

Lupatunnus	LP-092-2021-01649
Kiinteistötunnus	
Kiinteistön osoite	
Pinta-ala	0.1455 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A23 asuntorakennusten korttelialue Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinpientalon rakentaminen	
Lisäselvitykset	Uusi puuverhoiltu asuinrakennus Talo B(102 m2), 2-kerroksinen, alakerrasta osa kellaria. Kellarin pinta-ala on 49 m2. Rakennettu aikaisemmin Talo A (101 m2) ja Talo C (60m2). Kerrosalaan sisältyy 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden ylittävää pinta alaa 3m2	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Rakennusoikeus	Tehokkuusluku e 0,2 II-kerroksinen	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija Kosteudenhallintakoordinaattori RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa Tavanomainen Tavanomainen Tavanomainen Tavanomainen Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija Kosteudenhallintakoordinaattori RAK-rakennesuunnittelija	RabbeTom Valter Tiainen, arkkitehti Pia Marjut Merikanto, rakennusarkkitehti Asko Tapio Kärkkäinen, LVI-tekniikko Sergey Kosarev, insinööri Seyvan Khalili Naran, Muu Sergey Kosarev, insinööri
Kerrosala	102 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	99 m ²	
Kokonaisala	152 m ²	
Tilavuus	430 m ³	
Paloluokka	P3	

Lausunnot	Kadunsuunnittelu/Kadut ja puistot palvelualue Kapu, 6 3 2024, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 1.3.2024, Puollettu Vantaan Energia, 28.2.2024, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 8.3.2024, Puollettu Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak tunnus, purkaminen/Kipa, 27 2 2024, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 20 2 2024 Hallinnanjakovalueen naapuri 92-20 on esittänyt seuraavan huomautuksen rakennuslupahakemuksesta: Mitään kuulemista ei ole pidetty, eikä siten voida minkäänlaista lupaa rakentamiselle myöntää. Rakennusvalvonnan tulisi tehdä kiinteistön alueella katselmus, tarvittavat mittaukset ja kiinteistölle suunnitellun rakennuksen todenmukainen mittojen varmistus tulee tehdä ennen minkäänlaista rakennuslupaa Meille toimitettu kiinteistön asemakaavapiirros näyttää erehdyttävän paljon tuolta aikanaan tehdyltä suunnitelmalta, kun A-talon

rakennuttaja omisti 2/3 osaa kiinteistöstä ja aikomuksena oli rakentaa kiinteistölle kaksi omakotitaloa, joista A-talon valmistuttua, rautettiin B-talon rakennuslupa. A- ja B-talon määräosan omisti siis sama henkilö, joka on sittemmin myynyt A-talon ja tästä vielä myöhemmin tämän kyseisen rakennuspaikan määräalan. Kuinka peruutetun rakennusluvan voi käynnistää uudelleen tai muuttaa jo aiemmin vahvistettua asemakaavaa, tekemättä selvitystä kiinteistön alueella ja sen nykyisten omistajien kanssa?

A-talo on rakennettu aivan määräalan reunoja mukaillen ja A-talon määräalalle ei kohdistu B-talon rasitteiden mukaisia rasitteita, joten tuntuu aivan käsittämättömältä, että tuolle määräalalle voisi samankokoinen rakennus mahtua. Saattaisin väittää myös, että A-talo on suurempi kuin mitä tiedoissa on, jonka Vantaan rakennusvalvonta on kuitenkin hyväksynyt lopputarkastuksessa, joten pitääkö tieto rakennusoikeudesta paikkansa. Lisäksi kiinteistön pysäköintipaikat on loppukatselmuksen yhteydessä muutettu alkuperäisen suunnitelman mukaisesta. Luvanhakija on myös tässä kohtaa muuttanut tehdyn hallinnanjakosopimuksen mukaisia pysäköintipaikkoja yksipuolisesti ja tämä ei käy. Luvanhakija on rikkonut hallinnanjakosopimusta, selvittämme asianajajan välityksellä tämän lainmukaisuutta.

Lisäksi luvanhakijan piirustuksissa on muutettu tai väärin C-talolle johtava tie, joka on rasitteena kiinteistön osalla, jolle nyt haetaan rakennuslupaa, kuten myös C-talon pysäköintipaikat. Joille taas on hallinnanjako sopimuksessa osoitettu paikat A-talon ja kuvitteellisen B-talon, yhteiseksi nimetyn hallinta-alueen ulkopuolella, aivan kiinteistön reunalle (kiinteistön 20-15-25 rajalle, tällekin kiinteistölle on rakennus tällä hetkellä rakenteilla)

Vaadimme ennakkoselvityksen kiinteistön lapsiturvallisuudesta mahdollisen rakentamisen aikana, sen kaikissa vaiheissa, meillä on 3- ja 1,5-vuotiaat lapset, joiden liikkumista kiinteistön alueella täytyy voida pitää turvallisena, kaikkina vuorokauden aikoina. Lisäksi vaadin selvityksen kiinteistön liikenteen sujumisesta, en pidä vaihtoehtona kadulle pysäköimistä, en missään olosuhteissa, meillä on sähköauto, joka täytyy saada katokseen tai sen välittömään läheisyyteen, aina.

Vaadin myös luvan hakijalta ja rakennuttajalta kattavan ja paikkaansa pitävän ennakkoselvityksen, että miten rakennuspölyn kulkeutuminen meidän oleskeluterassillemme ja rakennukseen estetään, lapsemme sairastaa astmaa ja tämä voi olla kohtalokasta hänen terveydelleen. Lisäksi tuo meidän oleskeluterassimme ei näy luvanhakijan piirustuksissa, terassi ulottuu aivan A- ja B-talon rajalle, piirustuksista puuttuu myös meidän rappuset jotka kulkevat autokatoksen vierestä terassille / alapihallemme. Rappusten vieressä, määräalojen rajalla on myös istutettuja Tuijia, noin 5m korkeita jotka meille toimitetuissa piirustuksissa on myös poistettu tai poistetaan, emme tähän suostu.

Haluamme kattavan lisäselvityksen mm. lumen sijoituspaikoista kiinteistön alueella, asemakaavapiirustuksen mukaan lumien sijoituspaikka on A-talon takana, sinne ei kuitenkaan ole selvää kulkuyhteyttä. C-talolle johtavan tien ja heidän pysäköintinsä sijoittamisesta, sekä lain vaatiman minimietäisyyden toteutumisesta A-talon ja B-talon välillä

Lisäksi haluan rakennusvalvonnalta vastauksen, että miksi meille ei vastattu 11.5.2023 jättämämme selvityspyyntöön, kun B-määräosan omistaja oli laittanut myynti-ilmoituksen havainnekuvineen rakennuksesta, jolla ei ollut tai ole rakennuslupaa, edes vireillä. Se on ymmärtääkseni laitonta. Olemme myös aiemmin kysyneet, että saako kiinteistön osalla suorittaa kaivinkoneella mm. maisemakuvaan vaikuttavien istutettuiden puiden (Tuija) pois kaivamisia, näin on myös toiminut tämä luvan hakija ilman edes ilmoitusta meille. Meitä ei olla kuultu kyseisen rakennuslupahakemuksen osalta ja me vastustamme ehdottomasti meille toimitetun vanhan asemakaavan mukaista rakennusta

Pääsuunnittelija on laatinut seuraavan vastineen naapurin esittämään huomautukseen:

1. Rakennusluvan hakeminen VASTAUS: Määräosan omistajalla on oikeus hakea rakennuslupa Maankäyttö- ja rakennuslain ja hallinnanjakosopimuksen mukaisesti Naapureita kuullaan hakemuksen yhteydessä ja tässä tapauksessa rakennusluvan hakija on pyytänyt Vantaan rakennusvalvontaa tekemään sen.
2. Rakennusoikeus VASTAUS: A-talon rakennusoikeudellinen kerrosala on 100 k-m². B-talon rakennusoikeudellinen kerrosala on 100 k m² C-talon

rakennusoikeudellinen kerrosala on 60 k-m². Kiinteistön rakennusoikeus on 291 k-m². A- ja B-taloihin kuuluvat rakennusoikeudellisen kerrosalan lisäksi mm. kellarit, jolloin kokonaisala on suurempi kuin rakennusoikeudellinen kerrosala. Tieto rakennusoikeudesta pitää paikkansa.

3. Pysäköinti VASTAUS: Suunniteltu pysäköintiratkaisu ja autopaikkamäärä vastaavat hallinnanjakosopimusta, eikä tähän ole tehty muutoksia. Suunnitelmissa esitetty C talolle johtava ajotie vastaa hallinnanjakosopimusta, eikä tähän ole tehty muutoksia.
4. Rakennuksenaikainen turvallisuus VASTAUS: Rakennuspaikka on ahdas ja vaatii toteutuksessa hyvin huolellista työmaasuunnittelua ja -ohjausta, jotta väliaikaisetkin haitat olisivat naapureille mahdollisimman pienet. Ennen rakennustöiden alkamista esitetään rakennusvalvonnalle työmaasuunnitelma, josta käy ilmi rakennusalueen aitaukset, nostopaikat, rakennusaikainen varastointi sekä kaivannot ja tähän liittyvät mahdolliset tuennat. Erityisen pölyisiä työvaiheita ei ole tiedossa, mutta huoli huomioidaan kuitenkin työmaasuunnitelmassa ja työn ohjauksessa. Rakennushanke ei estä A-talon asukkaita pysäköimästä omilla parkkipaikoillaan. Lyhyihin poikkeusjärjestelyihin on kuitenkin varauduttava esim. johtoliitosten kaivannon yhteydessä, ja näistä ilmoitetaan naapureille etukäteen. Suunnitellut rakennustoimenpiteet eivät vaikuta A talon autokatoksen, ulkoportaiden tai terrassin käyttöön. Naapurirakennuksen läheisyyden takia varaudutaan kaivantojen tuentaan, mikäli tavanomainen luiskaus ei riitä. Koko työmaa aidataan työmaa-aidalla, erillisen työmaasuunnitelman mukaisesti.
5. Poistettavat ja uudet tuijat VASTAUS: Poistettavaksi esitetyt tuijat sijaitsevat rinteessä, hallinnanjakorajalla. Rakennusaikainen kaivanto ulottuu hallinnanjakorajaan asti jonka takia tuijien säilyttäminen rakentamisen aikana on valitettavasti mahdotonta. Tuijien kasvuedellytykset autokatosten välissä olisivat jatkossa kuitenkin hyvin rajalliset, jonka takia poistaminen pidetään perusteltuna. Uusi, pitempi tuija-aita istutetaan kuitenkin asemapiirroksen mukaisesti alapihan hallinnanjakorajalle, varmistaen käyttöpihojen yksityisyyden, vihreyden ja viihtyisyyden.
6. Lumen kasaus VASTAUS: Naapurin huoli lumen määrästä on ymmärrettävä, ja esitetään tämän johdosta yksi lumensäilytyspaikka lisää autokatosten väliin. Pintavedet ohjautuvat tästä luonnollisesti tontin imeytysalueisiin.
7. Etäisyys talojen välillä VASTAUS: A- ja B-talon minimietäisyydellä viitataan ilmeisesti palomääräysten minimietäisyyteen, joka ilman palo osastointia on 8m. Tämä etäisyys täyttyy asuinrakennusten välissä. Autokatokset ovat lähempänä toisiaan, ja ovat sen takia palo-osastoituja määräysten mukaisesti. Talojen sijainti ja autokatosten keskinäinen etäisyys on hyvin perusteltu koska ratkaisu noudattaa alkuperäistä tonttisuunnitelmaa, jonka pohjalta myös A talo aikanaan suunniteltiin. Ratkaisu on myös täysin määräysten mukainen.

Rakennusvalvonta toteaa esitettyihin naapurin huomautuksiin, lupaehtoihin ja pääsuunnittelijan esittämään vastineeseen seuraavasti:

- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on suoritettu Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Rakennusasetuksen mukainen rajanaapurien kuuleminen MRL 133§
- Rauetetun tai uuden rakennuslupaprosessin voi käynnistää uudelleen. Jos alueella olisi rakennuskielto, niin vain se voisi sillä hetkellä estää lupaprosessin. Erillistä selvitystä ei kiinteistön alueella ole tarpeen tehdä MRL 135§.
- Kiinteistön sallittu rakennusoikeus on selvitetty pääsuunnittelijan vastineessa kohdassa 2. A-talo on loppukatselmoitu.
- Hallinnanjakosopimus on kiinteistöön laadittu yksityisoikeudellinen asiakirja kaikkien hallinnanjako-osapuolien välillä. Hallinnanjakosopimus voidaan huomioida rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä (perustuen KHO 2013:14). Pääsuunnittelija on vastannut hallinnanjakosopimukseen liittyen ja pysäköintipaikkoihin liittyviin asioihin kohdassa 3
- Rakennusaikaisen turvallisuuden sekä rakennuspölyn huomioiminen on kerrottu kohdassa 4. Rakentamisesta saattaa aiheutua myös ennalta arvaamattomia haittoja, mihin ei ennakolta pysty varautumaan. Vastaava työnjohtaja huolehtii rakentajaorganisaation kanssa tällaisista ongelmista ja tarvittaessa naapuruston

informoimisesta. Ennakoiva tiedottaminen esim. kaivu- ja nostotöistä tiiviisti rakennetulla alueella auttaa naapurustoa valmistautumaan arkea hankaloittaviin työvaiheisiin

- Tuija-aidan poistaminen ja palauttaminen hallinnanjakovalueen rajalle on käsitelty kohdassa 5.
- Lumen varastointipaikat koskevat koko kiinteistöä ja hakija on ilmoittanut lisäävänsä yhden Vastine kohta 6
- Rakennusvalvonta ei vastaa kiinteistön omistajan julkaisemien myynti-ilmoitusten tietojen oikeellisuudesta.
- Suunnitelmia on päivitetty pääsuunnittelijan vastineen tietojen mukaisesti ja huomautus tältä osin on huomioitu Pää- ja rakennussuunnittelija vastaavat tekemiensä suunnitelmien asemakaavanmukaisuudesta sekä määräysten mukaisesta suunnittelutyöstä.

Edellä mainittujen rakennusvalvonnan asettamien ehtojen noudattaminen, pääsuunnittelijan vastineessa esittämien vastausten sekä rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen ei siten aiheuta tarpeettomasti sellaista haittaa tai vaaraa naapureille, mikä vaikuttaisi naapurien asemaan heikentävästi.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvan edellytykset täyttyvät, eikä mitään laillista estettä rakennusluvan myöntämiselle näin ollen ole MRL 133§, 135§.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Julkisivupiirustus 2 kpl
Muu pääpiirustus 1 kpl
Pohjapiirustus 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 103§, 125§, 133§, 135§, 175§, Rakennusjärjestys 15§, 16§, 19§

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Puurunkoisen ulkoseinärakenteen tuuletusvälissä on uloimpana materiaalina käytetty kartonkipintaista kipsilevyä, jota RIL 107:2022 mukaan ei saa käyttää korkean kosteusriskiluokan vuoksi rakenteen uloimpana materiaalina ilman sen ulkopuolelle asennettavaa lämpöä eristävää tuulensuojaa. Suunnitelmat on tarkennettava tämän osalta aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi

Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijajoinen

Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Lasirakenteisten parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Käsittelijä
Päätätjä

Tarkastusrakennusmestari Janne Piironen
Tarkastusrakennusmestari Janne Piironen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

12 3 2024
13.3.2024
14.3.2024
viimeistään 28.3.2024
29 3 2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.3.2027 ja saatettava loppuun 29.3.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi tehdä asiasta kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikeus vaatimuksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- Vantaan kaupungilla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön, terveyden tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin kunnan virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, jota se koskee
- miltä osin oikaisua päätökseen vaaditaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisun vaatijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä

Oikaisuvaatimus liitteineen ja selvityksineen on toimitettava määräajan puitteissa ennen virka-ajan päättymistä Vantaan rakennusvalvontaan, osoite PL 1850, 01030 Vantaa tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi

Omalla vastuulla voidaan oikaisuvaatimus lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa valitusajan kuluessa myös sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.