



10.10.2019

## § 193

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä, tontti 91-42-34-4, Lautturinkuja 2

HEL 2019-009615 T 10 04 03

Facta 42-15-19-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (§ 125) \*\*\*\*\* tekemänä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää osittain hyväksyä Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemän, 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (125 §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa mainittua lupapäätöstä siten, että rakennuslupaun lisätään lupaehto, että autopaikkatilanteen muuttuessa on haettava erillinen toimenpidedelupa, jossa osoitetaan poikkeamispäätöksen mukaisen autopaikkamäärän (15 kpl) toteutuminen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

## Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 25.4.2019 (§ 125) myöntänyt Asunto Oy Villa Neovius Helsinki –yhtiölle rakennusluvansa Facta tunnus 42-0659-19-D. Rakennusluvalla on myönnetty lupa kahden asunnon talon (arkkitehti Albert Nyberg, 1919) 1. kerroksen asunnon ja kellarikerroksen osan muuttamiselle vuokrattavaksi kokoontumistilaksi 50 henkilölle, rakentaa uusi saunaosasto kellarisiin sekä uudistaa tilat kokonaan pintojen ja talotekniikan osalta. Ra-



10.10.2019

kennuspaikka on Kulosaassa osoitteessa Lautturinkuja 2 sijaitseva tontti 91-42-34-4.

Rakennuslupaa oli haettu kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 23.5.2016 tekemän poikkeamispäätöksen nojalla Lupapisteeseen 23.1.2018 jätetyllä hakemuksella. Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Rakennuslupapäätöksessä on todettu kokoontumistilojen käyttöön liittyen seuraavaa: Ko. tilojen käyttö vuokrattavina kokoontumistiloina on alkanut kohteessa ennen asianmukaisen rakennusluvan myöntämistä. Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatointintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Rakennuslupapäätöksessä on muun ohella seuraavat lupamääräykset:

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunnitelmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.

Pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa.

## Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, \*\*\*\*\* ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus on päivätty 12.5.2019 ja se on toimitettu sähköpostitse rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakujan kuluessa 14.5.2019 ennen klo 16:ttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto (i) ensisijaisesti kumoaa hakijalle myönnetyn rakennusluvan, (ii) toissijaisesti oikaisee hakijalle myönnettyä rakennuslupaa oikaisuvaatimuksessa yksilöidyllä tavalla, (iii) velvoittaa hakija uhkasakon uhalla lopettamaan rakennuksessa ja sen pihapiirissä harjoittaman luvattoman toiminnan ja (iiii) velvoittaa hakijan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla meren rannassa sijaitsevan saunan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuspaikan varsinaisten naapureiden lisäksi myös muilla hakijan naapureilla (Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5) on oikaisuvaatimusoikeus asiassa, koska rakennuslu-



10.10.2019

papäätös ja siinä kuvattu kiinteistön käyttö voi olennaisesti vaikuttaa ja on jo olennaisesti vaikuttanut kaikkien naapureiden kiinteistöjen käyttämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan rakennusluvan kumoamiseksi seuraavilla seikoilla:

Kerrosala. Poikkeamispäätöksen mukainen enimmäiskerrosala ylittyy, koska laskelmissa ei ole otettu huomioon 88 m<sup>2</sup>:n ullakotilaa. Ullakon asuintilat olisi käsityksemme mukaan tullut ottaa huomioon kerrosalaa laskettaessa.

Kellari. Kellaritilojen saunaosasto on osoitettu poikkeamispäätöksessä asumiskäyttöön. Naapureille on perustellusti syntynyt käsitys, että kellaritiloihin tullaan sijoittamaan asumista palveleva saunaosasto. Tästä huolimatta rakennusluvassa suurin osa kellarikerroksesta, sauna mukaan lukien, on merkitty vuokrattavaksi juhlatilaksi. Samoin koko uima-allashuone ja wc. Rakennuslupa on tältä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Piha. Rakennuslupa on poikkeamispäätöksen vastainen siltä osin, kuin se koskee pihan käyttöä juhla- ja kokoontumistilana. Lisäksi asema-kaavamääräyksestä poiketen hakija on pihasuunnitelmassaan esittänyt, ettei tonttia rajattaisi katualueesta muurein, istutuksin tai aidoin Soutajankujan puolelta.

Autopaikat. Hakija on aloittanut rakennuksen, pihan ja rantasaunan vuokrauksen jo yli 2 vuotta sitten keväällä 2017. Tänä aikana hakijan kiinteistöllä on järjestetty monet juhlat. Naapureiden kokemusten perusteella hakijalla ei tosiasiallisesti ole käytössä 15 autopaikkaa. Hakijan luvaton toiminta on toistaiseksi painottunut kesäkaudelle eli huhti-lokuu-kuulle. Kuten rakennusluvasta käy ilmi, hakijan käytössä on kesäkaudella 1.5.-30.9. vain 5 autopaikkaa Helsingin Veneilijät ry:n parkkipaikalta. Näin ollen hakijalla on tosiasiallisesti kesäkaudella käytössä rakennuksen lähialueilla vain noin 8-9 autopaikkaa. Mikäli hakijan oman pihan 3 autopaikkaa otetaan käyttöön, autopaikkoja on yhteensä 11-12. Hakijalla ei ole käytössä poikkeamispäätöksessä edellytettyä 15 autopaikkaa.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Hakijan toiminnasta on aiheutunut naapureille ja muille lähialueen asukkaille paljon enemmän haittaa ja häiriötä kuin kukaan etukäteen olisi voinut kuvitella. Voidaan todeta, että Lautturinkuja 2:ssa 2017 ja 2018 pidetyt juhlat eivät pääsääntöisesti ole olleet arvokkaita perhe- ja yritystilaisuuksia, vaan naapureille jatkuvaa häiriötä aiheuttavia juominkeja. Toiminnan aloittaminen ennen tarvittavien rakennuslupien myöntämistä ja poikkeamispäätöksessä asetettu-



10.10.2019

jen ehtojen vastaisesti osoittaa hakijassa olennaista piittaamattomuutta laeista ja viranomaispäätöksistä sekä naapureiden asumisrauhasta. Hakija myös vuokraa rakennusta ja sen pihaa juhliin, joiden väkimäärä ylittää poikkeamispäätöksessä sovitun 50 henkilön enimmäismäärän.

Hakija on omalla 2 vuotta kestäneellä vuokraustoiminnallaan osoittanut, ettei se halua tai pysty noudattamaan poikkeamispäätöksen ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Mikäli kuitenkin katsotaan, että hakijalle voidaan myöntää rakennuslupa haettuun toimintaan, tulee hakija velvoittaa merkittävän uhkasakon uhalla noudattamaan poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Rakennusluvassa tulisi edellyttää, että äänekäs toiminta ulkotiloissa rajataan loppumaan klo 22.00. Rakennusluvassa tulisi myös edellyttää, ettei rakennuksen tiloja saa vuokrata poikkeamispäätöksen ehdoissa myönnettyä 50 henkilöä suuremmalle väkimäärälle. Hakijan aikaisempi toiminta huomioiden hakijalle tulisi vahvistaa näiden vaatimusten varmistamiseksi merkittävä uhkasakko.

Asuin- ja juhlatilojen erottaminen. Juhla- ja asuinkerroksen välinen ääneneristys ei vaikuta piirustusten mukaan riittävältä niin, että poikkeamispäätöksen vaatimus tilojen yhtäaikaisesta käytöstä voisi toteutua. Rakennetyypeissä ja ovissa, jotka rajaavat asuin- ja juhlatiloja toisistaan, ei ole esitetty ääneneristävyiden arvoja. Ääneneristävyiden tulee täyttää rakennukseneri tilojen väliset ääneneristävyiden vaatimukset ja ne tulee kirjata lupapiirustuksiin ja hyväksytyihin lupasuunnitelmiin. Herää myös kysymys, voiko rakennusluvassa hyväksytyä jakoa asuin- ja juhlatiloihin pitää toiminnallisesti tarkoituksenmukaisena tai laillisena. Toiminnallisesti luontevinta olisi vuokrata vain talon 1. kerrosta ulos arvokkaiseen yritys- ja perhejuhliin, kuten sekä poikkeuslupa- että rakennuslupahakemuksessa on annettu ymmärtää. Myönnetty rakennuslupa on näiltä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Rakennusluvan kumoamista koskevan vaatimuksen ja vaatimuksen perustelujen lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi seuraavat vaatimukset:

Luvattoman toiminnan lopettaminen. Hakija on poikkeamispäätöksen ehtojen vastaisesti suorittanut osan poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksessa kuvatuista 1. ja 2. kerroksen muutostöistä ilman voimassa olevaa rakennuslupaa. Tätä osoittaa se, että hakija on jo yli kahden vuoden ajan aktiivisesti markkinoinut ja vuokrannut rakennuksen 1. kerrosta, pihaa ja rantasaunaa juhlaikäyttöön samaan aikaan kun hakija perheineen on asuttanut rakennuksen 2. kerrosta ja ullakkotilaa. Vaa-



10.10.2019

dimme, että hakija veloitetaan merkittävän uhkasakon uhalla keskeyttämään rakennuksessa harjoitettu vuokrausliiketoiminta siihen asti, kunnes hakijalla on töiden edellyttämät lainvoimaiset rakennusluvut, tarvittavat rakennustyöt on tehty ja hyväksyty ja kokoontumistilat on hyväksyty käyttöön.

Rantasaunan poistaminen. Rakennuksen pihalla merenrannassa sijaitsee sauna, jota hakija vuokrasi ulkopuolisille henkilöille rahaa vastaan viime syksyyn asti. Myönnetyssä rakennusluvassa hakija on veloitettu hakemaan luvattomalle saunalle erillinen rakennuslupa tai poistamaan se. Vaadimmekin, että hakija veloitetaan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla sijaitseva sauna siihen asti kunnes hakijalle on myönnetty erillinen, saunaa koskeva rakennuslupa ja se on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimuskirjelmänsä lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat vielä seuraavaa: Ei ketään pientaloalueella asuvaa ihmistä voi vaatia sietävän naapurikiinteistöllä olevaa jatkuvaa juhlintaa päivästä toiseen. Meidän mielestä hakijan toiminnan aiheuttamien häiriöiden hoito ei kuulu ensisijaisesti poliisille, vaan hakijalle itselleen. Katsomme myös, että rakennusvalvontaviranomaisten tulisi omalla toiminnallaan ja päätöksenteollaan varmistaa, ettei asuinalueella sallita sinne sopimatonta, jatkuvaa häiriötä ja haittaa aiheuttavaa toimintaa.

#### Vastine oikaisuvaatimuksen johdosta

Luvan saaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saaja vaatii, että a) rakennuslupaa ei kumota; b) rakennuslupa ei ole tarvetta tehdä oikaisuvaatimuksen mukaisia oikaisuja; c) uhkasakkoja ei määrätä.

Luvan saaja toteaa, että tilojen tarjoaminen vuokralle on lopetettu syksyllä 2018. Edelleen luvan saaja toteaa, että naapurit esittävät vuokratavat tilat juhlatiloina pyrkien tällä antamaan vääristyneen käsityksen tilanteesta: Kyseessä on kokoontumistilat, joita vuokrataan eri käyttötarkoituksiin.

Luvan saaja toteaa Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5 tonttien omistajista seuraavaa: Käsiteltävänä olevalla rakennusluvalla ja sen mukaisella tulevalla rakentamisella ei ole olennaista vaikutusta \*\*\*\*\* jotka eivät ole asianosaisia, rakentamiseen tai kiinteistön muuhun käyttämiseen. Kaikki rakentaminen, pihan rakentamista (istutukset, kivetykset, roskakatos yms.) lukuun ottamatta tapahtuu käytännössä rakennuksen sisällä, jolloin on vaikea nähdä miten tällä olisi esitetyn kaltaisia vaikutuksia. Se, että rakennuksen käytöllä oletetaan olevan häiritsevää vaikutusta



10.10.2019

naapureille tulevaisuudessa, ei ole riittävä peruste oikaisuvaatimusoi-  
keuden myöntämiseen.

Tämän jälkeen luvan saajan vastineessa esitetään luvan saajan näke-  
mys oikaisuvaatimuksessa esitetyistä seikoista samassa järjestykses-  
sä, kuin ne on esitetty oikaisuvaatimuksessa.

Kerrosala. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty väärää tietoa ullakkotilan  
osalta. Ullakkotila on remontoitu muutama vuosi sitten, kuten oikaisu-  
vaatimuksessa esitetään. Kyseinen remontti tehtiin, kun seinäpinnoissa  
havaittiin kosteusvaurioita. Käytännössä ullakkotilan vinoseinärakentei-  
tä uusittiin siten, että tuuletusta parannettiin. Lisäksi eristeet ja pintale-  
vyt uusittiin ja maalattiin. Käytännössä tilaa ei muutettu aiemmasta. Ul-  
lakkokerros toimii varastotilana eli asuintilojen aputilana aivan kuten se  
on toiminut vuodesta 2006, josta asti allekirjoittanut on asunut raken-  
nuksessa. Ullakon ikkunapinta-ala on kokonaisuudessaan noin 5 m<sup>2</sup>,  
joka on alle 10 % lattiapinta-alasta. Ullakkokerros on asuintilojen aputi-  
laa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan.

Kellari. Rakennuslupahakemuksessa ja sen liitteissä on selkeästi esi-  
tetty saunatila ulosvuokrattavana kokoontumistilana. Poikkeamispää-  
töksessä on rajattu, että enintään 49 % kerrosalasta on kokoontumisti-  
laa. Tämä tarkoittaa kiistatta sitä, että osa kellarikerroksesta on mah-  
dollista rakentaa kokoontumiskäyttöön. Saunaosasto palvelee myös  
asumiskäyttöä. Uima-allashuone ja wc sijaitsevat kellarikerroksen ete-  
läpuoleisessa osassa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan. Kyseinen  
kellarikerroksen osa sijaitsee suurelta osin maanpinnan alapuolella ja  
kellarikerroksen eteläpuoleisella puoliskolla on ainoastaan kaksi ikku-  
naa, joiden kummankin koko on alle 1 m<sup>2</sup> per ikkuna. Oikaisuvaati-  
muksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi rakennuslupa olisi poikke-  
amispäätöksen vastainen tai miksi rakennuslupaa olisi oikaistava.

Piha. Piha palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta. Emme vuokraa pi-  
ha-aluetta vaan rakennuksen tiloja. Piha on toki myös vuokralaisten  
käytettävissä. Aidan rakentaminen aiemmalle paikalleen ja autopaikko-  
jen sijoittaminen aidatun alueen ulkopuolelle on pihan käytettävyyden  
ja viihtyvyyden kannalta paras ratkaisu. Soutajankujan ja rakennuk-  
semme perustusten korkeusero on niin suuri, että muuri tulee joka ta-  
pauksessa säilyttää. On kohtuuton vaatimus, että aidan paikkaa tulisi  
tässä yhteydessä muuttaa.

Autopaikat. Pihalla olevalle paikoitusalueelle ei vastoin oikaisuvaati-  
muksessa esitettyä ole yleensä sijoitettu baaritiskiä tai muuta tarjoilu-  
aluetta. Naapurit esittävät valheellisen väittämän ilman, että heillä on mi-  
tään konkreettista väitteensä tueksi lukuun ottamatta jäljempänä todet-



10.10.2019

tuja tilaisuutta. Pihalla olevalla pysäköintialueella on ainoastaan kolme kertaa ollut baaritiski tai muu tarjoilualue, käytännössä telttakeittiö. Näistä kaksi tilaisuutta olivat meidän omia juhlia ja molemmat tilaisuudet olivat ennen lainvoimaista poikkeamislupaa. Kolmas kerta oli oikaisuvaatimuksen kuvan mukainen tilaisuus, joka oli 15.6.2018. Ei kesäkuussa 2017 kuten oikaisuvaatimuksessa virheellisesti esitetään. Tämä 15.6.2018 tilaisuus oli Lautturinkuja 5:ssä asuvan \*\*\*\*\* osittain omistaman ja johtaman Ankkalampi Oy:n kesäpäivä. Tuo kyseinen tilaisuus on ainoa kerta, kun tilojen vuokraajan on sallittu järjestävän tuollainen kesäkeittiö pysäköintialueella. Tämä tehtiin ainoastaan \*\*\*\*\* nimenomaisesta vaatimuksesta. Tuolloin edellytettiin, että rakenteet puretaan saman illan aikana. On hämmäntävää ja kaksinaismoralistista, että naapurimme vaativat poikkeuksellista järjestelyä, joka heille myönnettiin, ja sitten tätä käytetään meitä vastaan.

Pysäköintipaikoista ja pysäköinnistä on annettu rakennusvalvonnalle erilliset selvitykset ja vuokrasopimukset. Mielestämme on kohtuuton vaatimus se, että lupapäätöksen edellytyksenä olisi pysäköintipaikkojen pysyvä hallinta. Tätä vaatimusta ei ole käyttötarkoituksen poikkeamisluvassa. On yksiselitteistä, että jos käytettävissä ei ole 15 pysäköintipaikkaa tai muuta hyväksyttävää pysäköintijärjestelyä, ei tiloja voida vuokrata kokoontumiskäyttöön.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Poikkeamislupahakemuksessa ei ole mitenkään korostettu tai todettu ”arvokkaiisiin perhe- ja yritystilaisuuksiin”. Poikkeamislupahakemuksessa ei myöskään ole korostettu tilaisuuksien ”pienimuotoisuutta”. Kyseinen seikka on mainittu poikkeamislupapäätöksessä viranomaisen omasta toimesta ja on viranomaisen tulkinta poikkeamislupahakemuksessa esitetyistä tilaisuuksista. Tämä ei tietenkään muuta sitä tosiasiaa, että edellä todettu on tavoitetila. Lisäksi tilojen käyttöä rajoittaa suurin sallittu henkilömäärä 50 henkilöä, ja että toiminnasta ei saa aiheutua häiriötä yöaikaan. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn vastaisesti vuokraustoiminta alkoi käytännössä vasta 2018. Siltä osin, kuin huomautukset koskevat 2017 ja aiempaa toimintaa, on kyseessä olleet meidän omat tai ystäviemme tilaisuudet.

Luulimme, että voimme aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoimaisuuden. Asioiden oikean laidan tultua tietoomme on vuokraustoiminta lopetettu. Oikaisuvaatimuksesta tulee kuitenkin se virheellinen kuva, että vuokraustoimintaa harjoitettaisiin vieläkin. Vaikuttaa omituiselta ja tarkoitushakuiselta esitetty väite häiriöiden jatkumisesta ja toimintasuunnitelman toimimattomuudesta, koska tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Villa Strandin nettisivut poistetaan käytöstä.



10.10.2019

Naapurimme eivät erottele meidän omia tilaisuuksia 2018 järjestetyistä vuokralaisten tilaisuuksista. Rakennukselle on myönnetty osittainen poikkeamislupa kokoontumiskäyttöön. Tämä ei mahdollista kokoontumistilan käyttöä toimistona tai muuna liikehuoneistona. Naapurit kuitenkin vaativat, että rakennusluvassa edellytettäisiin poikkeamisluvan vastainen käyttö. Vastustamme uhkasakon määräämistä sille, että poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä, noudatetaan. Uhkasakon määrääminen on ennenaikaista ja tarpeetonta. Kuten toimintasuunnitelmassa on todettu, ulkoalueilla oleskelua tulee välttää klo 22 jälkeen. Tämä vastaa oikaisuvaatimuksessa esitettyä vaatimusta äänekkään toiminnan lopettamisesta ulkotiloissa kello 22. Tällaisen ehdon asettaminen rakennuslupa on tarpeetonta.

Rakennusluvassa on vahvistettu, että kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 50 henkilöä. Tämän mukaisesti tulemme toimimaan ja ohjeistamaan vuokralaisemme. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat korostuneesti vaatiessaan rakennusluvassa kumoamista vedonneet rakennusluvassa mukaisen toiminnan aiheuttamaan häiriöön. Rakennusluvassa mukaiset toiminnasta aiheutuvat vaikutukset naapurustoon on otettu huomioon jo aikanaan poikkeamislupaa myönnettäessä sekä myös nyt rakennuslupaa myönnettäessä. Tilojen vuokraajana tulemme tekemään kaikkemme, jotta häiriötekijät saadaan minimoiduksi. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut eivät ole rakennusluvassa kumoamisperusteita. Järjestyslailla tarvittaessa turvataan se, että tilaisuudet eivät aiheuta sopimatonta häiriötä. Myös rakennuslupapäätöksessä on kiinnitetty huomiota samaan asiaan.

Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen. Naapurit kantavat huolta kiinteistön tulevista omistajista äänieristysten suhteen. Äänieristys tullaan toteuttamaan siten, että asuintilat ovat käytettävissä häiriöttömästi samaan aikaan kuin kokoontumistilat. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että rakennuksessa on 100 vuotta vanhoja ovia ja ikkunoita, jotka eivät välttämättä täytä kaikkia tämän päivän äänieristysvaatimuksia, mutta jotka kuitenkin on tarkoitus säilyttää.

Missään ei ole esitetty vaatimusta, että 1. kerroksen kokoontumistilasta tulee olla kulku kellarikerroksen kokoontumistilaan. 2. kerroksen asuintilasta on portaikkojen kautta kulku kellarikerroksen asuintiloihin, ilman että joudutaan kulkemaan kokoontumistilojen kautta. Tilat muodostavat tarkoituksenmukaiset ja käyttökelpoiset tilakokonaisuudet. Kokoontumistilojen vuokraamisella rahoitetaan kiinteistölle välttämättömät korjaukset ja ylläpito. Tällä on merkitystä sr-2 suojellun rakennuksen säilyttämisen kannalta. Rakennuksen kerrosalat on tarkastusmitattu lupaprosessien yhteydessä.





Luvattoman toiminnan lopettaminen. 1. kerroksessa toteutettiin muutostyöt, jotka eivät edellyttäneet rakennuslupaa, ennen poikkeamispäättöä. Nämä muutokset mahdollistivat 1. kerroksen vuokraamisen asuiskäyttöön mm. Air B&B:n kautta. Tämän jälkeen ei muutostöitä ole tehty. Rakennusluvan mukaisesti 1. kerroksen keittiö ja wc-tilat rakennetaan uudestaan palvelemaan kokoontumiskäyttöä, rakennetut kevyet väliseinät tullaan mahdollisesti purkamaan. Lisäksi kerrokseen tulee rakennettavaksi koneellinen ilmastointi sekä parannetaan äänieristystä 1. ja 2. kerroksien välillä. Käytännössä 1. kerros rakennetaan täysin uusiksi. Tässä suhteessa herättääkin ihmetystä naapureiden väite, että osa 1. kerroksen rakennusluvan mukaisista muutostöistä olisi toteutettu. Naapurit jättävät kategorisesti ottamatta huomioon, että vuokraustoiminta on lopetettu ja että sitä jatketaan sitten kun säännösten mukaiset edellytykset täyttyvät. Uhkasakon määrääminen on tarpeeton toimenpide.

Rantasaunan poistaminen. Saunavaunulla ei ole merkitystä nyt käsiteltävänä olevan rakennusluvan kannalta. Saunavaunua ei ole sijoitettu meren rantaan. Rakennusluvassa on edellytetty, että saunavaunulle haetaan rakennuslupaa tai se poistetaan. Tulemme hakemaan saunavaunulle rakennuslupaa nyt käsiteltävänä olevan rakennuslupapäätöksen mukaisesti. Kiinteistöllämme on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Todettakoon, että rakennuslupapäätöksessä ei ole asetettu selkeää määräaika lupahakemuksen tai saunavaunun poistamisen suhteen. Koska saunavaunua ei ole vuokrattu viime vuoden syyskuun jälkeen ei siitä myöskään aiheudu naapureille esitetyn kaltaista melu- ja savuhäiriötä. Tämänkin osalta uhkasakon määrääminen on ylimitoitettu ja tarpeeton toimenpide.

Lopuksi (oikaisuvaatimuksen mukainen kohta). Oikaisuvaatimuksessa halutaan luoda kuva, että toimintamme on naapureista ja häiriöistä piittaamatonta. Kiistämätön tosiasia kuitenkin on, että naapureilla on mahdollisuus kutsua poliisi paikalle, jos toiminta häiritsee heitä. Tätä emme kuitenkaan ole korostuneesti tuoneet esiin, vastoin oikaisuvaatimuksessa esitettyä. Heillä on myös mahdollisuus ilmoittaa häiriöstä meille tai puuttua muutoin häiritsevään toimintaan.

Luvan saaja toteaa vastineensa lopussa vielä uhkasakoista seuraavaa: Oikaisuvaatimuksessa tuodaan varsin voimakkaasti esiin se, että meille pitäisi määrätä uhkasakkoja eri asioista. Tässä yhteydessä toteamme edellä todetut asiat huomioon ottaen, että uhkasakkojen määrääminen tässä yhteydessä olisi tarpeeton ja ylimitoitettu toimenpide. Prosessin tulisi toimia siten, että ensin viranomaisen esittää vaatimuksen jonkun tietyn toiminnan tai asiantilan suhteen. Mikäli toimintaa tai asiantilaa ei korjata, niin sen jälkeen määrätään uhkasakko.



10.10.2019

Vastineensa lopuksi luvan saaja toteaa vielä seuraavaa: Me emme kiistä sitä, etteikö toiminnan alkuvaiheessa 2018 keväällä ja alkukesästä yksittäistapauksissa olisi aiheutunut naapurustolle häiriötä. Olemme lopettaneet tilojen tarjoamisen vuokralle, minkä naapurimmekin ovat voineet kiistatta todeta, mutta eivät kuitenkaan ota huomioon mitään osin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteluita rakennusluvan kumoamiseksi tai sen oikaisemiseksi.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 k §, 118 §, 125 §, 133 §, 134 §, 134 a §, 135 §, 187 § ja 192 §

Hallintolainkäyttölaki 51 §

#### Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, \*\*\*\*\*

Asunto Oy Lautturinkuja 5 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella osoitteessa Lautturinkuja 5 olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-3 ja tontilla sijaitsevan kolmen asuinhuoneiston rakennuksen.

Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella vinoittain vastapäätä osoitteessa Lautturinkuja 1a olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-11 ja tontilla sijaitsevat kaksi asuinrakennusta, joissa on yhteensä kolme asuinhuoneistoa.

\*\*\*\*\* omistavat osoitteessa Soutajankuja 3 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-2 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 2 välissä sijaitsee tontti 5.

Osoitteessa Soutajankuja 5 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-1 puolesta oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet \*\*\*\*\* on lainhuutotodistuksen mukaan tontin 1 osaomistaja. \*\*\*\*\* ei ole esittänyt rakennusvalvonnalle selvitystä siitä, missä ominaisuudessa hän on allekirjoittanut oikaisuvaatimuksen. Lainhuutotodistuksen mukaan hän ei ole tontin 1 omistaja tai osaomistaja. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 1 välissä sijaitsevat tontit 5 ja 2.



10.10.2019

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita ja molempia yhtiöitä kuultiin naapureina lupakäsittelyn aikana.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita eikä näitä kuultu naapureina lupakäsittelyn aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua alueen omistajia. Oikaisuvaatimus tulee tutkia molempien yhtiöiden tekemänä.

Kumpikaan Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöistä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rakennuspaikan viereinen tai vastapäätä oleva alue.

Rakennusluvan tarkoittamien toimenpiteiden toteuttamisen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa on tarkoitettu.

Rakennuslupapäätöksen ei voida myöskään katsoa välittömästi vaikuttavan Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa on tarkoitettu.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajilla ei ole valitusoikeutta arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta \*\*\*\*\* tekemänä.



10.10.2019

## Asemakaava ja poikkeamispäätös

Rakennuspaikan tontilla on voimassa 28.5.1985 vahvistunut asemakaava numero 8620. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy.

Tontilla on asemakaavakartassa merkintä e=0,3/350: Ensimmäinen luku on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen luku osoittaa yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Tontin pinta-ala on 1552 m<sup>2</sup>, joten tontille saa rakentaa kerrosalaa 466 kem<sup>2</sup>.

Tontin pihaa koskien asemakaavassa on seuraava asemakaavamääräys: Kaikilla korttelialueilla tontit on rajattava katualuetta vasten muurein, istutuksin tai aidoin. Kortteli- ja katualueilla olemassa olevat kadunvarsimuurit tulee säilyttää ja pitää huolitellussa kunnossa. Kadun puoleinen tontin osa tulee käsitellä puistomaisesti.

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on seuraava: Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on: asunnot: asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 kerrosalaneliömetriä ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontin ja rakennuksen omistaja Asunto Oy Villa Neovius Helsinki teki 7.7.2015 asemakaavaa nro 8620 koskevan poikkeamishakemuksen. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö teki hakemuksen johdosta 23.5.2016 (§ 42) poikkeamispäätöksen ja päätti hyväksyä hakemuksen seuraavilta osin: poikkeaminen korttelialueen käyttötarkoituksesta koontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta ja poikkeaminen yhden rakennuksen enimmäiskerrosalasta 50 k-m<sup>2</sup>:llä.

Virastopäällikön päätöksen mukaan poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla: Pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena. Asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla. Toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.



10.10.2019

### Kerrosala ja kellari

Rakennuksen kokonaisala on seuraava: kellarikerros 150,0 m<sup>2</sup>, 1. kerros 139,5 m<sup>2</sup> ja 2. kerros. 139,5 m<sup>2</sup> sekä käyttöullakko 88,0 m<sup>2</sup> eli kokonaisala on yhteensä 517,0 m<sup>2</sup>.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen tilat ovat kokonaisuudessaan rakennuksen kerrosalaan laskettavaa tilaa eli näiden kerrosala on 139,5 kem<sup>2</sup> ja 139,5 kem<sup>2</sup>, molemmat rakennuksen ulkoseinän ulkopinnan mukaan laskettuna. Rakennuksen kellari on pääosin maanpinnan alapuolella. Kellarissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa 68,5 kem<sup>2</sup>. Käyttöullakon tiloja ei lasketa rakennuksen kerrosalaan. Rakennuksessa on näin ollen kerrosalaan laskettavaa tilaa yhteensä 68,5 + 139,5 + 139,5 = 347,5 kem<sup>2</sup>. Kerrosala alittaa 2,5 kem<sup>2</sup>:llä asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan 350 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen asuinkerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 2. kerros 139,5 kem<sup>2</sup>, 1. kerroksesta yksityisen portaan kerrosala 12,5 kem<sup>2</sup> ja kellarikerroksesta yksityinen kerrosala 27,0. Nämä ovat yhteensä 179,0 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen kokoontumistilakerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 1. kerroksesta 127 kem<sup>2</sup> (eli 139,5 – 12,5) ja kellarikerroksesta juhlahuoneiston kerrosala 40,0 kem<sup>2</sup>. Nämä ovat yhteensä 165,5 kem<sup>2</sup>. Kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Poikkeamispäätöksessä on sallittu muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus kokoontumistilaksi enintään 49 % osalta rakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kokoontumistilan kokonaiskerrosala on poikkeamispäätöksessä sallitun mukainen. Rakennuksen kokonaiskerrosala alittaa asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Asemakaavassa sallittu tontin kerrosala on 466 kem<sup>2</sup>, joten tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 118,5 kem<sup>2</sup>.

### Piha

Tontin pihaa koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen viidestä ehdosta yksi koskee pihaa ja pihasuunnitelmaa: ”Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla.” Rakennuslupapäätöksessä on pihaa koskeva lupamääräys: ”Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunni-



10.10.2019

telmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Saman lain 134 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Pihasuunnitelma ei ole 134 §:ssä tarkoitettu pääpiirustus. Sen sijaan kyse on 134 a §:ssä tarkoitettua erityissuunnitelmasta, joka on laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuslupapäätöksen lupamääräys on näin ollen siltä osin virheellinen, kun siinä edellytetään piha- ja istutussuunnitelma hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Tosiasiallisesti piha- ja istutussuunnitelma tulee laatia ja toimittaa rakennusvalvontapalveluille.

Rakennusvalvontaan jo toimitettuun, 12.6.2018 päivättyyn pihasuunnitelmaan on merkitty Lautturinkujaa vasten säilytettävä mänty, kaksi säilytettävää vaahteraa, kunnostettava/ täydennettävä pensasalue, istutettavia pensaita ja aita. Soutajankujaa vasten pihasuunnitelmaan on puolestaan merkitty istutettavia pienpuita/ suuria pensaita sekä kunnostettava tai perustettava nurmialue. Pihasuunnitelmassa on esitetty istutusten lisäksi myös pihan pintamateriaalit ja kalusteena puupintainen terrassirakenne.

Rakennusvalvontaan tulee vielä toimittaa rakennusvalvontapalveluiden maisema-arkkitehdin ohjeiden mukaisesti täydennetty pihasuunnitelma.

#### Autopaikat

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Luvan hakija on esittänyt rakennusvalvonnalle 25.1.2019 päivätyn selvityksen autopaikkojen järjestämisestä. Rakennuslupapäätöksen tekijä on katsonut, että autopaikat on järjestetty poikkeamispäätöksen ehdon edellyttämällä tavalla.



10.10.2019

### Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt poikkeamisen korttelialueen käyttötarkoituksesta kokoontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta. Rakennuslupapäätöksellä myönnetty kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Samalla rakennuslupapäätöksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 117 k § mukaisesti vahvistettu 1. kerroksen sekä kellarikerroksen osan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 50 henkilöä.

Rakennusvalvonnan arkkitehti on rakennuslupapäätöksessään nimenomaisesti todennut: Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatoimintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Luvan hakija on esittänyt tällaisena rakennusvalvonnan arkkitehdin edellyttämänä selvityksenä yksityiskohtaisen toimintasuunnitelman.

Mikäli rakennuslupa saa lainvoiman, rakennusvalvonta tulee valvomaan, että rakennuksen muutostyöt toteutetaan myönnetyn rakennusluvassa mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei sen sijaan kuulu sen valvominen, ettei kokoontumistilan käytöstä rakennusluvassa myönnettyyn tarkoitukseensa aiheudu häiriötä naapureille tai muille lähialueen asukkaille.

### Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Tämän ehdon toteutuminen on otettu huomioon rakennuslupapäätöksen yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyissä pääpiirustuksissa.

Rakennuksen 2. kerros on kokonaisuudessaan asuintilaa. Rakennuksen 1. kerros on kokoontumistilaa, lukuun ottamatta siitä erotettua asuintilaan kuuluvaa porrasta. Rakennuksen kellarikerroksen kokoontumistila on erotettu kellarikerroksen asuintilasta ja tilat ovat eri palo-osastoja. Ennen rakennusluvassa myöntämistä ja pääpiirustusten hyväksymistä on varmistettu, että poikkeamispäätöksen ehto asuin- ja juhlatilojen erottamisesta toiminnallisesti toisistaan täyttyy.

### Luvatun vuokraustoiminta



10.10.2019

Luvan saaja ilmoittaa luulleensa, että se voi aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoiman. Asioiden oikean laidan tultua luvan saajan tietoon vuokraustoiminta on lopetettu. Luvan saaja ilmoittaa, että tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Myöskään rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja olisi vuokrattu ulkopuolisille luvan saajan ilmoittaman ajankohdan jälkeen. Mikäli rakennuslupapäätös saa lainvoiman, kokoontumistilojen vuokraaminen on sallittua aloittaa.

#### Pihasauna

Tontin pihalla on saunavaunu. Luvan saaja ilmoittaa, että saunavaunua ei ole vuokrattu syyskuun 2018 jälkeen.

Rakennuslupapäätöksen lupamääräyksen mukaan pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa. Lupamääräyksessä ei ole asetettu määräaikaa. Mikäli saunalle haetaan ja saadaan rakennuslupa, sauna saa sijaita tontilla. Muussa tapauksessa sauna tulee poistaa tontilta.

Tämän nyt kyseessä olevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä ei ratkaista saunaa koskevaa lupa-asiaa. Saunavaunu ei sisälly nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupaan. Saunavaunun sijoittaminen tontille ratkaistaan omana, erillisenä rakennuslupa-asiana. Siinä tapauksessa, että saunalle ei tulla hakemaan rakennuslupaa, saunaa koskeva asia ratkaistaan viime kädessä velvoiteasiana.

#### Uhkasakko

Oikaisuvaatimuksessa on useammassa kohdassa vaadittu, että rakennusvalvonta velvoittaisi luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tiettyihin toimenpiteisiin.

Uhkasakkolain 1 §:n mukaan tätä lakia sovelletaan, kun viranomaisen antaman käskyn tai kiellon (päävelvoite) tehosteeksi asetetaan uhkasakko ja kun se tuomitaan maksettavaksi.

Rakennuslupapäätös ei ole tällainen uhkasakkolaissa tarkoitettu käsky tai kiello eikä rakennuslupapäätöksen yhteydessä voida antaa tällaista käskyä tai kieltoa.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallasta valvoa kokoontumistilan käytöstä naapurustolle mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä on todettu jo edellä, Toiminnasta aiheutuvat häiriöt –kohdassa. Edellä on myös jo todettu, että rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja





10.10.2019

olisi vuokrattu ulkopuolisille lokakuun 2018 jälkeen. Pihasaunaa on käsitelty edellisessä kohdassa.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi velvoittaa luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tai olemaan ryhtymättä johonkin tämän rakennuslupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä.

#### Oikaisuvaatimus

Rakennusvalvonnan arkkitehdin myöntämässä rakennuslupapäätöksessä on otettu huomioon, että poikkeamispäätöksen ehdot täyttyvät. Rakennusluvan tarkoittamat toimenpiteet eivät aiheuta tarpeettomasti haittaa naapurille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

## Käsittely

Salla Mustonen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää osittain hyväksyä Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemän, 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (125 §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa mainittua lupapäätöstä siten, että rakennuslupaun lisätään lupaehto, että autopaikkatilanteen muuttuessa on haettava erillinen toimenpidedelupa, jossa osoitetaan poikkeamispäätöksen mukaisen autopaikkamäärän (15 kpl) toteutuminen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

## Liitteet



10.10.2019

1	Sijaintikartta
2	Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
3	Vastine
4	Kirjelmä luvan saajalle 1.7.2019
5	Poikkeamispäätös
6	Rakennuslupapäätös
7	Rakennuslupahakemus
8	Hankeselvitys
9	Naapurin kuuleminen
10	Selvitys pysäköinnistä
11	Toimintasuunnitelma
12	Kaupunginmuseon lausunto
13	Pääpiirustukset
14	Pihasuunnitelma
15	Kerrosalalaskelma
16	Asemakaava

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14
- Liite 15
- Liite 16

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen  
Liite 1



10.10.2019

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (§ 125) \*\*\*\*\* tekemänä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemänä.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

## Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 25.4.2019 (§ 125) myöntänyt Asunto Oy Villa Neovius Helsinki -yhtiölle rakennusluvan Facta tunnus 42-0659-19-D. Rakennusluvalla on myönnetty lupa kahden asunnon talon (arkkitehti Albert Nyberg, 1919) 1. kerroksen asunnon ja kellarikerroksen osan muuttamiselle vuokrattavaksi kokoontumistilaksi 50 henkilölle, rakentaa uusi saunaosasto kellarisiin sekä uudistaa tilat kokonaan pintojen ja talotekniikan osalta. Rakennuspaikka on Kulosaarella osoitteessa Lautturinkuja 2 sijaitseva tontti 91-42-34-4.



10.10.2019

Rakennuslupaa oli haettu kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 23.5.2016 tekemän poikkeamispäätöksen nojalla Lupapisteeseen 23.1.2018 jätetyllä hakemuksella. Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Rakennuslupapäätöksessä on todettu kokoontumistilojen käyttöön liittyen seuraavaa: Ko. tilojen käyttö vuokrattavina kokoontumistiloina on alkanut kohteessa ennen asianmukaisen rakennusluvan myöntämistä. Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatointintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Rakennuslupapäätöksessä on muun ohella seuraavat lupamääräykset:

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunnitelmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.

Pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa.

## Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, \*\*\*\*\* ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus on päivätty 12.5.2019 ja se on toimitettu sähköpostitse rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakujan kuluessa 14.5.2019 ennen klo 16:ttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto (i) ensisijaisesti kumoaa hakijalle myönnetyn rakennusluvan, (ii) toissijaisesti oikaisee hakijalle myönnettyä rakennuslupaa oikaisuvaatimuksessa yksilöidyllä tavalla, (iii) velvoittaa hakija uhkasakon uhalla lopettamaan rakennuksessa ja sen pihapiirissä harjoittaman luvattoman toiminnan ja (iiii) velvoittaa hakijan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla meren rannassa sijaitsevan saunan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuspaikan varsinaisten naapureiden lisäksi myös muilla hakijan naapureilla (Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5) on oikaisuvaatimusoikeus asiassa, koska rakennuslupapäätös ja siinä kuvattu kiinteistön käyttö voi olennaisesti vaikuttaa ja on jo olennaisesti vaikuttanut kaikkien naapureiden kiinteistöjen käyttämiseen.



10.10.2019

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan rakennusluvan kumoamiseksi seuraavilla seikoilla:

**Kerrosala.** Poikkeamispäätöksen mukainen enimmäiskerrosala ylittyy, koska laskelmissa ei ole otettu huomioon 88 m<sup>2</sup>:n ullakotilaa. Ullakon asuintilat olisi käsityksemme mukaan tullut ottaa huomioon kerrosalaa laskettaessa.

**Kellari.** Kellaritilojen saunaosasto on osoitettu poikkeamispäätöksessä asumiskäyttöön. Naapureille on perustellusti syntynyt käsitys, että kellaritiloihin tullaan sijoittamaan asumista palveleva saunaosasto. Tästä huolimatta rakennusluvassa suurin osa kellarikerroksesta, sauna mukaan lukien, on merkitty vuokrattavaksi juhlatilaksi. Samoin koko uima-allashuone ja wc. Rakennuslupa on tältä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

**Piha.** Rakennuslupa on poikkeamispäätöksen vastainen siltä osin, kuin se koskee pihan käyttöä juhla- ja kokoontumistilana. Lisäksi asema-kaavamääräyksestä poiketen hakija on pihasuunnitelmassaan esittänyt, ettei tonttia rajattaisi katualueesta muurein, istutuksin tai aidoin Soutajankujan puolelta.

**Autopaikat.** Hakija on aloittanut rakennuksen, pihan ja rantasaunan vuokrauksen jo yli 2 vuotta sitten keväällä 2017. Tänä aikana hakijan kiinteistöllä on järjestetty monet juhlat. Naapureiden kokemusten perusteella hakijalla ei tosiasiallisesti ole käytössä 15 autopaikkaa. Hakijan luvan toiminta on toistaiseksi painottunut kesäkaudelle eli huhti-lokuulle. Kuten rakennusluvasta käy ilmi, hakijan käytössä on kesäkaudella 1.5.-30.9. vain 5 autopaikkaa Helsingin Veneilijät ry:n parkkipaikalta. Näin ollen hakijalla on tosiasiallisesti kesäkaudella käytössä rakennuksen lähialueilla vain noin 8-9 autopaikkaa. Mikäli hakijan oman pihan 3 autopaikkaa otetaan käyttöön, autopaikkoja on yhteensä 11-12. Hakijalla ei ole käytössä poikkeamispäätöksessä edellytettyä 15 autopaikkaa.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Hakijan toiminnasta on aiheutunut naapureille ja muille lähialueen asukkaille paljon enemmän haittaa ja häiriötä kuin kukaan etukäteen olisi voinut kuvitella. Voidaan todeta, että Lautturinkuja 2:ssa 2017 ja 2018 pidetyt juhlat eivät pääsääntöisesti ole olleet arvokkaita perhe- ja yritystilaisuuksia, vaan naapureille jatkuvaa häiriötä aiheuttavia juominkeja. Toiminnan aloittaminen ennen tarvittavien rakennuslupien myöntämistä ja poikkeamispäätöksessä asetettujen ehtojen vastaisesti osoittaa hakijassa olennaista piittaamattomuutta laeista ja viranomaispäätöksistä sekä naapureiden asumisrauhasta.



10.10.2019

Hakija myös vuokraa rakennusta ja sen pihaa juhliin, joiden väkimäärä ylittää poikkeamispäätöksessä sovitun 50 henkilön enimmäismäärän.

Hakija on omalla 2 vuotta kestäneellä vuokraustoiminnallaan osoittanut, ettei se halua tai pysty noudattamaan poikkeamispäätöksen ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Mikäli kuitenkin katsotaan, että hakijalle voidaan myöntää rakennuslupa haettuun toimintaan, tulee hakija velvoittaa merkittävän uhkasakon uhalla noudattamaan poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Rakennusluvassa tulisi edellyttää, että äänekäs toiminta ulkotiloissa rajataan loppumaan klo 22.00. Rakennusluvassa tulisi myös edellyttää, ettei rakennuksen tiloja saa vuokrata poikkeamispäätöksen ehdoissa myönnettyä 50 henkilöä suuremmalle väkimäärälle. Hakijan aikaisempi toiminta huomioiden hakijalle tulisi vahvistaa näiden vaatimusten varmistamiseksi merkittävä uhkasakko.

Asuin- ja juhlatilojen erottaminen. Juhla- ja asuinkerroksen välinen ääneneristys ei vaikuta piirustusten mukaan riittävästi niin, että poikkeamispäätöksen vaatimus tilojen yhtäaikaisesta käytöstä voisi toteutua. Rakennetyypeissä ja ovissa, jotka rajaavat asuin- ja juhlatiloja toisistaan, ei ole esitetty ääneneristävyiden arvoja. Ääneneristävyiden tulee täyttää rakennukseneri tilojen väliset ääneneristävyiden vaatimukset ja ne tulee kirjata lupapiirustuksiin ja hyväksytyihin lupasuunnitelmiin. Herää myös kysymys, voiko rakennusluvassa hyväksytyä jakoa asuin- ja juhlatiloihin pitää toiminnallisesti tarkoituksenmukaisena tai laillisena. Toiminnallisesti luontevinta olisi vuokrata vain talon 1. kerrosta ulos arvokkain yritys- ja perhejuhliin, kuten sekä poikkeuslupa- että rakennuslupahakemuksessa on annettu ymmärtää. Myönnetty rakennuslupa on näiltä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Rakennusluvan kumoamista koskevan vaatimuksen ja vaatimuksen perustelujen lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi seuraavat vaatimukset:

Luvattoman toiminnan lopettaminen. Hakija on poikkeamispäätöksen ehtojen vastaisesti suorittanut osan poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksessa kuvatuista 1. ja 2. kerroksen muutostöistä ilman voimassa olevaa rakennuslupaa. Tätä osoittaa se, että hakija on jo yli kahden vuoden ajan aktiivisesti markkinoinut ja vuokrannut rakennuksen 1. kerrosta, pihaa ja rantasaunaa juhlaikäyttöön samaan aikaan kun hakija perheineen on asuttanut rakennuksen 2. kerrosta ja ullakkotilaa. Vaadimme, että hakija velvoitetaan merkittävän uhkasakon uhalla keskeyttämään rakennuksessa harjoitettu vuokrausliiketoiminta siihen asti,



10.10.2019

kunnes hakijalla on töiden edellyttämät lainvoimaiset rakennusluvat, tarvittavat rakennustyöt on tehty ja hyväksytyt ja kokoontumistilat on hyväksytyt käyttöön.

Rantasaunan poistaminen. Rakennuksen pihalla merenrannassa sijaitsee sauna, jota hakija vuokrasi ulkopuolisille henkilöille rahaa vastaan viime syksyyn asti. Myönnetyssä rakennusluvassa hakija on veloitettu hakemaan luvattomalle saunalle erillinen rakennuslupa tai poistamaan se. Vaadimmekin, että hakija veloitetaan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla sijaitseva sauna siihen asti kunnes hakijalle on myönnetty erillinen, saunaa koskeva rakennuslupa ja se on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimus kirjelmänsä lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat vielä seuraavaa: Ei ketään pientaloalueella asuvaa ihmistä voi vaatia sietävän naapurikiinteistöllä olevaa jatkuvaa juhlintaa päivästä toiseen. Meidän mielestä hakijan toiminnan aiheuttamien häiriöiden hoito ei kuulu ensisijaisesti poliisille, vaan hakijalle itselleen. Katsomme myös, että rakennusvalvontaviranomaisten tulisi omalla toiminnallaan ja päätöksenteollaan varmistaa, ettei asuinalueella sallita sinne sopimatonta, jatkuvaa häiriötä ja haittaa aiheuttavaa toimintaa.

#### Vastine oikaisuvaatimuksen johdosta

Luvan saaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saaja vaatii, että a) rakennuslupaa ei kumota; b) rakennuslupa ei ole tarvetta tehdä oikaisuvaatimuksen mukaisia oikaisuja; c) uhkasakkoja ei määrätä.

Luvan saaja toteaa, että tilojen tarjoaminen vuokralle on lopetettu syksyllä 2018. Edelleen luvan saaja toteaa, että naapurit esittävät vuokratavat tilat juhlatiloina pyrkien tällä antamaan vääristyneen käsityksen tilanteesta: Kyseessä on kokoontumistilat, joita vuokrataan eri käyttötarkoituksiin.

Luvan saaja toteaa Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5 tonttien omistajista seuraavaa: Käsiteltävänä olevalla rakennusluvalla ja sen mukaisella tulevilla rakentamisella ei ole olennaista vaikutusta \*\*\*\*\* jotka eivät ole asianosaisia, rakentamiseen tai kiinteistön muuhun käyttämiseen. Kaikki rakentaminen, pihan rakentamista (istutukset, kivetykset, roskakatos yms.) lukuun ottamatta tapahtuu käytännössä rakennuksen sisällä, jolloin on vaikea nähdä miten tällä olisi esitetyn kaltaisia vaikutuksia. Se, että rakennuksen käytöllä oletetaan olevan häiritsevää vaikutusta naapureille tulevaisuudessa, ei ole riittävä peruste oikaisuvaatimusoikeuden myöntämiseen.



10.10.2019

Tämän jälkeen luvan saajan vastineessa esitetään luvan saajan näkemys oikaisuvaatimuksessa esitetyistä seikoista samassa järjestyksessä, kuin ne on esitetty oikaisuvaatimuksessa.

Kerrosala. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty väärää tietoa ullakkotilan osalta. Ullakkotila on remontoitu muutama vuosi sitten, kuten oikaisuvaatimuksessa esitetään. Kyseinen remontti tehtiin, kun seinäpinnoissa havaittiin kosteusvaurioita. Käytännössä ullakkotilan vinoseinärakenteita uusittiin siten, että tuuletusta parannettiin. Lisäksi eristeet ja pintalevyt uusittiin ja maalattiin. Käytännössä tilaa ei muutettu aiemmasta. Ullakkokerros toimii varastotilana eli asuintilojen aputilana aivan kuten se on toiminut vuodesta 2006, josta asti allekirjoittanut on asunut rakennuksessa. Ullakon ikkunapinta-ala on kokonaisuudessaan noin 5 m<sup>2</sup>, joka on alle 10 % lattiapinta-alasta. Ullakkokerros on asuintilojen aputilaa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan.

Kellari. Rakennuslupahakemuksessa ja sen liitteissä on selkeästi esitetty saunatila ulosvuokrattavana kokoontumistilana. Poikkeamispäätöksessä on rajattu, että enintään 49 % kerrosalasta on kokoontumistilaa. Tämä tarkoittaa kiistatta sitä, että osa kellarikerroksesta on mahdollista rakentaa kokoontumiskäyttöön. Saunaosasto palvelee myös asumiskäyttöä. Uima-allashuone ja wc sijaitsevat kellarikerroksen eteläpuoleisessa osassa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan. Kyseinen kellarikerroksen osa sijaitsee suurelta osin maanpinnan alapuolella ja kellarikerroksen eteläpuoleisella puoliskolla on ainoastaan kaksi ikkunaa, joiden kummankin koko on alle 1 m<sup>2</sup> per ikkuna. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi rakennuslupa olisi poikkeamispäätöksen vastainen tai miksi rakennuslupaa olisi oikaistava.

Piha. Piha palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta. Emme vuokraa piha-aluetta vaan rakennuksen tiloja. Piha on toki myös vuokralaisten käytettävissä. Aidan rakentaminen aiemmalle paikalleen ja autopaikkojen sijoittaminen aidatun alueen ulkopuolelle on pihan käytettävyyden ja viihtyvyyden kannalta paras ratkaisu. Soutajankujan ja rakennuksemme perustusten korkeusero on niin suuri, että muuri tulee joka tapauksessa säilyttää. On kohtuuton vaatimus, että aidan paikkaa tulisi tässä yhteydessä muuttaa.

Autopaikat. Pihalla olevalle paikoitusalueelle ei vastoin oikaisuvaatimuksessa esitettyä ole yleensä sijoitettu baaritiskiä tai muuta tarjoilu-aluetta. Naapurit esittävät valheellisen väittämän ilman, että heillä on mitään konkreettista väitteensä tueksi lukuun ottamatta jäljempänä todettua tilaisuutta. Pihalla olevalla pysäköintialueella on ainoastaan kolme kertaa ollut baaritiski tai muu tarjoilualue, käytännössä telttakeittiö. Näistä kaksi tilaisuutta olivat meidän omia juhlia ja molemmat tilaisu-





10.10.2019

det olivat ennen lainvoimaista poikkeamislupaa. Kolmas kerta oli oikaisuvaatimuksen kuvan mukainen tilaisuus, joka oli 15.6.2018. Ei kesäkuussa 2017 kuten oikaisuvaatimuksessa virheellisesti esitetään. Tämä 15.6.2018 tilaisuus oli Lautturinkuja 5:ssä asuvan \*\*\*\*\* osittain omistaman ja johtaman Ankkalampi Oy:n kesäpäivä. Tuo kyseinen tilaisuus on ainoa kerta, kun tilojen vuokraajan on sallittu järjestävän tuollainen kesäkeittiö pysäköintialueella. Tämä tehtiin ainoastaan \*\*\*\*\* nimenomaisesta vaatimuksesta. Tuolloin edellytettiin, että rakenteet puretaan saman illan aikana. On hämmäntävää ja kaksinaismoralistista, että naapurimme vaativat poikkeuksellista järjestelyä, joka heille myönnettiin, ja sitten tätä käytetään meitä vastaan.

Pysäköintipaikoista ja pysäköinnistä on annettu rakennusvalvonnalle erilliset selvitykset ja vuokrasopimukset. Mielestämme on kohtuuton vaatimus se, että lupapäätöksen edellytyksenä olisi pysäköintipaikkojen pysyvä hallinta. Tätä vaatimusta ei ole käyttötarkoituksen poikkeamisluvassa. On yksiselitteistä, että jos käytettävissä ei ole 15 pysäköintipaikkaa tai muuta hyväksyttävää pysäköintijärjestelyä, ei tiloja voida vuokrata kokoontumiskäyttöön.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Poikkeamislupahakemuksessa ei ole mitenkään korostettu tai todettu ”arvokkaihin perhe- ja yritystilaisuuksiin”. Poikkeamislupahakemuksessa ei myöskään ole korostettu tilaisuuksien ”pienimuotoisuutta”. Kyseinen seikka on mainittu poikkeamislupapäätöksessä viranomaisen omasta toimesta ja on viranomaisen tulkinta poikkeamislupahakemuksessa esitetyistä tilaisuuksista. Tämä ei tietenkään muuta sitä tosiasiaa, että edellä todettu on tavoitetila. Lisäksi tilojen käyttöä rajoittaa suurin sallittu henkilömäärä 50 henkilöä, ja että toiminnasta ei saa aiheutua häiriötä yöaikaan. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn vastaisesti vuokraustoiminta alkoi käytännössä vasta 2018. Siltä osin, kuin huomautukset koskevat 2017 ja aiempaa toimintaa, on kyseessä olleet meidän omat tai ystäviemme tilaisuudet.

Luulimme, että voimme aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoimaisuuden. Asioiden oikean laidan tultua tietoomme on vuokraustoiminta lopetettu. Oikaisuvaatimuksesta tulee kuitenkin se virheellinen kuva, että vuokraustoimintaa harjoitettaisiin vieläkin. Vaikuttaa omituiselta ja tarkoitushakuiselta esitetty väite häiriöiden jatkumisesta ja toimintasuunnitelman toimimattomuudesta, koska tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Villa Strandin nettisivut poistetaan käytöstä.

Naapurimme eivät erottele meidän omia tilaisuuksia 2018 järjestetyistä vuokralaisten tilaisuuksista. Rakennukselle on myönnetty osittainen poikkeamislupa kokoontumiskäyttöön. Tämä ei mahdollista kokoontu-



10.10.2019

mistilan käyttöä toimistona tai muuna liikehuoneistona. Naapurit kuitenkin vaativat, että rakennusluvassa edellytettäisiin poikkeamisluvan vastainen käyttö. Vastustamme uhkasakon määräämistä sille, että poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä, noudatetaan. Uhkasakon määrääminen on ennen aikaista ja tarpeetonta. Kuten toimintasuunnitelmassa on todettu, ulkoalueilla oleskelua tulee välttää klo 22 jälkeen. Tämä vastaa oikaisuvaatimuksessa esitettyä vaatimusta äänekkään toiminnan lopettamisesta ulkotiloissa kello 22. Tällaisen ehdon asettaminen rakennuslupa on tarpeetonta.

Rakennusluvassa on vahvistettu, että kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 50 henkilöä. Tämän mukaisesti tulemme toimimaan ja ohjeistamaan vuokralaisemme. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat korostuneesti vaatiessaan rakennusluvassa kumoamista vedonneet rakennusluvassa mukaisen toiminnan aiheuttamaan häiriöön. Rakennusluvassa mukaiset toiminnasta aiheutuvat vaikutukset naapurustoon on otettu huomioon jo aikanaan poikkeamislupaa myönnettäessä sekä myös nyt rakennuslupaa myönnettäessä. Tilojen vuokraajana tulemme tekemään kaikkemme, jotta häiriötekijät saadaan minimoituksi. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut eivät ole rakennusluvassa kumoamisperusteita. Järjestyslailla tarvittaessa turvataan se, että tilaisuudet eivät aiheuta sopimatonta häiriötä. Myös rakennuslupapäätöksessä on kiinnitetty huomiota samaan asiaan.

Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen. Naapurit kantavat huolta kiinteistön tulevista omistajista äänieristysten suhteen. Äänieristys tullaan toteuttamaan siten, että asuintilat ovat käytettävissä häiriöttömästi samaan aikaan kuin kokoontumistilat. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että rakennuksessa on 100 vuotta vanhoja ovia ja ikkunoita, jotka eivät välttämättä täytä kaikkia tämän päivän äänieristysvaatimuksia, mutta jotka kuitenkin on tarkoitus säilyttää.

Missään ei ole esitetty vaatimusta, että 1. kerroksen kokoontumistilasta tulee olla kulku kellarikerroksen kokoontumistilaan. 2. kerroksen asuintilasta on portaikkojen kautta kulku kellarikerroksen asuintiloihin, ilman että joudutaan kulkemaan kokoontumistilojen kautta. Tilat muodostavat tarkoituksenmukaiset ja käyttökelpoiset tilakokonaisuudet. Kokoontumistilojen vuokraamisella rahoitetaan kiinteistölle välttämättömät korjaukset ja ylläpito. Tällä on merkitystä sr-2 suojellun rakennuksen säilyttämisen kannalta. Rakennuksen kerrosalat on tarkastusmitattu lupaprosessien yhteydessä.

Luvattoman toiminnan lopettaminen. 1. kerroksessa toteutettiin muutostyöt, jotka eivät edellyttäneet rakennuslupaa, ennen poikkeamispäät-



10.10.2019

töstä. Nämä muutokset mahdollistivat 1. kerroksen vuokraamisen asu-  
miskäyttöön mm. Air B&B:n kautta. Tämän jälkeen ei muutostöitä ole  
tehty. Rakennusluvan mukaisesti 1. kerroksen keittiö ja wc-tilat raken-  
netaan uudestaan palvelemaan kokoontumiskäyttöä, rakennetut kevyet  
väliseinät tullaan mahdollisesti purkamaan. Lisäksi kerrokseen tulee  
rakennettavaksi koneellinen ilmastointi sekä parannetaan äänieristystä  
1. ja 2. kerroksien välillä. Käytännössä 1. kerros rakennetaan täysin  
uusiksi. Tässä suhteessa herättääkin ihmetystä naapureiden väite, että  
osa 1. kerroksen rakennusluvan mukaisista muutostöistä olisi toteutet-  
tu. Naapurit jättävät kategorisesti ottamatta huomioon, että vuokraus-  
toiminta on lopetettu ja että sitä jatketaan sitten kun säännösten mukai-  
set edellytykset täyttyvät. Uhkasakon määrääminen on tarpeeton toi-  
menpide.

Rantasaunan poistaminen. Saunavaunulla ei ole merkitystä nyt käsitel-  
tävänä olevan rakennusluvan kannalta. Saunavaunua ei ole sijoitettu  
meren rantaan. Rakennusluvassa on edellytetty, että saunavaunulle  
haetaan rakennuslupaa tai se poistetaan. Tulemme hakemaan sauna-  
vaunulle rakennuslupaa nyt käsiteltävänä olevan rakennuslupapäätök-  
sen mukaisesti. Kiinteistöllämme on käyttämätöntä rakennusoikeutta.  
Todettakoon, että rakennuslupapäätöksessä ei ole asetettu selkeää  
määräaikaan lupahakemuksen tai saunavaunun poistamisen suhteen.  
Koska saunavaunua ei ole vuokrattu viime vuoden syyskuun jälkeen ei  
siitä myöskään aiheudu naapureille esitetyn kaltaista melu- ja savuhäi-  
riötä. Tämänkin osalta uhkasakon määrääminen on ylimitoitettu ja tar-  
peeton toimenpide.

Lopuksi (oikaisuvaatimuksen mukainen kohta). Oikaisuvaatimuksessa  
halutaan luoda kuva, että toimintamme on naapureista ja häiriöistä piit-  
taamatonta. Kiistämätön tosiasia kuitenkin on, että naapureilla on mah-  
dollisuus kutsua poliisi paikalle, jos toiminta häiritsee heitä. Tätä emme  
kuitenkaan ole korostuneesti tuoneet esiin, vastoin oikaisuvaatimuk-  
sessa esitettyä. Heillä on myös mahdollisuus ilmoittaa häiriöstä meille  
tai puuttua muutoin häiritsevään toimintaan.

Luvan saaja toteaa vastineensa lopussa vielä uhkasakoista seuraavaa:  
Oikaisuvaatimuksessa tuodaan varsin voimakkaasti esiin se, että meille  
pitäisi määrätä uhkasakkoja eri asioista. Tässä yhteydessä toteamme  
edellä todetut asiat huomioon ottaen, että uhkasakkojen määrääminen  
tässä yhteydessä olisi tarpeeton ja ylimitoitettu toimenpide. Prosessin  
tulisi toimia siten, että ensin viranomaisen esittää vaatimuksen jonkun  
tietyn toiminnan tai asiantilan suhteen. Mikäli toimintaa tai asiantilaa ei  
korjata, niin sen jälkeen määrätään uhkasakko.



10.10.2019

Vastineensa lopuksi luvan saaja toteaa vielä seuraavaa: Me emme kiistä sitä, etteikö toiminnan alkuvaiheessa 2018 keväällä ja alkukesästä yksittäistapauksissa olisi aiheutunut naapurustolle häiriötä. Olemme lopettaneet tilojen tarjoamisen vuokralle, minkä naapurimmekin ovat voineet kiistatta todeta, mutta eivät kuitenkaan ota huomioon mitään osin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteluita rakennusluvan kumoamiseksi tai sen oikaisemiseksi.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 k §, 118 §, 125 §, 133 §, 134 §, 134 a §, 135 §, 187 § ja 192 §

Hallintolainkäyttölaki 51 §

#### Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, \*\*\*\*\*

Asunto Oy Lautturinkuja 5 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella osoitteessa Lautturinkuja 5 olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-3 ja tontilla sijaitsevan kolmen asuinhuoneiston rakennuksen.

Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella vinoittain vastapäätä osoitteessa Lautturinkuja 1a olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-11 ja tontilla sijaitsevat kaksi asuinrakennusta, joissa on yhteensä kolme asuinhuoneistoa.

\*\*\*\*\* omistavat osoitteessa Soutajankuja 3 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-2 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 2 välissä sijaitsee tontti 5.

Osoitteessa Soutajankuja 5 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-1 puolesta oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet \*\*\*\*\* on lainhuutotodistuksen mukaan tontin 1 osaomistaja. \*\*\*\*\* ei ole esittänyt rakennusvalvonnalle selvitystä siitä, missä ominaisuudessa hän on allekirjoittanut oikaisuvaatimuksen. Lainhuutotodistuksen mukaan hän ei ole tontin 1 omistaja tai osaomistaja. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 1 välissä sijaitsevat tontit 5 ja 2.



10.10.2019

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita ja molempia yhtiöitä kuultiin naapureina lupakäsittelyn aikana.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita eikä näitä kuultu naapureina lupakäsittelyn aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun alueen omistajia. Oikaisuvaatimus tulee tutkia molempien yhtiöiden tekemänä.

Kumpikaan Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöistä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rakennuspaikan viereinen tai vastapäätä oleva alue.

Rakennusluvan tarkoittamien toimenpiteiden toteuttamisen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa on tarkoitettu.

Rakennuslupapäätöksen ei voida myöskään katsoa välittömästi vaikuttavan Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa on tarkoitettu.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajilla ei ole valitusoikeutta arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta \*\*\*\*\* tekemänä.



10.10.2019

### Asemakaava ja poikkeamispäätös

Rakennuspaikan tontilla on voimassa 28.5.1985 vahvistunut asemakaava numero 8620. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy.

Tontilla on asemakaavakartassa merkintä e=0,3/350: Ensimmäinen luku on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen luku osoittaa yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Tontin pinta-ala on 1552 m<sup>2</sup>, joten tontille saa rakentaa kerrosalaa 466 kem<sup>2</sup>.

Tontin pihaa koskien asemakaavassa on seuraava asemakaavamääräys: Kaikilla korttelialueilla tontit on rajattava katualuetta vasten muurein, istutuksin tai aidoin. Kortteli- ja katualueilla olemassa olevat kadunvarsimuurit tulee säilyttää ja pitää huolitellussa kunnossa. Kadun puoleinen tontin osa tulee käsitellä puistomaisesti.

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on seuraava: Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on: asunnot: asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 kerrosalaneliömetriä ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontin ja rakennuksen omistaja Asunto Oy Villa Neovius Helsinki teki 7.7.2015 asemakaavaa nro 8620 koskevan poikkeamishakemuksen. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö teki hakemuksen johdosta 23.5.2016 (§ 42) poikkeamispäätöksen ja päätti hyväksyä hakemuksen seuraavilta osin: poikkeaminen korttelialueen käyttötarkoituksesta koontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta ja poikkeaminen yhden rakennuksen enimmäiskerrosalasta 50 k-m<sup>2</sup>:llä.

Virastopäällikön päätöksen mukaan poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla: Pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena. Asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla. Toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.



10.10.2019

### Kerrosala ja kellari

Rakennuksen kokonaisala on seuraava: kellarikerros 150,0 m<sup>2</sup>, 1. kerros 139,5 m<sup>2</sup> ja 2. kerros. 139,5 m<sup>2</sup> sekä käyttöullakko 88,0 m<sup>2</sup> eli kokonaisala on yhteensä 517,0 m<sup>2</sup>.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen tilat ovat kokonaisuudessaan rakennuksen kerrosalaan laskettavaa tilaa eli näiden kerrosala on 139,5 kem<sup>2</sup> ja 139,5 kem<sup>2</sup>, molemmat rakennuksen ulkoseinän ulkopinnan mukaan laskettuna. Rakennuksen kellari on pääosin maanpinnan alapuolella. Kellarissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa 68,5 kem<sup>2</sup>. Käyttöullakon tiloja ei lasketa rakennuksen kerrosalaan. Rakennuksessa on näin ollen kerrosalaan laskettavaa tilaa yhteensä 68,5 + 139,5 + 139,5 = 347,5 kem<sup>2</sup>. Kerrosala alittaa 2,5 kem<sup>2</sup>:llä asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan 350 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen asuinkerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 2. kerros 139,5 kem<sup>2</sup>, 1. kerroksesta yksityisen portaan kerrosala 12,5 kem<sup>2</sup> ja kellarikerroksesta yksityinen kerrosala 27,0. Nämä ovat yhteensä 179,0 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen kokoontumistilakerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 1. kerroksesta 127 kem<sup>2</sup> (eli 139,5 – 12,5) ja kellarikerroksesta juhlahuoneiston kerrosala 40,0 kem<sup>2</sup>. Nämä ovat yhteensä 165,5 kem<sup>2</sup>. Kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Poikkeamispäätöksessä on sallittu muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus kokoontumistilaksi enintään 49 % osalta rakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kokoontumistilan kokonaiskerrosala on poikkeamispäätöksessä sallitun mukainen. Rakennuksen kokonaiskerrosala alittaa asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Asemakaavassa sallittu tontin kerrosala on 466 kem<sup>2</sup>, joten tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 118,5 kem<sup>2</sup>.

### Piha

Tontin pihaa koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen viidestä ehdosta yksi koskee pihaa ja pihasuunnitelmaa: ”Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla.” Rakennuslupapäätöksessä on pihaa koskeva lupamääräys: ”Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunni-



10.10.2019

telmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Saman lain 134 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Pihasuunnitelma ei ole 134 §:ssä tarkoitettu pääpiirustus. Sen sijaan kyse on 134 a §:ssä tarkoitetusta erityissuunnitelmasta, joka on laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuslupapäätöksen lupamääräys on näin ollen siltä osin virheellinen, kun siinä edellytetään piha- ja istutussuunnitelma hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Tosiasiallisesti piha- ja istutussuunnitelma tulee laatia ja toimittaa rakennusvalvontapalveluille.

Rakennusvalvontaan jo toimitettuun, 12.6.2018 päivättyyn pihasuunnitelmaan on merkitty Lautturinkujaa vasten säilytettävä mänty, kaksi säilytettävää vaahteraa, kunnostettava/ täydennettävä pensasalue, istutettavia pensaita ja aita. Soutajankujaa vasten pihasuunnitelmaan on puolestaan merkitty istutettavia pienpuita/ suuria pensaita sekä kunnostettava tai perustettava nurmialue. Pihasuunnitelmassa on esitetty istutusten lisäksi myös pihan pintamateriaalit ja kalusteena puupintainen terrassirakenne.

Rakennusvalvontaan tulee vielä toimittaa rakennusvalvontapalveluiden maisema-arkkitehdin ohjeiden mukaisesti täydennetty pihasuunnitelma.

#### Autopaikat

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Luvan hakija on esittänyt rakennusvalvonnalle 25.1.2019 päivätyn selvityksen autopaikkojen järjestämisestä. Rakennuslupapäätöksen tekijä on katsonut, että autopaikat on järjestetty poikkeamispäätöksen ehdon edellyttämällä tavalla.





10.10.2019

### Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt poikkeamisen korttelialueen käyttötarkoituksesta kokoontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta. Rakennuslupapäätöksellä myönnetty kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Samalla rakennuslupapäätöksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 117 k § mukaisesti vahvistettu 1. kerroksen sekä kellarikerroksen osan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 50 henkilöä.

Rakennusvalvonnan arkkitehti on rakennuslupapäätöksessään nimenomaisesti todennut: Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatoimintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Luvan hakija on esittänyt tällaisena rakennusvalvonnan arkkitehdin edellyttämänä selvityksenä yksityiskohtaisen toimintasuunnitelman.

Mikäli rakennuslupa saa lainvoiman, rakennusvalvonta tulee valvomaan, että rakennuksen muutostyöt toteutetaan myönnetyn rakennusluvassa mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei sen sijaan kuulu sen valvominen, ettei kokoontumistilan käytöstä rakennusluvassa myönnettyyn tarkoitukseensa aiheudu häiriötä naapureille tai muille lähialueen asukkaille.

### Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Tämän ehdon toteutuminen on otettu huomioon rakennuslupapäätöksen yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyissä pääpiirustuksissa.

Rakennuksen 2. kerros on kokonaisuudessaan asuintilaa. Rakennuksen 1. kerros on kokoontumistilaa, lukuun ottamatta siitä erotettua asuintilaan kuuluvaa porrasta. Rakennuksen kellarikerroksen kokoontumistila on erotettu kellarikerroksen asuintilasta ja tilat ovat eri palo-osastoja. Ennen rakennusluvassa myöntämistä ja pääpiirustusten hyväksymistä on varmistettu, että poikkeamispäätöksen ehto asuin- ja juhlatilojen erottamisesta toiminnallisesti toisistaan täyttyy.

### Luvatun vuokraustoiminta



10.10.2019

Luvan saaja ilmoittaa luulleensa, että se voi aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoiman. Asioiden oikean laidan tultua luvan saajan tietoon vuokraustoiminta on lopetettu. Luvan saaja ilmoittaa, että tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Myöskään rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja olisi vuokrattu ulkopuolisille luvan saajan ilmoittaman ajankohdan jälkeen. Mikäli rakennuslupapäätös saa lainvoiman, kokoontumistilojen vuokraaminen on sallittua aloittaa.

#### Pihasauna

Tontin pihalla on saunavaunu. Luvan saaja ilmoittaa, että saunavaunua ei ole vuokrattu syyskuun 2018 jälkeen.

Rakennuslupapäätöksen lupamääräyksen mukaan pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa. Lupamääräyksessä ei ole asetettu määräaikaa. Mikäli saunalle haetaan ja saadaan rakennuslupa, sauna saa sijaita tontilla. Muussa tapauksessa sauna tulee poistaa tontilta.

Tämän nyt kyseessä olevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä ei ratkaista saunaa koskevaa lupa-asiaa. Saunavaunu ei sisälly nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupaan. Saunavaunun sijoittaminen tontille ratkaistaan omana, erillisenä rakennuslupa-asiana. Siinä tapauksessa, että saunalle ei tulla hakemaan rakennuslupaa, saunaa koskeva asia ratkaistaan viime kädessä velvoiteasiana.

#### Uhkasakko

Oikaisuvaatimuksessa on useammassa kohdassa vaadittu, että rakennusvalvonta velvoittaisi luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tiettyihin toimenpiteisiin.

Uhkasakkolain 1 §:n mukaan tätä lakia sovelletaan, kun viranomaisen antaman käskyn tai kiellon (päävelvoite) tehosteeksi asetetaan uhkasakko ja kun se tuomitaan maksettavaksi.

Rakennuslupapäätös ei ole tällainen uhkasakkolaissa tarkoitettu käsky tai kiello eikä rakennuslupapäätöksen yhteydessä voida antaa tällaista käskyä tai kieltoa.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallasta valvoa kokoontumistilan käytöstä naapurustolle mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä on todettu jo edellä, Toiminnasta aiheutuvat häiriöt –kohdassa. Edellä on myös jo todettu, että rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja



10.10.2019

olisi vuokrattu ulkopuolisille lokakuun 2018 jälkeen. Pihasaunaa on käsitelty edellisessä kohdassa.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi velvoittaa luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tai olemaan ryhtymättä johonkin tämän rakennuslupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä.

#### Oikaisuvaatimus

Rakennusvalvonnan arkkitehdin myöntämässä rakennuslupapäätöksessä on otettu huomioon, että poikkeamispäätöksen ehdot täyttyvät. Rakennusluvan tarkoittamat toimenpiteet eivät aiheuta tarpeettomasti haittaa naapurille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

#### Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

#### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 3 Vastine
- 4 Kirjelmä luvan saajalle 1.7.2019
- 5 Poikkeamispäätös
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Rakennuslupahakemus
- 8 Hankeselvitys
- 9 Naapurin kuuleminen
- 10 Selvitys pysäköinnistä
- 11 Toimintasuunnitelma
- 12 Kaupunginmuseon lausunto
- 13 Pääpiirustukset
- 14 Pihasuunnitelma
- 15 Kerrosalalaskelma
- 16 Asemakaava

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva



10.10.2019

päätös oikaisuvaatimukseen

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen  
tekijät

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16