

OIKAISUVAATIMUS

Rakennuslupa LP-092-2024-06802, Vantaanreitti 3b

1. Päätös, johon oikaisua vaaditaan

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan päätös 8.1.2026, jolla on myönnetty rakennuslupa toimisto-/varastohallin rakentamiseen kiinteistölle 92-409-5-50 (Vantaanreitti 3b).

2. Oikaisuvaatimuksen tekijä

[REDACTED]

Vantaanreitti [REDACTED], 01730 Vantaa

3. Vaatimus

Päätös on kumottava ja rakennuslupa hylättävä tai asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennuksen sijoittelua ja korkeutta muutetaan olennaisesti ja varjostusvaikutukset arvioidaan asianmukaisesti ennen uuden päätöksen tekemistä.

4. Oikaisuvaatimuksen perusteet

4.1 Rakennus aiheuttaa MRL 137 §:ssä tarkoitettua merkittävää haittaa naapurikiinteistölle

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakentaminen ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa naapureille, eikä rakentamista voida sallia, mikäli haittaa ei voida pitää vähäisenä.

Tässä hankkeessa merkittävä haitta ilmenee erityisesti auringonvalon menetyksenä ja varjostuksena kiinteistölle Vantaanreitti 1.

Rakennus sijoittuu välittömästi tontin rajalle, se on erittäin korkea, ja maaston muoto on nouseva, mikä nostaa rakennuksen korkeutta suhteessa Vantaanreitti [REDACTED] -een merkittävästi.

Vantaanreitti [REDACTED] -n rajalla oleva tuija-aita, johon rakennusluvan hakija viittaa, jää korkeudeltaan rakennettavaksi suunnitellun rakennuksen alalaitaan maan korkeuserojen takia.

Näiden yhteisvaikutus on ratkaiseva, mutta sitä ei ole rakennuslupapäätöksessä analysoitu tai mallinnettu.

4.2 Varjostusvaikutus on merkittävä ja pitkäkestoinen

Rakennusvalvonnan päätöksessä todetaan varjostuksen olevan "vähäistä", mutta tätä arviota ei ole perusteltu laskelmin tai mallinnuksin.

Tutkimalla auringon korkeusasemia eri päivinä ja kellonaikoina johtopäätös on seuraava: i) varjostus ei ole hetkellistä eikä vähäistä, ii) haitta kohdistuu juuri asumisen kannalta olennaiseen aikaan (ilta ja vapaa-aika) sekä iii) haitta toistuu merkittävänä keväällä ja loppukesällä, eikä pelkästään talvikaudella.

Tällaista vaikutusta ei voida pitää MRL 137 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä haittana.

4.3 Rakennus ei sovi ympäristöönsä mittasuhteiltaan eikä vaikutuksiltaan

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksessään 7.12.2022 (H6993/2022) korostanut, että pelkkä toteamus rakennuksen "soveltumisesta ympäristöön" ei riitä, vaan arvioinnin tulee olla konkreettista ja perusteltua.

Nyt käsillä olevassa rakennusluvassa: i) rakennus on mittakaavaltaan ja korkeudeltaan poikkeuksellinen pientalovaltaisessa ympäristössä, ii) vaikutuksia naapurikiinteistöjen olosuhteisiin ei ole arvioitu asianmukaisesti ja iii) varjostusvaikutusta ei ole mallinnettu, vaikka naapurit ovat siitä nimenomaisesti huomauttaneet.

Rakennuksen soveltuvuutta on arvioitu pääosin tontin sisäisten järjestelyjen ja aiemman suunnittelutarveratkaisun perusteella, ei todellisten ympäristövaikutusten perusteella.

4.4 Suunnittelutarveratkaisun lainvoimaisuus ei poista rakennusluvan itsenäistä arviointivelvollisuutta

Vaikka suunnittelutarveratkaisu on lainvoimainen, rakennuslupavaiheessa on edelleen arvioitava: i) MRL 137 §:n edellytysten täyttyminen, ii) naapurihaitan tosiasiallinen laatu ja laajuus sekä iii) esiin tulleet uudet ja tarkentuneet selvitykset.

Hallinto-oikeus on nimenomaisesti todennut, että rakennuksen lopulliset vaikutukset ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Tässä tapauksessa tämä arviointi on jäänyt puutteelliseksi.

4.5 Kaupunkiympäristölautakunnan aiemmat päätökset tukevat rakennusluvan hylkäämistä

4.5.1 Lautakunnan 9.11.2021 (§ 10) yksimielinen linjaus: rakennusta ei pidetty ympäristöön sopivana

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti 9.11.2021 (§ 10) hyväksyä naapurien oikaisuvaatimukset ja edellytti, että:

"hankkeen jatkovalmistelussa rakennus sovitetaan massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi".

Tämä päätös on merkittävä, koska: i) lautakunta katsoi nimenomaisesti, ettei rakennus sellaisenaan täyttänyt MRL 137 §:n vaatimusta ympäristöön sopivuudesta ja ii) arvio tehtiin naapurivaikutusten ja ympäristön kokonaisuuden perusteella, ei vain rakennuksen teknisten ominaisuuksien perusteella.

Rakennuslupapäätöksessä ei ole osoitettu, että nämä lautakunnan edellyttämät muutokset olisi tosiasiallisesti tehty ympäristövaikutusten näkökulmasta, erityisesti varjostuksen osalta.

4.5.2 Lautakunnan 30.11.2021 (§ 10) päätöksen kumoaminen ei ollut sisällöllinen hyväksyntä

Lautakunta kumosi 30.11.2021 (§ 10) oman aiemman päätöksensä ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin totesi selvästi, että: i)

lautakunnan päätös kaatui menettely- ja perusteluvirheisiin ja ii) ei siihen, että rakennus olisi katsottu ympäristöön sopivaksi tai haitattomaksi.

Hallinto-oikeus totesi erityisesti, että lautakunnan päätöksestä ei ilmennyt: i) miltä osin rakennusta tulisi muuttaa sekä ii) miksi MRL 137 §:n edellytykset eivät enää täytyisi.

Tämä tarkoittaa, että lautakunnan alkuperäinen huoli rakennuksen soveltumattomuudesta jäi sisällöllisesti kumoamatta.

4.5.3 Rakennuslupapäätös sivuuttaa lautakunnan alkuperäiset ympäristölliset huolenaiheet

Rakennuslupapäätöksessä 8.1.2026 todetaan lyhyesti, että: “Rakennus soveltuu ympäristöön eikä rakennusta ole sijoitettu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria (MRL 137 §)”

Tämä toteamus on ongelmallinen, koska i) se ei vastaa lautakunnan 9.11.2021 esiin nostamiin konkreettisiin ympäristöhaittoihin, ii) se ei ota huomioon varjostuksen, korkeuserojen ja sijoittelun yhteisvaikutusta ja iii) se ei sisällä uutta selvitystä, joka kumoaisi aiemman haitta-arvion.

Hallinto-oikeus on nimenomaisesti todennut, että rakennuksen ulkonäkö, massa ja vaikutukset ratkaistaan lopullisesti rakennuslupavaiheessa. Tässä tapauksessa tämä arviointi on jäänyt olennaisesti puutteelliseksi.

4.5.4 Lautakunnan aiempi kanta tukee johtopäätöstä merkittävästä naapurihaitasta

Yhdessä tarkasteltuna:

1. lautakunnan 9.11.2021 päätös,
2. lautakunnan 30.11.2021 päätöksen kumoamisen perusteet,
3. hallinto-oikeuden ratkaisun perustelut

osoittavat, että:

1. hankkeessa on aidosti tunnistettu ympäristö- ja naapurihaittoja,
2. näitä haittoja ei ole koskaan sisällöllisesti kumottu,
3. rakennuslupapäätös nojaa lähinnä siihen, että suunnittelutarveratkaisu on lainvoimainen, ei siihen, että haitta olisi vähäinen.

Tämä on vastoin MRL 137 §:n tarkoitusta ja esitöissä korostettua periaatetta, jonka mukaan naapurikiinteistöjen olosuhteita heikentävää rakentamista ei tule sallia, vaikka hanke muutoin täyttäisi kaavalliset edellytykset.

5. Yhteenveto

Rakennus:

1. aiheuttaa merkittävää ja toistuvaa varjostushaittaa Vantaanreitti 1:lle
2. heikentää olennaisesti asumisviihtyvyyttä ja kiinteistön käyttöä
3. ei täytä MRL 137 §:n edellytyksiä

4. ei ole tullut asianmukaisesti arvioiduksi rakennuslupavaiheessa.

6. Vaatimus uudelleen

Edellä esitetyillä perusteilla vaadimme, että:

1. rakennuslupapäätös kumotaan ja rakennuslupa hylätään, tai

2.asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennuksen sijoittelua ja korkeutta muutetaan ja varjostusvaikutukset arvioidaan asianmukaisesti ennen uuden päätöksen tekemistä.

Vantaalla 23.1.2026

[Redacted signature]

[Redacted signature]