



29.04.2021

## § 91

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa- arkkitehdin kielteisestä rakennuslupapäätöksestä 18.2.2021 § 86, Mellunkylä

HEL 2021-002952 T 10 04 03

Facta 47-270-21-A ja 47-4-21-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 18.2.2021 (§ 86), jolla on evätty oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennuslupahakemus omakotitalon, aidan, aitamuurin ja maalämpökaivon rakentamiseksi Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle \*\*\*\*\*

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.

## Päätöksen perustelut

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti epäsi oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennuslupahakemuksen muun muassa sillä perusteella, että rakennus ylittää asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan naapuritontin rajan tuntumassa, eikä tälle ylitykselle ole naapurin suostumusta tai myönteistä poikkeamispäätöstä.

Rakennuslupahakemuksen ja esitettyjen suunnitelmien mukaan rakennuksen julkisivu ylittää asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan 1,4 metrillä ja rakennuksen räystäs sekä rakennusta suojaava, naapurin rajan tuntumassa sijaitseva palomuuuri alle 4 metrillä. Vaikka rakennusalan ylitys suuntautuu rakennuksesta luoteisnaapurina sijaitsevan tontin \*\*\*\*\* suuntaan, ylitys sijoittuu myös lähes kiinni tontin \*\*\*\*\* rajaan. Etäisyys rajasta on noin 40 cm. Pääpiirustusten mukaan ylitys sijoittuu naapuritontin rajalle siten, että rakennukseen kuuluva terassi palomuuoreineen sijoittuu naapuritontin autotallin katon tasalle. Naapuritontin haltijat ovat ilmoittaneet vastustavansa ylitystä muun muassa sillä perusteella, että heidän pihansa jäisi tällä ratkaisulla syvään kuoppaan.



29.04.2021

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että kokonaan rakennusalan ulkopuolelle sijoittuva terassi ei ole osa rakennusta vaan rakennelma, ja sen johdosta terassi saisi sijoittua rakennusalan ulkopuolelle. Pinta-alaltaan varsin suuri terassi on kuitenkin palomuurilla suojattu, rakenteiltaan kiinteä osa rakennusta, ja se sijoittuu toisen kerroksen tasolle tukimuurin varaan. Lisäksi sen alle muodostuu korkea tila, josta on käynti rakennuksen tekniseen tilaan. Sitä ei näin ollen voida pitää rakennuksesta erillisenä rakennelmana. Rakennuksen sijoittaminen naapuritontin rajalle paikkaan, joka ei ole asemakaavan mukaista rakennusala, edellyttää poikkeamista kaavasta tai naapurin suostumuksen.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan lisäksi hakijat ovat hakeneet päätöstä poiketa asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajasta ilman naapurin suostumusta. Poikkeamishakemus on evätty rakennusvalvontapäällikön päätöksellä 16.2.2021 § 1 (lupatunnus 47-313-21-S). Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat valittaneet kielteisestä poikkeamispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka ratkaisee ajallaan sen, onko poikkeamisasiassa tehty oikea päätös.

Rakennuksen sijoittamiseen kiinni naapuritontin raja ei tässä tapauksessa vaadita naapurin suostumusta siltä osin, kuin rakennus on asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan sisällä, sillä asemakaavaan sisältyy myös määräys rakentaa kiinni rajaan. Rajaan kiinni rakentamista koskevaa määräystä ei kuitenkaan voida laajentaa koskemaan tilanetta, jossa rakennetaan kaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle. Siltä osin kuin rakennus ylittää rakennusalan rajan, lähes tontin rajaan kiinni rakentamiselle tarvitaan poikkeamis päätös tai naapurin suostumus, joita tässä tapauksessa ei ole, vaan naapuri on nimenomaisesti vastustanut ylitystä.

Toisin kuin oikaisuvaatimus kirjelmässä väitetään, rakennus ei ole sijoiteltuaan asemakaavan mukainen, vaan se ylittää asemakaavassa määrätyn rakennusalueen rajan. Rakennus olisi mahdollista suunnitella ja rakentaa asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Suunnitelmien mukainen rakentaminen muodostaisi naapuritontin rajalle, rakennusalan ulkopuolelle massiivisen, sekä leveän että korkean palomuurin, ja aiheuttaisi naapurille siten tarpeetonta haittaa. Rakentaminen olisi näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n vastaista.

Se, että saman korttelin eri tonteille on aiemmin erilaisten suunnitelmien perusteella myönnetty vähäisinä poikkeamisina oikeus ylittää rakennusalan raja tilanteissa, joissa naapurit eivät ole ylityksiä vastustaneet ja ylitykset ovat sijoittuneet hieman nyt esitettyä kauemmas naapuritonttien rajoista, ei aiheuta yhdenvertaisuusperiaatteenkaan nojalla



29.04.2021

tässä tapauksessa oikeutta ylittää rakennusalan raja naapuritontin rajan tuntumassa ilman naapurin suostumusta tai poikkeamispäätöstä.

Näillä perusteilla haetun luvan myöntämiselle ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä ja epäävä lupapäätös on pidettävä voimassa.

Ottaen huomioon, että edellä esitettyjen seikkojen perusteella rakennuslupaa ei voida myöntää, ympäristö- ja lupajaoston ei ole tarpeen ottaa kantaa muihin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin tässä vaiheessa, vaan niihin liittyvät vähäisen poikkeamisen mahdollisuudet ratkaistaan mahdollisen uuden rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

#### Asian tausta

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti epäsi päätöksellään 18.2.2021 (§ 86) oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakemuksen omakotitalon, aidan, aitamuurin ja maalämpökaivon rakentamiseksi.

Lupakäsittelyn aikana rakennusvalvontapalvelut ilmoitti naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuuli naapurit poikkeamisten johdosta. Rajanaapuri esitti seuraavat huomautukset:

- Emme hyväksy rajaamme kiinni rakentamista, perusteluna rakennusaikana tehty yhteinen sopimus rakentaa metrin päähän rajasta.
- Talon katto on suunnitelmassa kiinni rajassa ja kaataa koko matkaltaan meidän tontille (vedet, lumet räystäääseen kertyvät lehdet ym.) Emme tule suostumaan rasitteisiin, jotka koskevat huoltotoimenpiteiden suorittamista meidän tonttimme puolelta.
- Emme anna suostumustamme maakellarin (maanpäälliskellarin) rakentamiseen, jonka päälle on suunniteltu terassi ja joka on kiinni rajassa. Emme hyväksy maanpinnan nostamista takapihalla, jonka tarkoituksena on saada aikaan tämä maanpäälliskellari.
- Suunnitelmassa terassi olisi rajassa kiinni ja yltäisi autokatoksemme katon tasalle. Tämä johdosta tonttimme jää syvään kuoppaan. Oman pihamme olemme muotoilleet huleveisisuunnitelman mukaisesti.
- Emme hyväksy lisättyä maantäyttöä meidän tonttimme puolelle.
- Emme hyväksy rajaamme kiinni piirrettyä terassin seinämää ja katosia jotka ylittävät rakennusalan useita metrejä.

Lisäksi naapuri huomautti, että arkkitehdin tulee ottaa huomioon ympäristö, jossa talot ovat puuverhoiluja ja harjakattoisia. Talot on rakennettu irti tonttien rajoista.



29.04.2021

- Tontillemme on suunniteltu 0,5 metriä korkea tukimuuri, josta luvanhakijoiden tontti voi omaa pihaansa jatkaa.
- Ihmettelemme miten luvanhakijoiden tontin meidän tontille katolta tulevat vedet/lumet imeytetään heidän takapihalleen.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Vastineessaan hakijan edustaja kirjoitti, että alueella on hyvin erilaisia rakennustyyplejä sekä uusissa että vanhoissa rakennuksissa ja että uudisrakennus luo sopivasti virikkeisyyttä ympäristöön. Vastineen mukaan suunnitelmassa on otettu huomioon viereinen rakennus; räystäs-korko, ikkuna- ja katoslinjat, taitekatto, värit jne. Materiaaleissa on poikettu mm. palomuurin ulkopinnassa puusta palamattomaksi kuitusementtilevyksi paloturvallisuuden perusteella. Lisäksi vastineessa todettiin, että huopakatolta eivät lumet valu naapurin puolelle ja että vedenohjaukseen on kiinnitetty huomiota ja hulevedet imeytetään takapihalle. Terrassin korkeusasemaa ja sen kokoa perusteltiin esteettömyydellä.

-Toisen kerroksen parveke ylittää rakennusalueen rajan kadun suuntaa rakennusjärjestyksen mukaisesti 1,2 metriä. Perusteluna esitetään katujulkisivun elävöittäminen ja auringonpaisteen hyödyntäminen.

-Tontille on kaksi liittymää. Toista liittymää perustellaan pihan huoltotienä ja liikuntaesteisten huomioimisella asunnon toiseen kerrokseen.

-Rakennus on irti toisen naapuritontin rajasta, perusteluna huoltoreitin rakentaminen pihaan.

-Rakennus ylittää pihanpuolen rakennusalan rajan noin 1,4 metriä, rakennuksen räystäs ja palomuuuri noin 4 metriä ja terassi enimmillään noin 6 metriä.

Perusteluna esitettiin, että rakennuksen tilat eivät mahdu rakennusalueelle, etupihan avartaminen sekä palomääräysten toteutuminen. Lisäksi vedottiin yhdenvertaisuuteen.

-Julkisivumateriaali ja väri: Huomautuksen tehneen naapurin tontin suuntaan palomuurin pintarakenne on kuitusementtilevy, asemakaavassa määrätyn peittomaalattun puun sijaan ja väri on harmaa, asemakaavassa määrätyn keltaisen, punaisen tai ruskean sävyn sijaan. Perusteluna paloturvallisuus ja viereisen rakennuksen harmaa väri.

-Naapurin suostumuksella lämpökaivo rakennetaan 7,3 metriä naapuritontin rajasta. Naapurikuulemisen jälkeen suunnitelmaa on muutettu



29.04.2021

koskien täyttöjä ja tukimuuria huomautuksen tehneen naapurin tontin rajalla.

Kielteinen rakennuslupapäätös perusteltiin seuraavasti:

Rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön, eikä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia (MRL 117 §), rakentaminen on sijoitettu ja suunniteltu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista (MRL 135 §).

Rakennuksen kattomuoto, massoittelu ja julkisivumateriaalit poikkeavat kortteliin ja alueelle jo rakennetuista pientaloista. Lähiympäristössä on etupäässä lautaverhoiltuja harjakattoisia pientaloja.

Asemakaavan mukaan rakennuksen julkisivumateriaali tulee olla peittoaalattu puu. Värisävyn tulee olla lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Suunnitelmassa julkisivumateriaaleina on slammausta, julkisivulaudoitusta, julkisivulevyä, kuitusementtilevyä, keraamista laatua, peltiä sekä autotallin ovissa terästä. Naapuriin päin julkisivun väri on kokonaan mustanruskea ja harmaa, muissa julkisivuissa on lisäksi punaista, ruskeaa, harmaata, helmenharmaata ja mustanruskeaa väriä.

Suunnitelmassa esitetty aurinkokeräinvarausten sijoittelu talon yläpuolelle korostaa katon poikkeavaa ratkaisua ja lisää rakennuksen korkeusvaikutelmaa, sekä erottautuu kaupunkikuvassa voimakkaasti, eikä näin ratkaisu ole hyväksyttävissä.

Asemakaavan mukaan asuinrakennuksiin tulee rakentaa harja- tai pulpettikatto. Esitetty kattomuoto poikkeaa lähialueen kattomuodoista, jotka pääosin ovat symmetrisiä harjakattoja.

Lisäksi esitetyn ratkaisun kadun puoleinen katos, kaksi liittymää ja sisäänkäynnit johtavat asemakaavan vastaiseen ratkaisuun. Asemakaava osoittaa rakennusalan ja kadun välisen alueen istutettavaksi alueen osaksi. Asemakaavan mukaan tämä alueen osa tulee rakentaa etupihamaiseksi. Määräys etupihamaisuudesta on tulkittavissa runsaiksi ja edustaviksi istutuksiksi koko alueella. Näitä ei ole mahdollista toteuttaa esitetyllä ratkaisulla, joka on asemakaavan vastainen.

Osa terassista on lasitettu kiinteillä ja osaksi avattavilla liukulaseilla. Lasitetun terassin avattavaa lasipintaa on alle 30 % pystysuorasta, ulkoilmaan rajoittuvasta osasta. Näillä ominaisuuksilla se tulisi laskea kerrosalaan, suunnitelmassa näin ei ole tehty. (Ympäristöopas 72, s.25 ja PKS Rava ARK 05 B).



Rajan tuntumaan suunniteltu katettu terassi, joka on naapurin tonttia selkeästi korkeammalla, varjostaa naapurin pihaa. Naapurin piha ja maantasoterassi ovat ensimmäisen kerroksen tasolla. Lisäksi laaja katto viettää kokonaan naapuriin päin, tuoden haasteita sadevesien ja lumien osalta. Rajanaapuri on ilmoittanut, ettei suostu rasitteisiin, jotka koskevat naapurin huoltotoimenpiteiden suorittamista heidän tonttinsa puolelta.

Suunnitelmassa poiketaan asemakaavasta, poikkeamiset koskevat mm: tonttiliittymien lukumäärää, istutettavaksi määrättyä alueen osaa, rajaan kiinni rakentamista, rakennusalan rajan ylitystä sekä julkisivumateriaaleja ja -värejä. Vähäisten poikkeamisten lukumäärä on suuri ottaen huomioon, että asemakaava on uusi. Suuri poikkeamisten määrä on johtanut ratkaisuun, jota ei voi kokonaisuutena hyväksyä.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty, koska rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja aiheuttaa haittaa naapurille.

Rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt 16.2.2021 kielteisen poikkeamispäätöksen 47-313-21-S koskien rakennusalan ylitystä. Kielteistä poikkeamispäätöstä perusteltiin sillä, että rakennusalan rajan ylitys tuottaa tarpeetonta haittaa naapurille ja koska poikkeamiselle ei ole erityisiä syitä. Poikkeamispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

## Oikaisuvaatimus ja sen täydennykset

\*\*\*\*\* vaativat 3.3.2021 saapuneella ja 8.3.2021 sekä 24.3.2021 täydennetyllä oikaisuvaatimuksella päätöksen muuttamista ja luvan myöntämistä haetun mukaisesti.

3.3.2021 saapuneessa kirjelmässä hakijat vaativat ensisijaisesti vaatimus on, että päätös korjataan ja lupa myönnetään haetun mukaisesti. Hakijat vaativat, että lupa korjataan ensisijaisesti tekemällä seuraavia muutoksia. Hakijat ehdottavat lisäksi, että lupaan kirjataan lupaehtoja siinä tapauksessa, jos lautakunta katsoo ne tarpeelliseksi.

### 1. Korjaukset:

a. Toinen liittymä poistetaan lupapäätöksen poikkeamista ja teksti siirretään hankkeen kuvaukseen. Asemakaavassa 11810 ei ole määräystä A0-1 tonttien tonttiliittymistä (vrt. kaavoittajan lausunto 26.11.2020). Helsingin rakennusjärjestyksessä ei ole myöskään erillistä määräystä tonttiliittymistä. Näin ollen ei ole olemassa sellaista ohjetta tai määräystä, jonka perusteella toinen tonttiliittymä olisi tulkittava poikkeukseksi.



29.04.2021

b. Toisen kerroksen parvekkeen 1,2 metrin ylitys kadun suuntaan poistetaan lupapäätöksen poikkeamista ja teksti siirretään siltä osin hankkeen kuvaukseen. Helsingin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan parveke saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli 1,2 metrillä. Rakenne on tältä osin rakennusjärjestyksen mukainen eikä ole olemassa sellaista ohjetta tai määräystä, jonka perusteella se olisi tulkittava poikkeukseksi.

Esitetyt korjaukset parantavat naapurin asemaa, joten uusi kuuleminen ei ole tarpeen niiden vuoksi. Hakijat katsovat esitetyt korjaukset perustelluiksi.

## 2. Lupaehdot

a. Aurinkokeräinvarauksen osalta lisätään seuraava lupaehto:

“Lautakunta velvoittaa, että aurinkokeräimet toteutetaan katon lappeen suuntaisesti.”

b. Lasitetun terassin osalta lisätään seuraava lupaehto:

“Lasitetun terassin lasitus tulee toteuttaa siten, että 30% sääntö täyttyy. Muussa tapauksessa terassi jätetään lasittamatta.”

c. Palomuurin pintamateriaalin osalta lisätään seuraava lupaehto: “Palomuurin pinta tulee toteuttaa peittomaalatulla puulla.”

Esitetyt lupaehdot parantavat naapurin asemaa, joten uusi kuuleminen ei ole tarpeen niiden vuoksi. Hakijat katsovat esitetyt lupaehdot perustelluiksi.

Muilta osin hakijat vaativat, että lupapäätös korjataan lakien ja määräysten mukaiseksi.

Toissijaisesti hakijat vaativat, että hakemus palautetaan täydennettäväksi.

## PERUSTELUT LIITTYEN KORJAUKSIIN

### 1 a. Toinen liittymä

Toinen liittymä on lisätty hakemukseen lupakäsittelijän vaatimuksista 2.7.2020 ja 16.9.2020. Lupakäsittelijä on edellyttänyt sen lisäämistä, jotta hän suostuu jatkamaan luvan käsittelyä. Olemme pitäneet menettelyä ilmeisen virheellisenä tältä osin, mutta meillä ei ole ollut muuta mahdollisuutta kuin suostua siihen, jotta hakemuksen käsittely etenisi.



29.04.2021

Asemakaavassa ei ole määräystä A0-1 tonttien liittymien osalta. Tämän on kaavoittajakin todennut lausunnossaan 26.11.2020.

Rakennusjärjestyksessä ei ole myöskään määräystä pientalojen liittymien osalta. Alueella on myönnetty aiemminkin toinen liittymä naapurikorttelissa sijaitsevalle tontille myönnettyssä luvassa. Tämän toisen luvan yhteydessä toista liittymä ei ole myöskään edellytetty poikkeukseksi.

#### 1 b. Parvekkeen ylitys kadun suuntaan

Toisen kerroksen parvekkeen 1,2 metrin ylitys kadun suuntaan poistetaan lupapäätöksen poikkeamista ja teksti siirretään siltä osin hankkeen kuvaukseen. Helsingin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan parveke saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli 1,2 metrillä. Rakenne on tältä osin rakennusjärjestyksen mukainen eikä ole olemassa sellaista ohjetta tai määräystä, jonka perusteella se olisi tulkittava poikkeukseksi.

### PERUSTELUT LIITTYEN LUPAEHTOIHIN

#### 2 a. Aurinkokeräinvaraus

Lupakäsittelijä ei ole missään vaiheessa ennakoneuvottelua tai lupakäsittelyä esittänyt moitetta liittyen katolla olevaan aurinkokeräinvaraukseen.

Aurinkokeräinvarauksen moittiminen on tuotu uutena perusteena lupapäätökseen ja hakijalla ei ole ollut mahdollisuutta lausua siitä ennen oikaisuvaatimusta. Siinä tapauksessa, jos asiaa ei voida ratkaista lupaehtodolla, hakemus tulee palauttaa täydennettäväksi.

#### 2 b. Terassin lasitus

Lupakäsittelijä ei ole missään vaiheessa ennakoneuvottelua tai lupakäsittelyä esittänyt moitetta liittyen terassilla olevaan lasitukseen tai etä siihen, että se pitäisi laskea kerrosalaan. Terassilasituksen moittiminen on tuotu uutena perusteena lupapäätökseen ja hakijalla ei ole ollut mahdollisuutta lausua siitä ennen oikaisuvaatimusta. Siinä tapauksessa, jos asiaa ei voida ratkaista lupaehtodolla, hakemus tulee palauttaa täydennettäväksi.

#### 2 c. Palomuurin pintamateriaali

Palomuurin pintamateriaalista on lausuttu KSV:n lausunnossa 26.11.2020 ja lausuntoon on annettu vastine. Lupakäsittelijä ei ole kuitenkaan huomionnut vastinetta lupapäätöksen yhteydessä. Vastineen





29.04.2021

pääasiallinen sisältö on, että paloturvallisuus on maankäyttö- ja rakennuslain 117 b §:n rakennukselle asettama velvoite. Laissa edellytetään, että palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Laissa edellytetään lisäksi, että rakennuksessa käytetään paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

Rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen (848/2017) ja sen 22 §:n mukaan rakennuksessa käytettävät materiaalit eivät saa myötävaikuttaa palon kehittymiseen vaaraa aiheuttavalla tavalla. Palomuurin pinta on toteutettu materiaalista, jonka luokitus on A2-s1 d0 (kuitusementti). EU:n komission päätöksessä 2000/147/EY ja standardissa EN 13501-1 luokitus A2 tarkoittaa palamatonta materiaalia, joka ei olennaisesti lisää palokuormaa tai palon leviämistä. Kaavan mukaisen materiaalin paloluokka on yleisesti D-s2 d0 (puu), ja se on siten palonkehitykseen osallistuva materiaali.

Kaavan määräys on siten tältä osin ristiriidassa lain vaatimusten kanssa. Hakijoina olemme joutuneet suunnittelemaan rakennuksen ensisijaisesti lain vaatimusten mukaisesti ja toissijaisesti muiden alempiarvoisten määräysten perusteella. Palomuurin pintamateriaalin sävy on valittu vastaamaan kaavan sävyjä. Mustanruskea on ruskean lämmin sävy. Hakijoina emme vastusta, jos lautakunta asettaa määräyksen toteuttaa palomuurin pinta puumateriaalista, jotta lupa voidaan hyväksyä. Lähtökohtaisesti pidämme kuitenkin tällaista määräystä haastavana.

#### PERUSTELUT LIITTYEN MRL 135 §:N 6 KOHTAAN

Päätöksessä sovelletaan MRL 135 §:ää ja sen 6 kohtaa virheellisellä ja alueen vallitsevasta käytännöstä poikkeavalla tavalla. Jäskeläinen et al (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Rakennustieto 2018, s. 689) todetaan, että jos rakennuslupahakemus on rakennuksen sijoittelun osalta asemakaavan mukainen, voi MRL 135 §:n 6 kohdan säännös tulla vain äärimmäisessä poikkeustapauksessa sovellettavaksi. Ekroos et al (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Edita 2015, s. 870) täydennetään, että MRL 135 §:n 6 kohta ei estä kaavan mukaista rakentamista. Se on aina mahdollista, vaikka se peittäisi naapurikiinteistöltä avautuvan näkymän tai varjostaisi naapurua. Ekroos et al toteaa, että käytännössä lainkohta koskee tapauksia, joissa rakennuspaikan käyttötapa rakennuksen ja/tai huonejaon sijoittelun vuoksi asettaa rajoituksia naapurikiinteistön rakentamiselle ja käyttämiselle.

Eli tämän päätökseen kirjatun "huomattavan haitan" pitäisi liittyä naapurin tontin rakentamisen ja käyttämisen estymiseen, mutta sellaista ei ole esitetty missään vaiheessa lupaprosessia. Varjostamista on moitittu paljon ja Ekroos et al perusteella ilmeisen aiheettomasti. Lähinaapurei-



29.04.2021

den molemmissa lupaharkinnoissa vastaavat ylitykset on tulkittu vain "vähäistä haittaa" sisältäviksi eli vähäisiksi poikkeamiksi.

Oikeuskäytännössä haitan määrä on objektiivinen suure, eikä se voi siten riippua naapurin mielipiteestä asiaan. Haettu rakentamisratkaisu mahdollistaa sen, että naapuri voi vielä käyttämättömän rakennusoi-keutensa puitteissa rakentaa palomuurin taakse mitä ikinä katsoo tarpeelliseksi, ja kaavan sekä aiemman poikkeamiskäytännön mukaisesti he voivat tehdä sen hyvin lähelle rajaa ilman palosuojausta (vähäinen poikkeus).

Terassin jatke 4-6 metrin osin on palosuojattu sivustaan EI 30 ja se jää varjostuksen osalta kokonaan 45 asteen säännön alapuolelle, kun mitaus suoritetaan rajan korkeusasemista. Sillä mikä on naapurin tämän hetkisen pihan korkeus ei pitäisi olla merkitystä asiassa. Naapurin vielä keskeneräisestä rakentamisesta puuttuu kokonaan rajan tukimuurien toteutus (sekä suunnitelmat että toteutus) ja naapurilla on rakennusjärjestyksen puitteissa oikeus muuttaa pihansa korkeusasemia, jos he katsovat näin tarpeelliseksi, eikä meillä ole siihen sanomista. Tontin sisäiset tukimuurit ovat rakennusjärjestyksessä sallittuja.

Rajaan kiinni rakentaminen on koko tonttia koskeva määräys A0-1 - alueilla. Jos kaavoittaja olisi määrännyt, että rajaan kiinni rakentaminen koskisi vain rakennusalaa, määräys olisi kirjattu rakennusalan selitteeseen. Alueen asemakaavassa on useita erilaisia määräyksiä liittyen rakennusaloihin. Rajaan kiinni rakentamisen määräys on kuitenkin kirjattu tontin A0-1 selitteeseen ja koskee silloin yksiselitteisesti koko tonttia.

#### ENNAKKONEUVOTTELUIHIN LIITTYVÄ LUOTTAMUKSENSUOJA

Haettu ratkaisu vastaa ympäristövaikutuksiltaan lupa-arkkitehdin ehdotusta 8.5.2018, mutta on sitä maltillisempi. Lupa-arkkitehdin virkavastuulla antamaa hallintolain 8 §:n mukaista neuvontaa sisältävä ehdotus johtaisi nyt haettavaa huomattavasti suuremman, noin 6 metrin poikkeamisen naapuritonttiin kohdistuvan palomuurin varjostusvaikutuksen osalta.

Lähtökohtaisesti hallinnon asiakkaina meidän on voitava olettaa, että lupa-arkkitehti antaa luottamuksensuojan periaatteet huomioiden vain sellaista neuvontaa, mikä on tosiasiallisesti mahdollista toteuttaa. Meidän on hakijoina voitava luottaa viranomaisen antamien neuvojen oikeellisuuteen, niiden lainmukaisuuteen ja siihen, ettei annettuja neuvoja peruta yllättäen jälkikäteen siinä vaiheessa, kun suunnitelmat on laadittu.



29.04.2021

Sen lisäksi, että nyt haettujen varjostusvaikutusten edellytykset on luotu alkuperäisen lupakäsittelijän ehdotuksen 8.5.2018 yhteydessä, ne on vahvistettu myös toisen ennakkoneuvottelun yhteydessä 9.6.2020.

#### YHDENVERTAISUUS LIITTYEN MRL 135 §:ÄÄN JA SEN 6 KOHTAAN

Naapureille on myönnetty lähiaikoina vastaavia poikkeamia. Vastaavan poikkeamisen ja varjostusvaikutuksen sisältävä rakennuslupa on myönnetty 12.2.2019 nyt haettavaa poikkeamista vastustavalle raja-naapurille nyt haettavalla tavalla ilman varjostuksen kohteena olevan tontin suostumusta.

Naapuritontin räystäs ylittää rakennusalan täsmälleen saman verran seuraavan tontin vastaisella rajalla kuin rakennuksemme räystäs ja siihen liittyvät palomuurirakenteet ylittävät rakennusalan naapuritontin vastaisella rajalla.

Lähinaapurillemme toisella puolella on myönnetty syksyllä 2018 vastaava 2 metrin ylitys vähäisenä poikkeamana naapuritontin rajaa vasten. Todellinen poikkeama on ollut siinäkin lupaharkinnassa suurempi, sillä luvassa ei ole huomioitu räystään osuutta.

Luvan myöntäminen toteuttaisi perustuslain 6 §:n 2 momentin yhdenvertaisen kohtelun velvoitetta ja hallintolain 6 §:n periaatteita, joiden mukaan viranomaisen on kohdeltava kaikkia hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Tasapuolisuuden vaatimuksen keskeisenä sisältönä on vaatimus, että viranomaisen on normeja tulkitessaan kohdeltava samanlaisia tapauksia samoin tavoin. Erilaisen kohtelun on oltava asiallisesti perusteltavissa. Tapausten samanlaisuutta tai erilaisuutta arvioitaessa on käytettävä objektiivisiä kriteereitä, eikä päätöstä saa tehdä mielivaltaisesti tai syrjivästi. Hallintolain 45 §:n 3 momentin mukaan aiemman käytännön muuttaminen on aina perusteltava. Tasapuolinen kohtelu on tarkoitettu turvaamaan luvan (edun) saaminen, ei toimimaan ennakkolta esteenä luvan saamiselle. Tapaustamme on siten verrattava alueella jo oleviin luvan saaneisiin eikä rakennuslupaa tulevaisuudessa ehkä haakeviin rakennuspaikan haltijoihin.

#### ETUPIHAMAISUUS

Lupakäsittelijä on moittinut suunnitelman etupihan aluetta, joka on määrätty kaavassa toteutettavaksi etupihamaisesti. Päätöksen perustelut tulisi tältä osin korjata vastaamaan saman kadun varrelle myönnettyjen kahden luvan käytäntöjä. Toisen suunnitelmassa etupihamaisuudeksi on hyväksytty kivituhkalla kokonaisuudessaan päällystetty pihamaa, jolla on lyhyt pensasaita. Lupa on loppukatselmoitu ja hyväksytty



29.04.2021

ilman pensasaitaa eli ilman kaikkia istutuksia. Toisen suunnitelmassa etupihamaisuudeksi on hyväksytty nurmella ja soralla päällystetty pihamaa, jolla on tuija-aita.

Kaavoittaja on lausunnossaan 26.11.2020 tulkinnut hakijoiden suunnitelman etupihamaiseksi. Lupakäsittelijän päätöksen perusteluiden tueksi ei ole olemassa selvitystä, joka tukisi lupakäsittelijän perusteluita.

Viranomaisen päätösten on perustuttava aina lakiin. Asianosaisen oikeusturvan toteutuminen edellyttää, että päätöksen perustelut ovat asiakirjoin todennettuja ja noudattavat aiempaa alueella vallinnutta käytäntöä. Tämä korostuu nyt käsillä olevassa hallintolain 45 §:n 3 momentin tilanteessa, jossa tehdään asiakirjoista ja vallitsevasta käytännöstä poikkeavaa harkintaa asiassa esitettyjen asiakirjojen ja saatujen lausuntojen vastaisesti. Yhdenvertaisuusperiaate huomioiden hakijoilta ei voida edellyttää parempaa suunnitelmaa kuin on naapureilla hyväksytty.

#### POIKKEAMIEN MÄÄRÄ

Lupakäsittelijä on moittinut poikkeamien määrää. Päätöksen perustelut tulisi tältä osin korjata vastaamaan neljän naapurikortteleihin myönnetyn luvan käytäntöjä.

Alueella on myönnetty aiemminkin poikkeamia värityksen, kattojen muotomääräysten ja muiden moitittujen seikkojen osalta. Rajanaapurin rakennuslupa on hyväksytty kaavasta kokonaisuudessaan poikkeavalla värityksellä ilman, että sitä on tulkittu poikkeukseksi. Yhdenvertaisuusperiaate huomioiden hakijoilta ei voida vähempiä poikkeamia kuin on naapureilla hyväksytty.

#### ALUEEN YHTENEVÄ ILME

Alueella ei ole olemassa yhtenäistä ilmettä tai kaavamääräystä, joka edellyttäisi tavallisesta poikkeavaa kaupunkikuvallista yhteneväisyyttä (vrt. rakennusjärjestyksen 5 §). Kaavan alueella on elementtirakenteisia kerrostaloja, puurakenteisia pientaloja, kivirakenteisia taloja ja hyvin monimuotoinen vanha rakennuskanta, jossa jokainen talo on toisistaan erilainen. Tämän on todennut myös lupakäsittelijä naapurikorttelissa sijaitsevan tontin rakennuslupapäätöksen yhteydessä. Lupakäsittelijä on kirjannut päätökseen, että "asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tältä osin ja alueelle on mahdollista rakentaa toisistaan poikkeavan kaltaisia rakennuksia." Yhdenvertaisuuden nimissä samaa tulee soveltaa myös nyt käsiteltävänä olevaan päätökseen.



29.04.2021

Lisäksi hakijat ovat 8.3.2021 saapuneessa oikaisuvaatimuksen täydennyksessä esittäneet seuraavat tarkennukset:

#### KÄSITEMÄÄRITTELYÄ LIITTYEN RAJAAN KIINNI RAKENTAMISEEN

Määrittelyn tarve johtuu siitä, että poikkeusluvan käsittelyn yhteydessä on ollut epäselvyyttä rakennuksen ja rakennelmien välisten käsitteiden määrittelyssä. Poikkeusluvan päätöksessä ei ole myöskään esitetty oikeussäädöstä, minkä vuoksi hanke on tulkittu eri tavalla kuin hakija on sen esittänyt eli päätös on siltä osin puutteellisesti perusteltu.

Rakennus määritellään MRL:n 113 §:n mukaan kiinteäksi tai paikallaan pidettäväksi rakenteeksi, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin lain tavoitteisiin liittyvistä syistä. Rakennelma on kooltaan vähäinen ja kevytrakenteinen. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 § edellyttää, että vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle.

#### KAAVAMÄÄRÄYKSET RAKENNUSTEN SIJOITTELUN OSALTA

Rakennuspaikalla edellytetään, että rakennukset tulee rakentaa kiinni naapuritonttien rajaan. Kaavamääräys koskee koko A0-1 aluetta eli koko tonttia. Rakennus palomuurin jatkeineen ja räystäineen on kokonaisuudessaan MRL:n 113 §:n mukaisesti rakennusta. Palomuurin jatke on rakennukseen liittyvä kiinteä rakenne, jolla on lain tarkoittama turvallisuuteen liittyvä funktio ja jonka rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa. Palomuurin ja sen jatkeiden tehtävänä on paloturvallisuudesta annetun asetuksen (848/2017) 29 §:n ja 30 §:n mukaisesti turvata molempien tonttien henkilöturvallisuus ja omaisuus palotilanteessa sekä mahdollistaa molempien tonttien rakennusoikeuden toteuttaminen täysimääräisesti. Naapuritontilla on edelleen käyttämätöntä rakennusoikeutta.

#### PALOSUOJAUS JA SIIHEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

Naapurin rakennus ja sen sivustalla oleva terassi on sijoitettu palosuojamattomana niin lähellä rajaa, että siitä muodostuu nyt rakennettavalle tontille palosuojausrasite tonttiosaston linjauksen mukaisesti. Tonttiosasto on vahvistanut kirjallisesti 23.6.2020, että "palo-osastointi on kunkin tontin pohjoisrajalla ja sen kustannukset ovat tonttikohtaisia eikä se aiheuta kustannusten jakoa naapurien kanssa. "



Naapuritontin rakennuksen seinän etäisyys rajasta on 5,6 metriä ja räystään etäisyys rajasta sitä vähemmän, noin 5,0 metriä. Terassin etäisyys rajasta on 4,4 metriä. Nämä kaikki rakenteet ovat palosuojaamattomia. Kaavamääräys edellyttää rakentamaan kiinni rajaan molemmin puolin rajaa. Kaavamääräys edellyttää meitä sijoittamaan rakennuksen alle 8 metrin etäisyydelle naapuritontin rakennuksesta. Haettulla EI(M)60 –rakenteella rakennusten sijoittaminen rajan läheisyyteen mahdollistuu molemminpuolisesti.

Palosuojauksen velvoite on ratkaistu palomuurilla ja sen jatkeilla. Palosuojauksesta on sovittu tonttiosaston lausuman mukaisesti, että rasitteen luonteinen velvoite palosuojaukseen kohdistuu tontin pohjoisrajalle. Naapuritontille on myönnetty oikeus ylittää rakennusalueen rajansa vähäisenä poikkeamana vastaavalla tavalla pihan suuntaan ilman seuraavan tontin suostumusta. Olemme suunnitelleet rakennuksen ja sen palomuurin ennakkoneuvotteluiden yhteydessä hyväksytyjen periaatteiden sekä tonttiosaston ohjeistaman mukaisesti.

Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusvelvoite huomioiden naapurille sallittu poikkeama muodostaa meille velvollisuuden ja oikeuden toteuttaa palosuojaus pihan suuntaan vastaavalle etäisyydelle rakennusalueen rajasta kuin naapurikin on toteuttanut rakennuksensa. Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan viranomaisen harkintavaltaa käytettäessä.

Rakennusalueen rajasta ei poiketa rakenteita moittineen naapurin suuntaan - vain pihan suuntaan. Naapurilla, kenen suuntaan rakenteilla poiketaan, ei ole ollut moittimista ratkaisun suhteen. Rakennukseen liittyvä terassi on asemoitu kokonaan palomuurin taakse siten, että se täyttää Helsingin rakennusjärjestyksen 18 §:n vaatimukset.

Helsingin rakennusjärjestyksen mukaan rakennelmia koskeva 45 asteen sääntö lasketaan rajan korkeudesta - ei naapurin pihamaan korkeudesta, kuten lupakäsittelijä on virheellisesti esittänyt. Tämä toteutuu nykyisessä suunnitelmassa. Terassin avoimen osan kylki ja porras ovat molemmat vähintään korkeutensa etäisyydellä rajasta. Palosuojauksesta sovittu ja edellytetty huomioiden terassi jää näin toteutettuna kokonaisuudessaan tontin sisäiseksi rakennelmäksi.

#### POIKKEUSLUPA JA TARPEETON HAITTA

Poikkeuslupapäätöksessä ja tässä lupapäätöksessä sovelletaan MRL:n 135 §:n 6 kohtaa virheellisellä tavalla. Jääskeläinen et al (2018, s. 689) todetaan, että jos rakennuslupahakemus on rakennuksen sijoittelun osalta asemakaavan mukainen, voi säännös vain äärimmäisessä poikkeustapauksessa tulla sovellettavaksi. Ekroos et al (2015, s. 870) täy-



29.04.2021

dennetään, että kaavan mukainen rakentaminen on aina mahdollista, vaikka se peittäisi naapurikiinteistöltä avautuvan näkymän tai varjostaisi naapuria. Ekroos et al toteaa, että käytännössä lainkohta koskee tarpauksia, joissa rakennuspaikan käyttötapa rakennuksen ja/tai huone-jaon sijoittelun vuoksi asettaa rajoituksia naapurikiinteistön rakentamiselle ja käyttämiselle.

Poikkeuslupapäätökseen kirjatun "huomattavan haitan" pitäisi liittyä naapurin tontin rakentamisen ja käyttämisen estymiseen, mutta sellaista ei ole esitetty missään vaiheessa lupaprosessia. Varjostamista on moitittu paljon ja Ekroos et al perusteella ilmeisen aiheettomasti.

Palomuurin ja sen jatkeiden osalta on tilanne, jossa palomuri mahdollistaa sen, että naapuri voi rakentaa käyttämättömän rakennusoikeutensa puitteissa palomuurin taakse mitä katsoo tarpeelliseksi, ja kaavan mukaisesti he voivat tehdä sen hyvin lähelle rajaa ilman palosuojasta sen jälkeen, kun palomuri jatkeineen on toteutettu.

Tämän lisäksi hakijat ovat 24.3.2021 täydentäneet oikaisuvaatimustaan kaupunkikuvaan liittyvällä ympäristöselvityksellä, jossa todetaan seuraavaa:

Rajanaapuri on moittinut rakennuksen ulkoasua todeten, että ympäristön talot ovat puuverhoiltuja ja harjakattoisia. Lupakäsittelijä on päätöksessään moittinut rakennuksen väriä, muotoa, julkisivun jäsentelyä. Lupakäsittelijä toteaa, että rakennuksen kattomuoto, massoittelu ja julkisivumateriaalit poikkeavat kortteliin ja alueelle jo rakennetuista pientaloista. Lupakäsittelijä toteaa, että esitetty kattomuoto poikkeaa lähialueen kattomuodoista, jotka pääosin ovat symmetrisiä harjakattoja.

Näistä väittämistä mikään ei pidä paikkaansa. Lähiympäristö on todennettu tähän selvitykseen ja tarvittaessa varmennettavissa katselmuksella maastossa. Lupa-arkkitehti on kieltäytynyt MRL:n 133 §:n katselmuksesta sitä pyydettyä.

Rakennuspaikkaa koskevista kaavamääräyksistä on aiemmin poikettu yleisesti väriyksen sitovuuden, rajaan kiinni rakentamisen, kattokulmamääräyksen sekä istutusten edellyttämisen osalta.

## KORTTELIN RAKENNUSKANTA

Korttelin rakennuskanta on hyvin vaihteleva. Korttelissa ei ole lupa-arkkitehdin väittämästä poiketen yhtenevää ulkoasua. Peittomaalattu puu ei ole myöskään yhtenäinen julkisivun materiaali ko. korttelissa. Peittomaalattu puu on julkisivumateriaalina vain neljällä tontilla korttelin kahdeksasta rakennetusta tontista. Lupa-arkkitehdin väittämästä poike-



29.04.2021

ten myös korttelin katot ovat vaihtelevia koostuen pääasiassa epäsymmetrisistä kattorakenteista.

Kirjelmään on liitetty runsaasti valokuvia korttelin muista rakennuksista ja todetaan yhteenvetona, että korttelin kaikissa katoissa on lupakäsittelijän esittämästä poiketen vähintään epäsymmetrinen osuus. Korttelissa ei ole myöskään yhtenäistä asua julkisivumateriaalien osalta.

Lupakäsittelijän vaatimia etupihamaisen alueen istutuksia ei ole vaadittu muilta rakentajilta. Lupakäsittelijän näkemys poikkeaa tältä osin sekä KSV:n lausunnosta 26.11.2020 että alueen käytännöstä. KSV on tullut kinnut lausunnossaan suunnitelman täyttävän kaavavaatimukset etupihamaisuuden osalta.

Hankkeen valmistelun aikana ei ole esitetty sellaista tosiseikkaa, joka tukisi lupakäsittelijän näkemystä korttelin yhteisen ulkoasun tai etupihalta vaadittavien istutusten osalta. Lupakäsittelijä on tältä osin ylittänyt harkintavaltansa rajat hallintolain 6 §:n oikeusperiaatteiden vastaisesti.

Lisäksi kirjelmään on liitetty valokuvia ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden havaintoja naapurikortteleista sekä muista kortteleista, joissa asema-kaavan julkisivumateriaalia ja julkisivun sävyä koskeva määräys on sama kuin nyt käsiteltävällä tontilla.

Yhteenvetona oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, että alueella on erittäin vaihteleva muoto- ja väririkas rakennuskanta. Tässä ympäristöselvityksessä kuvatulla tavalla alueella ei ole yhtä ainoaa tapaa rakentaa eikä alueen rakentamista ole sidottu talotehtaiden puutalokonseptiin. Alueen istutusmerkinnällä merkityiltä alueilta ei ole edellytetty aiemmin istutuksia.

Naapurikortteliin sijoittuvan tontin lupapäätöksessä on todettu, että saman korttelin toisen tontin haltija on esittänyt huomautuksia rakennuksen arkkitehtuurin osalta (mataluus, julkisivumateriaali, muoto). Asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tältä osin ja alueelle on mahdollista rakentaa toisistaan poikkeavan kaltaisia rakennuksia.

Perustuslain 6 § edellyttää, että ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

Hallintolain 6 §:n oikeusperiaatteet edellyttävät, että viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.





29.04.2021

Yhdenvertaisuus ja aiemmin alueella sovellettu lupakäytäntö huomioiden lupaharkintaa ei voida suorittaa aiemmasta käytännöstä poikkeavalla ja syrjivällä tavalla.

Hallintolain 45 §:n 3 momentti edellyttää, että päätös ja sen aiemmasta soveltamiskäytännöstä poikkeavat perusteet on esitettävä kattavasti ja läpinäkyvästi, kun päätös merkitsee olennaista muutosta vakiintuneeseen käytäntöön.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi pyytäneet 24.3.2021 toimitetun dokumentin liittämistä oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä julkaistavaan julkiseen materiaaliin avoimeen tietoverkkoon. Dokumentti kuitenkin sisältää henkilötietoja, jotka eivät ole tiedonsaannin kannalta välttämättömiä, eikä sitä näin ollen voida kuntalain 140 §:n nojalla julkaista tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat toimittaneet vielä 20.4.2021 kolmannen täydennyksen, jossa he esittävät näkemyksensä siitä, että asemakaavan 11810 alueella on laajalti poikettu rakennusalueen rajoista vähäisinä poikkeamisina ilman naapurien nimenomaista suostumusta sekä näkemyksensä rajan läheisyyteen rakentamisen naapurille aiheuttamasta haitasta (varjostus ja velvoite palomääräysten toteuttamiseen). Lisäksi kirjelmään sisältyy oikaisuvaatimuksen tekijöiden laatima selvitys yleisestä poikkeamiskäytännöstä tällä asemakaava-alueella sekä lupa-arkkitehdin kanssa käydyistä sähköpostikeskustelusta, jossa on käsitelty vaihtoehtoja sijoittaa korttelin rakennukset rakennusalueelle tai osittain sen ulkopuolelle. Kirjelmässä myös analysoidaan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua, joka koskee hallinnanjakosopimusta ja tontin yhteisöomistajien antamaa ja sittemmin peruuttamaa suostumusta.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § ja 175 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 7 §

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli rakennuslakimies Ulpu Juvalainen. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467  
ulpu.juvalainen(a)hel.fi



29.04.2021

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Rakennuslupapäätös 18.2.2021 § 86
3	Pääpiirustukset
4	Naapurien huomautus
5	Kaavoittajan lausunto 26.11.2020
6	Oikaisuvaatimuskirjelmä 3.3.2021 liitteineen
7	Oikaisuvaatimuksen täydennys 8.3.2021
8	Oikaisuvaatimuksen täydennys 24.3.2021
9	Oikaisuvaatimuksen täydennys 20.4.2021
10	Poikkeamispäätös 16.2.2021
11	Asemakaava 11810

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467  
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

## Liitteet

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



29.04.2021

1	Sijaintikartta
2	Rakennuslupapäätös 18.2.2021 § 86
3	Pääpiirustukset
4	Naapurien huomautus
5	Kaavoittajan lausunto 26.11.2020
6	Oikaisuvaatimuskirjelmä 3.3.2021 liitteineen
7	Oikaisuvaatimuksen täydennys 8.3.2021
8	Oikaisuvaatimuksen täydennys 24.3.2021
9	Oikaisuvaatimuksen täydennys 20.4.2021
10	Poikkeamispäätös 16.2.2021
11	Asemakaava 11810

## 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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 15.04.2021 § 87