



Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä/ LP-092-2021-084775/Naapuri P.J. ja E.E.

VD/6619/10.03.00.03/2022

RL/TH

Rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 10.5.2022 § 502 myöntänyt rakennusluvan neljälle puuverhoillulle erillistalolle kiinteistölle, josta muodostetaan tontti 92-86-151-15. Rakennuspaikan osoite on Mehiläisentie 6.

Rakennusluvassa on myönnetty vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden ylitystä 26 kerrosneliömetriä. Ylitys on 8,6 % rakennuspaikan rakennusoikeudellisesta kerrosalasta ja rakennusta kohden ylitystä on 6,5 m². Lisäksi rakennus A on sijoitettu 2,5 metrin päähän katualueesta, kun kadunsuunnittelu ei vastustanut lausunnossaan poikkeamista.

Naapurikiinteistön omistajat P.J. ja E.E. ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan suunnitelmien muuttamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan selvitys liittymisestä olemassa olevaan rakennuskantaan on puutteellinen, suunniteltu tehokkuus on liian suuri, talo D haittaa tarpeettomasti naapuria, pysäköintiratkaisu ei ole toimiva ja ilmastomuutosta ei ole otettu huomioon. Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.6.2022 § 79

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Soveltuminen ympäristöön

Oikaisuvaatimuksen mukaan selvitys olemassa olevaan rakennuskantaan liittymisestä on puutteellinen, kun siinä ei ole huomioitu yksikerroksista asuinrakennusta, johon verrattuna suunnitellut rakennukset ovat liian korkeita. Suunniteltujen rakennusten tulee olla yksikerroksisia, jotta ne soveltuvat ympäristöön.

Hakija on laatinut selvityksen suunniteltujen rakennusten liittymisestä olemassa olevaan rakennuskantaan. Selvityksen mukaan on ilmeistä, että suunnitellut rakennukset täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n edellytyksen rakennuksen soveltuvuudesta ympäristöön sekä kauneuteen, sopusuhtaisuuteen sekä toiminnallisuuteen liittyvät vaatimukset. Selvityksestä käy ilmi myös, että ympäristön rakennuskanta on moninaista.

Oikaisuvaatimuksessa on perusteltu rakennusten sopimattomuutta ympäristöön sillä, että tontti rakennetaan liian ahtaasti. Väite ei pidä paikkaansa, sillä tontille on suunniteltu jokaiseen erillistaloon terassit, pihat, paikat kahdelle autolle ja asianmukaiset kulkuväylät ja lumitilat.



Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennukset ovat liian korkeita. On huomattava, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei voi olla ympäristöön soveltumatonta.

Rakennusoikeuden ylitys

Oikaisuvaatimuksessa vastustetaan rakennusoikeuden ylityksen hyväksymistä vähäisenä poikkeamisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Jotta vähäinen poikkeaminen voidaan myöntää, tulee kolmen edellytyksen toteutua. Ensinnäkin poikkeamisen tulee olla vähäinen.

Tämän lisäksi tulee arvioida, onko poikkeamiselle lain mukaista estettä. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Em. lain mukaisista esteistä tulee sovellettavaksi kohdat 1 ja 4 eli aiheuttaako ylitys haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johtaako ylitys merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että rakennusoikeuden ylityksellä on haitallisia vaikutuksia, kun se johtaa tiiviiseen rakentamiseen. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on viitattu ympäristön varjostukseen ja ahtauttamiseen. Vähäistä poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Valituksessa ei ole esitetty yhtään laissa tarkoitettua merkittävää haittavaikutusta, joka johtuu rakennusoikeuden lisäämisestä 26 kerrosneliömetrillä. Rakennusoikeuden ylittyminen 6,5 kerrosneliömetriä erillsrakennusta kohden ei lisää niiden vaikutusta ympäristöönsä, saati siten, että kyse olisi merkittävästä vaikutuksesta kuten laki edellyttää.

On kiistatonta, että myöskään MRL 171 §:n 1 kohdan mukaisia esteitä ei ole osoitettu.

Vähäisen poikkeamisen kolmas edellytys on MRL 171 §:n perusteella, että hakija esittää poikkeamiselle erityisiä perusteluja.

Hakija on esittänyt erityisiä syitä rakennusoikeuden lisäämiselle. Hakijan mukaan alueelle on myönnetty samansuuruisia ylityksiä, ylitys on vain 6,5 kerrosneliömetriä asuntoa kohden, ylitys mahdollistaa asunnon esteettömällä ja toimivalla mitoituksella ja ylitys on Vantaan kaupungin tiivistämisstrategian



mukainen. Lisäksi rakennusoikeuden nostaminen mahdollistaa lisäksi tiiviin ja viihtyisän pientalomaisen kaupunkikuvan, joka sopii pientalovaltaiseen alueeseen, sekä on linjassa asemakaavan ja kaupungin tiivistämis- ja täydennysrakentamistavoitteiden kanssa. Asiasta myös keskusteltu etukäteen rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

D-talon aiheuttama haitta

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennus terasseineen tulee liian lähelle rajaa. Rakennus sijoittuu neljän metrin päähän kiinteistöjen rajasta kuten rakennusjärjestys edellyttää. Samoin terassit sijoittuvat rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden kiinteistö sijaitsee rakennuspaikan eteläpuolella, joten suunnitellut rakennukset eivät varjosta oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöä. Kuten hankkeeseen ryhtyvän huomautukseen antamassaan vastineessaan toteaa, terassien välimatka oikaisuvaatimuksen tekijöiden ikkunattomaan rakennuksen pätyyn on lyhyimmillään 7,4 metriä.

Rakentaminen ei miltään osin aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa.

Pysäköintijärjestelyt ja ilmastomuutoksen huomioiminen

Oikaisuvaatimuksen mukaan pysäköintijärjestelyt eivät ole toimivat ja kattolumet tulevat putoamaan ajoneuvojen päälle lumiasteiden riittämättömyyden vuoksi. Lisäksi ilmastomuutoksen myötä pahenevia lumitalvia ei ole huomioitu suunniteltaessa lumenlajituspaikkoja.

Pysäköintiä ja lumen hallintaa koskevat suunnitteluratkaisut eivät vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan tai kiinteistön käyttöön. Lupakäsittelijä on varmistanut lupaa myöntäessään suunnitelmien asianmukaisuuden.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- rakennuslupapäätös 10.5.2022 § 510
- oikaisuvaatimus
- asema- ja korttelijulkisivupiirros
- leikkaus- ja julkisivupiirros
- selvitys liittymisestä olemassa olevaan rakennuskantaan

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote:
oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeus



Vantaa

Lisätiedot:

rakennuslakimies Tommi Hietanen, puh. 043 8267329

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)