

RAKENNUSLUPA

Lupatunnus: LP-092-2023-01421
Hakija: Vantaan JP-Rakenne Oy
Kiinteistö: 92-84-
Osoite: , 01450 Vantaa

VASTINE

Oikaisuvaatimuksen toimitus:
92-84-

Kiinteistön 92-84- oikaisuvaatimus:

Haluamme tehdä oikaisuvaatimuksen, joka koskee päätöstä LP-092-2023- 01421 ja kiinteistö 92-84-. Alla on eritelty miltä osin vaadimme päätökseen muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä perusteet, joilla oikaisua vaadimme.

Viittaamme tekemiin huomautuksiin rakennuslupan kuulemisvaiheessa (esitetty myönnetyssä rakennusluvassa) ja lisäksi vastaamme alla vastineessaan esille tuomiin asioihin alla ja vaadimme rakennuslupaan näitä muutoksia sekä esitämme niiden perustelut:

A) Poikkeama on 5,6% eli pyöristettynä 6% eli se ei ole vähäinen (1-5%), vaan vähäistä suurempi poikkeama 5-10%.

B) Uudelle kiinteistölle tulevat vesi- ja viemäriinjat sekä sähkö ja teleyhteydet on sijoitettu 4m leveällä rasitealueella liian lähelle rakennettavaa aluetta ja ne on siirrettävä lähemmäs rajaa. ja väliseen kauppakirjaan on 18.1.2019 kirjattu seuraavasti: "Tällä kauppakirjalla myyjä antaa suostumuksen ostajalle, että ei tule vastustamaan ostajan hakemaa enintään 20 % rakennusoikeuden korotusta. Ostaja voi hakea poikkeuslupaa myös autokatokselle, myyjän sitä vastustamatta. Lisäksi myyjä antaa suostumuksen ostajalle hakea rakennuslupaa ja rakentamaan uudisrakennuksen 2 metrin päähän yhteisestä rajasta. Myyjällä ei myöskään ole oikeutta kieltää ostajaa rakentamasta uudisrakennusta tierasitteeseen kiinni, niin halutessaan." oikeus rakentaa kiinni tierasitteeseen, jolloin mm. 1m leveät routaeristeet on oikeus sijoittaa tierasitteen alle. Tätä puoltaa myös vastine aiempaan huomautukseemme: "Hitaasti liikennöidyillä ajoväyillä, kuten pihatiet, henkilöauton sisäreunan kääntymissäde on 3m.." eli autot mahtuvat ajamaan rasitiellä, vaikka routaeristeet sille sijoitetaankin.

C) Emme hyväksy, että kiinteistölle vaadittava tonttiopastaulu, osoitenumerointi sekä postilaatikot sijoitetaan tontillamme olevan jätesuojan yhteyteen. Mikäli rakennetaan pientaloja niin näitä ei myöskään tarvita. Tontin ostohetkellä oli tiedossa, että tontin silloinen omistaja aikoi jakaa tontin ja myydä siitä osan erikseen, minkä takia rasitesopimukseen ei kirjattu kieltoa rivitalon rakentamisesta tai opastaulujen sijoituksesta. Tätä puoltaa myös rasitus sopimuksessa roskaastioille (3kpl) varattu tila ja teksti: "Mikäli punainen alue lohkoltaan myöhemmin ja sille rakennetaan uudisrakennuksia, se ei anna oikeutta sijoittaa alueelle useampia jäteastioita." Tontin jakaminen hallinnanjakosopimuksella myös tapahtui vuonna 2021 myyjän puheiden mukaisesti. Emme hyväksy näiden opasteiden sijoittamista tonttillemme ja vastustamme rivitalon rakentamista rasitielle kohdistuvan liiallisen liikenteen muodossa.

D) Vastustamme valmiin rasitetien pintavedet ohjataan tien sivulle, rasitealueelle muodostettavaan painanteeseen, sillä tien muokkausta tällä tavalla ei sallita rasitus sopimuksessa. Pyydämme sen sijaan sijoittamaan useamman sadevesikaivon (min. 3kpl) rasitielle.

E) on rajannut yhdellä ohuella siimalla ja 4 kiilalla tontin 4 rajaa eikä rajannut tonttiaan aidalla, kuten väittää vastineessaan. vastaa vanhojen putkiensa poistosta myös alueella, sillä rasitus sopimuksessa on teksti: "Punaisella alueella on oikeus säilyttää ja ylläpitää putkia, jotka kuuluvat punaisen alueen käyttöön." sekä "Punaisella alueella on oikeus ja velvollisuus tarpeen mukaan

kunnostaa putkensa, jotka kulkevat vihreän alueen maan alla.". On myös olemassa riski, että esim. käyttämättömät jäteputket valuttavat sisältönsä maaperään. Jos käyttämättömät putket jätetään tontillemme ja näin käy tulemme perimään kustannukset [REDACTED]:ltä. Siirto-oikeus (huom. ei siis siirtovelvollisuus, sillä [REDACTED] on oikeus ja velvollisuus ylläpitää putkia) kirjattiin rasitesopimukseen vuonna 2019, kun ei ollut tiedossa, että vanha talo tultaisiin purkamaan ennen uudisrakennuksen rakentamista. [REDACTED] vastaa myös siitä, että vanhat putket poistetaan kartoista ja ne eivät näy enää rasitteena.

Hakijan vastine:

A) Myönnetyn rakennuslupapäätöksen mukaan, haettu rakennusoikeuden ylitys 5,6% on katsottu täyttävän esitettyjen perustelujen nojalla MRL 175§ mukaisen vähäisen poikkeamisen kriteerit. Rakennusoikeuden ylityksen prosenttiosuus ei suoraan määrittele onko kyseessä vähäinen vai vähäistä suurempi poikkeama.

B) Rakennuslupaan liitettyssä asemapiirustuksessa tierasitteen alla kulkevat viemärit, vesijohto ja kaapelit on esitetty viitteellisesti ilman erillistä mitoitus. Lopullisen sijoituksen ja järjestelyt esitetään hankkeen kvv-asemapiirustuksessa, jolloin voidaan huomioida myös muut mahdolliset rasitealueelle sijoitettavat rakenteet.

C) Kuten naapureiden huomautusten vastineessa (LIITE 1) on todettu, alueen asemakaava mahdollistaa rivitalon rakentamisen kiinteistölle. Tältä osin suunnitelma on siis asemakaavan mukainen. Rivitalo on myös pientalo ja vaikka kyseessä olisi erillispientalo, tulee esimerkiksi osoitenumero ja postilaatikat sijoittaa niille määrätyille paikoille. Hakijalle sopii myös hyvin, että nämä sijoitetaan kaupungin puolelle, mikäli kaupunki asian hyväksyy.

D) Kuten ylempänä on todettu, lopulliset rasitetien vesi- ja viemärijärjestelyt esitetään kvv-asemapiirustuksessa. Tarvittaessa rasitetielle lisätään sadevesikaivoja, mutta rajapainanne säilytetään, jotta pintavesien valuminen naapurikiinteistölle on estetty.

E) Oikaisuvaatimuksessa väitetään virheellisesti, että rakennuslupahakemuksen vastineessa naapurin kuulemisiin olisi kirjattu naapurin rajanneen tonttinsa aidalla. Vastineessa on kirjattua seuraavasti: Rasitetun kiinteistön omistaja on jo rajannut oman kiinteistönsä rasitealueesta ja rakennettavasta kiinteistöstä, estäen näin pääsyn kiinteistölle 84-[REDACTED]. Tämän takia myös kiinteistöllä 84-[REDACTED] sijaitsevien vanhojen johtojen ja viemäreiden poistosta vastaa kyseinen kiinteistö rasitesopimuksen mukaisesti. Rakennettavalla kiinteistöllä ei rasitesopimuksen mukaan ole velvollisuutta poistaa käytöstä jääneet putket ja viemärit kiinteistöltä 84-[REDACTED].

Oikaisuvaatimukseen perusteella emme ole nähneet tarvetta hyväksytyjen suunnitelmien muuttamiseen.

Hankkeeseen ryhtyvän puolesta,

hankkeen pääsuunnittelija
Arkkitehti MSc.
Klaus Kuuluvainen
ArkVisio Oy

LIITE 1 23113S Vastine naapurin huomautuksiin [REDACTED] v3 / 29.11.2023

RAKENNUSLUPA

Lupatunnus: LP-092-2023-01421
Hakija: Vantaan JP-Rakenne Oy
Kiinteistö: 92-84-
Osoite: , 01450 Vantaa

VASTINE

Naapurikiinteistön huomautukset:
92-401-
92-84-

Kiinteistön 92-401- huomautus:

18.10.2023 Haluamme rajalle aidan 160cm puuaita. Kallion päältä näkyy alas asuntoon.
19.10.2023 Vaadimme raja aidan rakentamista 401- Väliin kalliolle

Hakijan vastine:

Kiinteistön länsirajalle, kiinteistön 401- suuntaan on suunniteltu istutettavaksi tuija-aita asemapiirustuksen osoittamalla tavalla yksityisyyden suojaamiseksi. Asemakaavan tai rakennusjärjestyksen mukaan erillistä vaadetta tontin aitaamiselle ei ole. Lisäksi huomautamme, että kiinteistön 401- puolelta on kaadettu suojaavaa puustoa rajan tuntumasta, jolloin on syntynyt esteetön näkymä kiinteistöjen välille.

Kiinteistön 92-84- huomautus:

Haluamme valittaa/tehdä huomautuksen (92-84-) rakennuslupaan liittyen seuraavista asioista:

- 1) :n ja :n välisessä rasisussopimuksessa on sovittu, että voi sijoittaa jäteastioille varatulle alueelle ainoastaan 2kpl 240 litran jäteastioita, joiden koko on 73,0cm x 57,5cm x 106cm. Lakimuutoksen myötä :n täytyy järjestää myös biojätteen erilliskeräys tai kompostointi. Emme anna lupaa niiden sijoittamiselle tontillemme ja jos asuntoja tulee 4kpl, niin 2kpl jäteastioita on niille riittämätön eli mahdolliset lisäjäteastiat ja biojätteiden keräys/kompostointi (biojäteastiat) tulee sijoittaa :n omalle tontille. Lupakuissa on esitetty, että osa roska-astioista sijoitettaisiin suoraa tonttiamme vasten. Emme hyväksy kompostien/biojäteastioiden sijoittamista alle 5m etäisyydelle tonttimme rajasta. On syytä myös huomioida, ettei mahdollinen jätekatos roska-astioille voi kaatua naapurin tontille eli sen etäisyyssyyden on oltava rajasta vähintään korkeuden verran. Pyydämme, että roska-astioiden ja kompostien sijainti on myös piirrettyä lupakuviin.
- 2) :n on sijoitettava rasisussopimuksen mukaisesti uudet putket ja johdot tierasitteen alle. "Punaiselle alueelle mahdollisesti tuleva uudisrakennus voi laittaa putket ainoastaan tierasitteen alle". Putkien sijoittamisessa on hyvä huomioida, että saa rakentaa uudisrakennuksen kiinni tietasitteeseen, jolloin sillä on oikeus sijoittaa routaeristeet tierasitteen alle eli putket olisi hyvä sijoittaa mahdollisimman kauas rakennusalueesta. Uudet putket/johdot on syytä merkitä lupakuviin. omistaja on puhelimessa luvannut poistaa omalla kustannuksellaan vanhat putket/johdot, jotka kulkevat alueella. Pyydämme toimittamaan vanhojen putkien/johtojen purkuuunnitelman ja hoitamaan tämän samalla, kun uudet putket/johdot rakennetaan tierasitteen alle.
- 3) :n uudisrakennuksen ja tontin väliin jää 6,719m lupakuissa. Kulkuväli ja kääntökulma tontin kulmassa on liian ahdas autoille kulkea etenkin, kun autopaikat on mitoitettu 8:lle autolle. Pyörähdysympyrän halkaisija on parkkipaikoilla yleisesti min.7m. Pidämme riskinä, että autot yrittävät oikaista tonttimme rakennusalueen kulmaa hyödyntäen. Roska-astioiden ehdotettu sijainti kaventaa myös tätä.

4) Mielestämme rivitalo on liian yhtenäinen massa eikä se sovi alueen ilmeeseen, kun ympärillä on vain erillisiä tai paritaloja. Mielestämme [REDACTED]:n tontille tulisi sijoittaa omakoti tai paritaloja. Rasitussopimusta tehtäessä roska-astioiden määrä ja rasitetien ylläpito mitoitettiin tämän mukaisesti. Mielestämme rivitalo tuo liikaa liikennettä rasitiele, mihin [REDACTED] voi rakentaa uudisrakennuksen kiinni.

5) Emme salli rivitalon kylttien mm.opastekylttien tai postilaatikoiden sijoitusta [REDACTED] alueelle.

6) [REDACTED] on rakentanut osan rasitetietä uudelleen. Pyydämme huomioimaan tien kallistuksissa, että tien pinta ei johda pintavesiä [REDACTED]:n rakennusalueelle.

7) Lupakuvissa tonttien väliin tuleva aita ja pintavesipainauma on sijoitettu [REDACTED] ja [REDACTED] rajalle. Emme salli aidan rakentamista suoraa rajalle, vaan [REDACTED] tulee sijoittaa se ainakin 50cm etäisyydelle rajasta, jotta aidan huolto on mahdollista omalta tontilta. Pyydämme myös määrittämään aidan värin. Myös pintavesipainauma tulee sijoittaa täysin [REDACTED] omalle tontille ja täytyy huolehtia etteivät vedet ohjautu rasitiele ja siitä alarinteeseen. Rasitesopimus antaa meille oikeuden rakentaa suoraa rasitiehen kiinni ja vedet eivät voi ohjautua rasitietä pitkin taloon.

8) Rakennusoikeuden ylitys laskettu väärin. Ylitys 17m² on 306m² rakennusoikeudesta 5,556% mikä virheellisesti pyöristetty 5%:iin (5,6% oikein) vaikka edellä toinen ylitys annettu yhden desimaalin tarkkuudella. Lisäksi ulkoseinän paksuudesta johtuva ylitys tulee laskea kokonaisylitykseen mukaan, jolloin rakennusoikeuden ylitys on kokonaisuudessaan 9+17=26m² mikä on 8,5% ylitys. Emme hyväksy rakennusluvan ylitystä.

Pyydämme rakennuslupaviranomaisia tutustumaan rasitesopimukseen, jonka Vantaan kaupunki rekisteröi, kun se tehtiin [REDACTED] välillä tonttia lohottaessa. Pyydämme myös poistamaan johtokartoista ja muista dokumenteista [REDACTED] johtojen vanhan sijainnin ja sijoittamaan ne tierasitteen alle.

Hakijan vastine:

1) Jätehuoltomääräysten mukaan enintään neljän asunnon kiinteistöillä riittää jätteiden keräykseen sekajäteastiat sekä biojäteastia tai kompostointimahdollisuus. Suunnitelmiin on lisätty rakennettavalle kiinteistölle jätessäilytys mahdollisille lisäastioille sekä biojätteen keräykselle. Lisätilavarausta jätessäilytykselle on suunnitelmissa siirretty.

2) Rakennushankkeessa noudatetaan kirjattua rasitesopimusta. Rakennukselle tulevat uudet vesi- ja viemäriinjat sekä sähkö ja teleyhteydet on sijoitettu rasitealueelle ja esitetty alun perinkin asemapiirustuksessa. Rasitealueelle ei voida ilman erillistä mainintaa sopimuksessa sijoittaa mitään mikä estää rasitealueen käyttöä siihen sopimuksessa kirjattuun tarkoitukseen. Tämä koskee sekä rasitettua kiinteistöä että rasitetta käyttävää kiinteistöä.

Rasitetun kiinteistön omistaja on jo rajannut oman kiinteistönsä rasitealueesta ja rakennettavasta kiinteistöstä, estäen näin pääsyn kiinteistölle 84-[REDACTED]. Tämän takia myös kiinteistöllä 84-[REDACTED] sijaitsevien vanhojen johtojen ja viemäreiden poistosta vastaa kyseinen kiinteistö rasitesopimuksen mukaisesti.

3) Hitaasti liikennöidyillä ajoväylillä, kuten pihatiet, henkilöauton sisäreunan kääntymissäde on 3m ja ulkoreunan 6m. Vaaditut kääntymissäteet on esitetty asemapiirustuksessa osoittamaan ajoväylän leveyden riittävyyttä.

4) Kiinteistön asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on A-1, asuinrakennusten korttelialue. Asemakaavamääräys ei rajoita rakennukseen sijoitettavien asuntojen lukumäärää tai rakennuksen tyyppiä erillispientaloksi. Samalle korttelialueelle on aikaisemmin toteutettu rivitaloja mm. kiinteistöille 92-84-[REDACTED] ja 92-84-[REDACTED] joten rakennustyyppi ei ole alueelle vieras. Rasitesopimukseen ei ole kirjattu rajoitetta kiinteistön 92-84-[REDACTED] rakennustyyppin suhteen.

5) Kiinteistölle vaadittava tonttiopastaulu, osoitenumerointi sekä postilaatikot sijoitetaan mm. pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla, jolloin ne todennäköisesti tulee sijoittaa näkyvälle paikalle jätesuojan yhteyteen.

6) Valmiin rasitetien pintavedet ohjataan tien sivulle, rasitealueelle muodostettavaan painanteeseen.

7) Tonttien välistä aitaa on siirretty vähintään 0,5m päähän rajasta ja aidan väri määritelty rakennuksen päävärin mukaan valkoiseksi. Rajan vierestä pintavedet ohjataan painannetta pitkin tontin liikennöitävällä alueella sijaitsevaan sadevesikaivoon.

8) Rakennuksen ulkoseinän paksuudesta johtuvaa ylitystä ei ilmoiteta poikkeamana. Muu rakennusoikeudesta poikkeaminen johtuu teknisten tilojen, hormien sekä huoneiston välisten seinien paksuudesta koostuvasta pinta-alasta, joka nykymääräysten mukaan sallitaan rakennusoikeuden ylityksenä. Hankkeen kerrosalakaavioon on täydennetty näiden tilojen osalta muodostuva pinta-ala, jolla osoitetaan, että ylitys johtuu yksinomaan näiden osuudesta hankkeen kokonaisalassa.

Hankkeen suunnitelmia on täydennetty vastineessa annettujen tietojen osalta. Muilta osin huomautusten osalta ei ole todettu tarvetta suunnitelmien muuttamiseen.

Hankkeeseen ryhtyvän puolesta,

hankkeen pääsuunnittelija
Arkkitehti MSc.
Klaus Kuuluvainen
ArkVisio Oy