

Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Asia

Valitus Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä olla ryhtymättä enempiin toimenpiteisiin

Valittaja

[REDACTED] (kotikunta Vantaa)

[REDACTED], 01390 Vantaa

Yhteystiedot: [REDACTED]

Päätös, johon haetaan muutosta

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 26.10.2021 § 35 (liitteenä) Vaatimus rakennustöiden keskeyttämiseksi ja toimenpiteisiin ryhtymiseksi (lupatunnus LP-092-2020-03197) kohteessa [REDACTED] Vantaa. Olemme saaneet päätöksen tiedoksi 29.10.2021.

Lupajaosto on päättänyt 26.10.2021 § 35 rakennusvalvontapäällikön esityksestä, että kirjeessämme 20.9.2021 (liitteenä) esittämä vaatimus ei anna aiheutta enempiin toimenpiteisiin.

Päätökseen haettava muutos

Vaadimme, että Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 26.10.2021 § 35 kumotaan ja palautetaan lupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi. Rakennusvalvontaviranomaisen on ryhdyttävä riittäviin toimenpiteisiin lainvastaisen ja virheellisen tilanteen korjaamiseksi keskeyttämällä rakennustyöt kokonaan ja puuttumalla virheellisiin korkeusasemiin.

Perustelut

Haemme lupajaoston päätöstä muutettavaksi kirjeessämme 20.9.2021 (liitteenä) esittämämme vaatimuksen mukaisesti, eli [REDACTED] ssa maanpintaa pitää laskea

kauttaaltaan alemmaksi. Lisäongelmien välttämiseksi rakennustyöt [REDACTED]ssa pitää kokonaisuudessaan välittömästi keskeyttää, koska virheellinen korkeusasema vaikuttaa koko tonttiin/rakennuspaikkaan.

Kirjeessämme 20.9.2021 (liitteenä) Vantaan kaupungille me rajanaapurit toteamme, että [REDACTED]n rakentamisessa on väärin korkeusasematietojen vuoksi tapahtunut virhe, kun rakentamisen korkeustasot ovat liian korkeat. Virhe pitää korjata. Asuinrakennukset pitää rakentaa maanpinnan oikeat korkeusasemat huomioon ottaen.

Lupajaoston päätös on lainvastainen, kun päätöksessä ei puututa virheellisiin korkeusasemiin, (vaikka kaupunki myöntää virheen) ja virheelliseen suunnitelmaan (asemapiirros).

Asemapiirros

[REDACTED] rakennushankkeen asemapiirroksen (asemapiirros liitteenä) mukaan suunnittelun lähtökohtana on asettaa [REDACTED]n maanpinta samaan tasoon kiinteistömme ([REDACTED]) maanpinnan kanssa. Asemapiirroksessa kiinteistömme ([REDACTED]) maanpinnan korkeusmerkintä etelä-/kaakkoisosassa rajan tuntumassa on +39,71 ja [REDACTED] rakennushankkeen maanpinnan taso samalla kohtaa rajan toisella puolella +39.70. Kiinteistöjen maanpinnat kiinteistörajan molemmilla puolilla ovat lupa-asiakirjoissa/asemapiirroksessa samat, eli korkeuseroa kiinteistörajalla ei ole.

Virhe ja sen seuraukset

Olemme Vantaan kaupungille lähettämässämme kirjeessä 20.9.2021 todenneet, että naapurikiinteistömme [REDACTED] rakennuslupa-asiakirjoissa/asemapiirroksessa on virhe. Asemapiirroksessa kiinteistömme ([REDACTED]) kaakkoisosassa rajan tuntumassa kiinteistömme maanpinnan korkomerkintä on +39,71. Vantaan kaupungin myöhemmin (23.9.2021) erikseen tekemän maastomittauksen mukaan kiinteistömme saman kohdan maanpinnan oikea korkeusasema on +38,515 (liitteenä rakennuspaikan sijaintipiirros). Tähän kaupungin todelliseen mitattuun korkeustietoon verrattuna [REDACTED]n rakennushankkeen asemapiirroksessa on kiinteistömme rajalla n. 1 metrin ja 20 senttimetrin virhe eli kiinteistömme ([REDACTED])

maanpinta on asemapiirroksessa virheellisesti esitetty olevan 1,20 metriä korkeammalla.

Kiinteistömme korkeusaseman 1,20 metrin virheen vuoksi [REDACTED] rakennushankkeen maanpinta tulee liian korkealle suhteessa kiinteistöömme. Virhe on huomattu rakentamisen edetessä ja johtanut siihen, että kiinteistömme ([REDACTED]) etelärajalle ja pieneltä osin koillisrajalle on rakennettu asemapiirroksesta ja rakennusluvasta poiketen ilman lupaa ja lähes rajaan kiinni n. 25 -30 metrin matkalle paikoin jopa noin 160 cm korkea tukimuuri, jotta 1,20 metrin korkeusasemavirheestä aiheutuva ongelma saataisiin hoidetuksi ja jotta rakennushankkeen pintavedet saataisiin hoidetuksi määräysten mukaisesti. Kun kyseinen tukimuuri edellyttää putoamiskorkeudeltaan myös suojakaiteen rakentamisen tukimuurin päälle tai sen välittömään läheisyyteen, niin meidän oleskelupihamme maanpinnan tason ja tukimuuri/suojakaiteen korkeuseroksi tulisi noin 250 cm. Lisäksi toteamme, että Vantaan kaupungin mittauksen mukaan tukimuurin antura on valettu osittain kiinteistömme puolelle ilman suostumustamme.

Maapintojen korkeusaseman merkintävirheestä (+1,20 m) johtuen uudet rakennukset rakennetaan paikoin jopa metriä ylemmäksi, kun lähtötasona ovat todelliset/oikeat maanpinnan korkeudet. Tästä seuraa, että uusien asuinrakennusten ensimmäisen kerroksien lattiapinnat tulevat noin kaksi metriä oman rakennuksemme lattiapintaa ylemmäksi. Korkeuseroa on liian paljon, kun otetaan huomioon ympäristö ja rakennettavien rakennusten etäisyydet meidän

kiinteistömme rakennuksiin. Rakennettavat rakennukset eivät korkeusasemansa puolesta sovi mitenkään jo rakennettuun ympäristöön.

Virheestä aiheutuva haitta

Virhe ja siitä johtuva maanpintojen ja rakennusten haitallisen suuri korkeusero sekä muut niistä johtuvat seuraukset alentavat kiinteistömme asuinviihtyvyyttä sekä kiinteistömme arvoa. Korkeuseron ja välittömästi rajalla olevan tukimuurin vuoksi kiinteistömme oleskelupiha jää etelän ja kaakon puolelta paikoin n. 2,5 metriä syvään tukimuurin varjostamaan kuoppaan, jonka yläreunalla ajavat naapurikiinteistön autot (valokuvia liitteenä). Tästä kaikesta on meille tarpeettomasti haittaa. Jos [REDACTED] kiinteistö olisi asemapiirroksen periaatteet mukaan

rakennettu samaan tasoon kiinteistömme kanssa, ongelmista ja haitalta olisi välttytty eikä laitonta tukimuuria suojakaiteineen olisi tarvittu.

Virhe on seurausta rakentajan laiminlyönnistä ja kaupungin tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Rakentaja on ollut huolimaton ja laiminlyönyt suunnitelmien tarkastusvelvollisuuden ja kaupunki on toiminut rakennushankkeen suhteen huolimattomasti ja laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa.

Lupajaosto 26.10.2021

Lupajaoston päätöksen 26.10.2021 § 35 perusteluosassa kaupunki myöntää virheen eli että asemapiirroksessa maanpinnan korkeusmerkintä ei vastaa todellisuutta.

Lisäksi lupajaosto väittää, että ”Myönnetyn rakennusluvan sisältöön tällä seikalla ei kuitenkaan ole ollut vaikutusta”.

Väitettä ei ole lainkaan perusteltu. Lupajaoston esittämä väite tarkoittaa sitä, että rakennuslupa olisi myönnetty vaikka korkeusero 1,2 m olisi ollut tiedossa lupaa myönnettäessä. Tällainen korkeusero olisi edellyttänyt maanpinnan luiskaamista [REDACTED]n tontilla tonttimme rajalla. Luiskasta olisi puolestaan seurannut, että kulku asemapiirroksessa esitetylle pysäköintialueelle olisi estynyt. Lupajaoston väite ei em. syystä voi pitää paikkaansa. Virheellä eli korkeuserolla olisi ollut vaikutusta myönnettyyn rakennuslupaan, koska korkeuseron/luiskan vuoksi myönnettyä lupaa ei olisi tältä osin voitu toteuttaa. Toisaalta, jos virheellä eli korkeuserolla ei ole vaikutusta, niin miksi asemapiirroksesta puuttuva osa tukimuuria on laittomasti ja luvan vastaisesti ollut tarve rakentaa?

Lupajaoston päätös on em. osin perusteeton ja virheellinen.

Lopuksi

Asemapiirros virheellisine/harhaanjohtavine korkeusmerkintöineen esitettiin meille, kun naapurin suostumusta pyydettiin (kuuleminen). Asemapiirroksessa ei myöskään ollut merkintää myöhemmin luvattomasti rakennetusta tukimuurista. Mikäli asemapiirroksessa olisi naapurinsuostumusta pyydettyäessä tuotu esille oikeisiin korkeustietoihin perustuneet todelliset korkeuserot ja kiinteistömme etelärajalle ja pieneltä osin koillisrajalle suunniteltu ”laiton

tukimuuri”, emme olisi antaneet suostumustamme. Suostumuksemme on siten hankittu ja rakennuslupa myönnetty harhaanjohtavilla ja virheitä sisältävillä asiakirjoilla. Haluamme painottaa, että virheellisistä ja harhaanjohtavista korkeusmerkinnöistä sekä virheellisestä ja harhaanjohtavasta asemapiirroksesta ovat vastuussa hankkeen rakentaja ja lupaviranomainen: meidän naapureiden tulee voida luottaa Vantaan rakennusvalvonnasta saamiemme tietojen oikeellisuuteen.

Sen jälkeen kun virheellisten korkeustietojen mukaan toteutettu rakentaminen ja laittomasti rakennettu tukimuuri alkoivat näkyä tontilla, olemme huolestuneina puhelimitse tai sähköpostein olleet yhteydessä (jo heinäkuusta 2021 alkaen) rakennusvalvontaan ja rakentajaan sekä myöhemmin myös suunnittelijaan. Yhteydenottomme ovat olleet turhia ja virheellisiin korkeusasemiin pohjautuvaa rakentamista on vain jatkettu. Vasta kun vaadimme kirjallisesti rakennustöiden keskeyttämistä ja vaadimme saada asiasta muutoksenhakukelpoisen päätöksen, rakennustyöt keskeytettiin tukimuurin osalta.

Vaikka Vantaan kaupunki myöntää virheen korkeusasemassa, se ei ole ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin virheen ja siitä aiheutuvan haitan korjaamiseksi. Emme pidä riittävinä toimenpiteinä tässä tilanteessa sitä, että kaupunki ei tee muuta kuin keskeyttää rakennustyöt laittoman tukimuurin osalta.

Rakennustöiden keskeyttäminen

Kirjeessämme 20.9.2021 esitimme vaatimuksen rakennustöiden välittömästä keskeyttämisestä. Vaatimuksemme koski kaikkea rakentamista, mutta Vantaan kaupunki on 6.10.2021 keskeyttänyt vain tukimuurin rakennustyöt.

Keskeytyspäätös ei ota huomioon korkeusasemavirheestä aiheutuvaa rakentamisen jatkumisongelmaa kokonaisuudessaan. Maapintojen korkeusaseman merkintävirheestä (+1,20 m) johtuen uudet rakennukset rakennetaan paikoin jopa metriä ylemmäksi, kun lähtötasona ovat todelliset/oikeat maanpinnan korkeudet. Tästä seuraa, että uusien asuinrakennusten ensimmäisen kerroksien lattiapinnat tulevat noin kaksi metriä oman rakennuksemme lattiapintaa ylemmäksi. Korkeuseroa on liian paljon kun otetaan huomioon ympäristö ja rakennettavien rakennusten etäisyydet meidän kiinteistömme rakennuksiin. Rakennettavat rakennukset eivät korkeusasemansa puolesta sovi mitenkään jo rakennettuun ympäristöön.

Muuta

Hankkeeseen ryhtyvä/ [REDACTED] on 1.10.2021 saattanut vireille tukimuuria koskevan muutoslupahakemuksen.

Tällä valituksella vaaditaan muutosta maanpinnan korkeuteen ja rakennustöiden keskeyttämiseen. Kun maanpintaa [REDACTED]n rakennuspaikalla lasketaan alemmaksi, niin muutoslupahakemus jää tarpeettomaksi ja laitton tukimuuri perustuksineen voidaan purkaa.

Vantaa 23.11.2021

Kiinteistön [REDACTED] puolesta ([REDACTED], 01390 Vantaa)

[REDACTED] [REDACTED]

liitteet

- lupajaoston pöytäkirja ja valitusosoitus
- toimenpidevaatimus (kirjeemme 20.9.2021)
- rakennuspaikan sijaintipiirros
- asemapiirros
- valokuvia 2 kpl