



Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä/ LP-092-2021-084775/Naapuri E.K. ja S.R-K

VD/6622/10.03.00.03/2022

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 yhteensä 26 kerrosneliömetriä. Myönnetty 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, vähäisenä poikkeamisena. Kaupungin kadun suunnittelu ei vastustanut lausunnossaan poikkeamista.

Naapurikiinteistön omistajat E.K. ja S.R-K. ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat lupapäätöksen muuttamista siten, että hakijalle ei myönnetä 9 % rakennusoikeuden ylitystä. Heidän mukaansa perustelut ylitykselle eivät ole asianmukaiset, päätöksessä ei ole huomioitu yhdenvertaisuutta ja ylitys johtaa liian tiiviiseen rakentamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat myös, että hakijalle ei myönnetä oikeutta rakentaa rakennus A:ta 2,5 metrin päähän kadun rajasta, koska päätöksen mukainen rakentaminen lähemmäs rajaa ahtauttaa ja varjostaa ympäristöä ja aiheuttaa haittaa naapureille.

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.6.2022 § 81

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Oikaisuvaatimuksessa vastustetaan rakennusoikeuden ylityksen hyväksymistä vähäisenä poikkeamisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin 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 kuten tässä tapauksessa.



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 voi tulla 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. 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 haitallisesta vaikutuksesta kuten laki edellyttää.

On kiistatonta, että MRL 171 §:n 1 kohdan mukaisia esteitä ei ole myöskään 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 tiiviin ja viihtyisän pientalomaisen kaupunkikuvan, joka sopii pientalovaltaiseen alueeseen, sekä se on linjassa asemakaavan ja kaupungin tiivistämis- ja täydennysrakentamistavoitteiden kanssa. Asiasta myös keskusteltu etukäteen rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

Vähäisenä poikkeamisena on myös hyväksytty asunnon A sijoittaminen 2,5 metrin päähän katualueesta. Tällekin poikkeamiselle on esitetty lain edellyttämät erityiset syyt eli sijoittaminen lähemmäksi katua väljentää mm. pihaa ja ajoväylää tontin keskellä. Vähäinen poikkeaminen on tältäkin osin vähäinen eikä sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Edellä esitetyillä perusteilla voidaan todeta, että oikaisuvaatimus on perusteeton ja se tulee hylätä.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.



Liitteet:

- rakennuslupapäätös 10.5.2022 § 510
- oikaisuvaatimus
- asemapiirros
- selvitys liittymisestä rakennuskantaan

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote:
oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeus

Lisätiedot:

rakennuslakimies Tommi Hietanen, puh. 043 8267329
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)