käsittely on mennyt erittäin huonosti viranomaisten toimesta ja toivon että käynte asian erittäin tarkasti läpi viraston sisällä. Itse olen toiminut rakennushankkeiden parissa yli 25 vuotta eikä vastaavanlaista tapausta ole koskaan aiemmin tullut vastaan.

Annan mielelläni lisätietoa ja keskustelen kanssanne asiasta.

Rakentavin terveisin,

