



Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä/ LP-092-2021-084775/Naapurit H.V. ja T.S.

VD/6621/10.03.00.03/2022

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 H.V. ja T.S. ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vastustetaan rakennusoikeuden ylitystä vähäisenä poikkeamisena. Oikaisuvaatimuksen mukaan suunnitellut rakennukset ovat liian korkeita, rakennuspaikka rakennetaan liian tiheästi ja rakennukset vähentävät alueen viihtyisyyttä ja aiheuttavat varjostusta. Rakennus A sijoittuu liian lähelle katua.. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kiinnitetään huomiota pysäköintijärjestelyihin sekä lumen käsittelyyn. Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.6.2022 § 80

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.

Vähäinen poikkeaminen

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 kerrosneliometriä 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 kerrosneliometriä 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.

Rakentamisen vaikutus asumisviihtyvyyteen

Suunnitellut rakennuksen ja niihin liittyvät terassit sijoittuva rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle kiinteistöjen rajasta.

Rakennukset aiheuttavat oikaisuvaatimuksen mukaan varjostusta ja muutenkin haittaa näkymiä. Väitteet varjostuksesta ovat perusteettomia, sillä suunnitellut rakennukset eivät miltään osin varjosta oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuinrakennusta tai oleskelualueita, sillä heidän kiinteistönsä on rakennuspaikan eteläpuolella. On huomattava, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuinrakennus sijoittuu lähimmillään rajaa n. 18,5 metrin päähän ja etäisyys suunnitelluista rakennuksista on n. 22,5 metrin päähän.

Rakentaminen vaikuttaa naapureiden näkymiin. Tämä ei kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukainen tarpeeton haitta naapureille, jonka olemassa olo voi estää luvan myöntämisen.

Pysäköintijärjestelyt ja lumenkäsittely

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)