



27.10.2022

## § 182

### Velvoitteen asettaminen pientalon luvattomasti rakennetun laajennuksen purkamiseksi, Pitäjänmäki

HEL 2022-011375 T 10 04 10

46-38-21-HAL

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa kiinteistön \*\*\*\*\* osoite \*\*\*\*\* vuokraoikeuden määräosan haltijan \*\*\*\*\* nyt asetettavan juoksevan uhkasakon nojalla purkamaan tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen ilman lupaa rakennetun lasiseinäisen laajennuksen vuoden 2023 loppuun mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto päätti rakennusvalvontataksan 12 §:n a -kohdan nojalla määrätä velvoitetun maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 800 euron suuruisen valvontamaksun.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun luvatonta rakentamista koskevien säännösten ja määräysten vastaista laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä, ja kun yleinen etu ei vaadi syytteen nostamista, ympäristö- ja lupajaosto päättäneen olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella velvoitetuille. Lisäksi pöytäkirjanote toimenpidepyynnön tekijöille.

### Päätöksen perustelut



27.10.2022

### Asian tausta

Alueella on voimassa asemakaava nro 9195, joka on tullut voimaan vuonna 1987. Nyt puheena oleva tontti sijoittuu erillispientalojen korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Asemakaavassa on määritelty rakennusalat asuinrakennukselle sekä talousrakennukselle. Tontti on kaupungin vuokratontti, jonka nyt käsiteltävänä olevaa toista puolta hallinnoi vuokrasopimuksen nojalla \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* on saanut vuonna 2019 rakennusluvan muuttaa tontin takosassa sijaitseva talousrakennus asuinrakennukseksi. Samalla talousrakennusta on laajennettu 8 m<sup>2</sup>:llä. Laajennusosaan on sijoitettu uusi sisäänkäynti sekä sauna. Rakennuslupa on perustunut maankäyttöjohtajan poikkeamispäätökseen 17.12.2018 §105. Poikkeaminen on myönnetty ehdolla, että tontin rakennusalojen ulkopuolella olevat alueet säilytetään rakentamattomina ja että tarvittavat irtaimisto- ja pyörävarastot sijoitetaan rakennuksiin.

Myönnetyn rakennusluvan 46-1488-19-B sekä siihen liittyvän muutosluban 46-1447-20-BM mukaiset työt on suoritettu, ja lopullinen loppukatselmus on pidetty 4.8.2020.

Tontin vuokraoikeuden toisen osuuden haltijat ovat tehneet toimenpidepyynnön rakennusvalvontaan 31.8.2021. Toimenpidepyynnössä on kerrottu, että tontille on toteutettu suuri lasiterassi/viherhuone, joka ei ole ollut suunnitelmassa, eivätkä he hyväksy muutosta.

Paikallakäynnillä on todettu, että pientaloa on loppukatselmuksen pitämisen jälkeen ilman lupaa laajennettu lasihuoneella, joka on kalustettu asuinhuoneeksi. Huoneen lasitukset ovat puitteellisia ja tiiviitä. Havaintojen mukaan tilassa on lattialämmitys. Lisäksi rakennuksen julkisivuun on puhkaistu oviaukko lasihuoneeseen. Laajennus ylittää rakennusalan rajan. Huoneen koko on rakennuksen omistajan mukaan noin 12 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan rakennusluvan 46-1488-19-B ja muutosluban 46-1447-20-BM mukaan tällä kohtaa pitäisi sijaita matala avoterassi ilman katetta.

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan lasketavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti



27.10.2022

voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydelisiin oloihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään. (1.12.2017/812) - -

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti: - -  
7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (julkisivutoimenpide);

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §:n 5 kohdan mukaan toimenpideluvan hakemisesta on vapautettu kaikilla tonteilla asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen.

Rakennuslautakunnan hyväksymän parveke- ja terassilasitusta koskevan rakentamistapaohjeen mukaan rakennusvalvonnan lupaa ei tarvita, kun maantasoon rakennettavan tai lasitettavan terassin koko on omakoti- tai paritalossa korkeintaan 15 m<sup>2</sup>/asunto ja rivitalossa 10 m<sup>2</sup>/asunto. Ohjeessa todetaan, että kuistit ja lämpimät ja puolilämpimät lasitetut tilat lasketaan rakennuksen kerrosalaan ja ne vaativat rakennusluvan eikä niitä käsitellä rakentamistapaohjeessa.

Perustelut

Nyt toteutetussa lasihuoneessa ei ole kyse rakennusjärjestyksen 21 §:ssä toimenpideluvan hakemisesta vapautetusta asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittamisesta, eikä myöskään te-



27.10.2022

rassin lasittamisesta vaan lisähuoneen rakentamisesta, ja näin ollen rakennuksen laajennuksesta.

Laajennus sijoittuu rakennusalueen rajan ulkopuolelle, ja on näin ollen sijainniltaan asemakaavan sekä poikkeamispäätöksen ehdon vastainen. Tällainen rakennuksen laajentaminen vaatisi poikkeamispäätöksen sekä rakennusluvan. Lisäksi jo oviaukon tekeminen rakennuksen julkisivuun lasihuoneeseen kulkua varten edellyttäisi toimenpideluvan.

Kun asiassa ei ole haettu poikkeamispäätöstä eikä rakennuslupaa, on laajennus määrättävä purettavaksi. Paikalle voi palauttaa tai toteuttaa myönnetyn rakennusluvan mukaisen avoterassin.

#### Tarkastuslausunto

\*\*\*\*\* on lähetetty 17.11.2021 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin haltijalle asetetaan velvoite poistaa katettu lasiterassi tontilta määräajassa. Katettu lasiterassi edellyttäisi lupaa, mutta luvan myöntämisen edellytyksiä ei ole. Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi 24.11.2021.

#### Vastine

\*\*\*\*\* on antanut tarkastuslausunnon johdosta vastineen, jossa todetaan muun ohella seuraavaa.

Rakennuslautakunnan ohjeen mukaisesti terassin lasittaminen ei edellytä lainkaan rakennuslupaa, kun maan tasoon rakennettavan tai lasitettavan terassin koko on omakoti- tai paritalossa korkeintaan 15 m<sup>2</sup>/asunto ja rivitalossa 10 m<sup>2</sup>/asunto. Terassin lattia on rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattian tasalla, rakennuksessa on rossipohja. Lupapiirustusten mukaisen lasittamattoman terassin lattian korkeus sama. Rakentamani terassin koko on 12 m<sup>2</sup>. Toteuttamani muutos on siis niin vähäinen, ettei sille tarvitse tulkintani mukaan hakea lupaa. Rakennusluvan mukainen terassi ylittää rakennusalan rajan 2340 mm, lasitettu terassi puolestaan 2500 mm. Ero on merkityksettömän pieni.

Myöskään lausuntoa ei olisi tarvittu. Kyseisessä lasiterassin lasituksessa ei ole kaupunkikuvallista lausuntoa tai toimenpidelupaa edellyttäviä pysty- tai vaakajakoja, pysty- tai vaakapuitteita, profiileja tai palkkeja. Rakennuksen pinta-ala tai laajuustiedot eivät muutu, eikä rakennusoikeus näin ollen ylitä. Rakennusvalvonnan ohjeen mukaisesti tämän kokoiset lasitetut terassit ovat kylmää ulkotilaa eikä niitä lasketa rakennuksen kerrosalaan eikä kokonaisalaan. Lisäksi kehotuksessa mainit-



27.10.2022

tiin, että rakentamani terassi loukkaa törkeästi naapurin etua. Tämä ei pidä paikkaansa. Rakentamisvaiheessa keskustelimme ja viestittelimme useita kertoja toimenpidepyynnön 46-189-21-ILM jättäneen naapurini kanssa, joka oli siis täysin selvillä projektista. Hänellä ei ollut keskusteluissa mitään huomauttamista lasiterassin rakentamisesta, päin vastoin hän antoi minulle ohjeita ja neuvoja terassin toteuttamisessa. Hän myös kaavaili itse toteuttavansa vastaavan terassin. Mikäli asiaa on selvitettävä tarkemmin, voin todistaa asian aiheeseen liittyvillä viesteillä, joita olemme vaihtaneet projektin eri vaiheissa. Uskon, että luotatte asiassa sanaani.

#### Valvontakohte

Kirjallisen toimenpidepyynnön johdosta tehdyllä paikalla käynnillä on osoitteessa \*\*\*\*\* kiinteistötunnus \*\*\*\*\* havaittu luvatta rakennettu lasihuone.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Edellä tekstissä mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Juhani Strandén: Esittelijän ehdotuksesta poiketen, esitetään määräajan pidennystä vuoden 2023 loppuun saakka.

Kannattaja: Ari Järvinen

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti hyväksyä Juhani Strandénin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaava 9195
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Tarkastuslausunto



27.10.2022

5	Tiedoksianto
6	Vastine
7	Poikkeamispäätös
8	Rakennuslupapäätös 46-1488-19-B
9	Muutoslupa 46-1447-20-BM
10	Asemapiirros 46-1447-20-BM
11	Julkisivut 46-1447-20-BM
12	Leikkaukset 46-1447-20-BM
13	Pohjat 46-1447-20-BM
14	Rakentamistapaohje, Parvekelasitus
15	Valokuvat
16	Toimenpidepyyntö 31.8.2021
17	Sähköposti 27.10.2022

## Muutoksenhaku

Pääasian osalta	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Velvoitettu	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Maanmittauslaitos Toimenpidepyynnön tekijät	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa kiinteistön \*\*\*\*\* osoite \*\*\*\*\* vuokraoikeuden määräosan haltijan \*\*\*\*\* nyt asetettavan juoksevan uhkasakon nojalla purkamaan tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen ilman lupaa rakennetun lasiseinäisen laajennuksen 1.7.2023 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusvalvontataksan 12 §:n a -kohdan nojalla määrätä velvoitetun maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 800 euron suuruisen valvontamaksun.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen-



27.10.2022

saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun luvatonta rakentamista koskevien säännösten ja määräysten vastaista laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä, ja kun yleinen etu ei vaadi syytteen nostamista, ympäristö- ja lupajaosto päättäneenä olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella velvoitetuille. Lisäksi pöytäkirjanote toimenpidepyynnön tekijöille.

## Päätöksen perustelut

### Asian tausta

Alueella on voimassa asemakaava nro 9195, joka on tullut voimaan vuonna 1987. Nyt puheena oleva tontti sijoittuu erillispientalojen korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Asemakaavassa on määritelty rakennusalat asuinrakennukselle sekä talousrakennukselle. Tontti on kaupungin vuokratontti, jonka nyt käsiteltävänä olevaa toista puolta hallinnoi vuokrasopimuksen nojalla \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* on saanut vuonna 2019 rakennusluvan muuttaa tontin takao-sassa sijaitseva talousrakennus asuinrakennukseksi. Samalla talousrakennusta on laajennettu 8 m<sup>2</sup>:llä. Laajennusosaan on sijoitettu uusi sisäänkäynti sekä sauna. Rakennuslupa on perustunut maankäyttöjohtajan poikkeamispäätökseen 17.12.2018 §105. Poikkeaminen on myönnetty ehdolla, että tontin rakennusalojen ulkopuolella olevat alueet säilytetään rakentamattomina ja että tarvittavat irtaimisto- ja pyörävarastot sijoitetaan rakennuksiin.

Myönnetyn rakennusluvan 46-1488-19-B sekä siihen liittyvän muutosluvan 46-1447-20-BM mukaiset työt on suoritettu, ja lopullinen loppukatselmus on pidetty 4.8.2020.

Tontin vuokraoikeuden toisen osuuden haltijat ovat tehneet toimenpidepyynnön rakennusvalvontaan 31.8.2021. Toimenpidepyynnössä on kerrottu, että tontille on toteutettu suuri lasiterassi/viherhuone, joka ei ole ollut suunnitelmassa, eivätkä he hyväksy muutosta.



27.10.2022

Paikallakäynnillä on todettu, että pientaloa on loppukatselmuksen pitämisen jälkeen ilman lupaa laajennettu lasihuoneella, joka on kalustettu asuinhuoneeksi. Huoneen lasitukset ovat puitteellisia ja tiiviitä. Havaintojen mukaan tilassa on lattialämmitys. Lisäksi rakennuksen julkisivuun on puhkaistu oviaukko lasihuoneeseen. Laajennus ylittää rakennusalan rajan. Huoneen koko on rakennuksen omistajan mukaan noin 12 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan rakennusluvan 46-1488-19-B ja muutosluvan 46-1447-20-BM mukaan tällä kohtaa pitäisi sijaita matala avoterassi ilman katetta.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan lasketavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydelisiin oloihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetty sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään. (1.12.2017/812) - -

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti: - -  
7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (julkisivutoimenpide);





27.10.2022

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §:n 5 kohdan mukaan toimenpideluvan hakemisesta on vapautettu kaikilla tonteilla asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen.

Rakennuslautakunnan hyväksymän parveke- ja terassilasitusta koskevan rakentamistapaohjeen mukaan rakennusvalvonnan lupaa ei tarvita, kun maantasoon rakennettavan tai lasitettavan terassin koko on omakoti- tai paritalossa korkeintaan 15 m<sup>2</sup>/asunto ja rivitalossa 10 m<sup>2</sup>/asunto. Ohjeessa todetaan, että kuistit ja lämpimät ja puolilämpimät lasitetut tilat lasketaan rakennuksen kerrosalaan ja ne vaativat rakennusluvan eikä niitä käsitellä rakentamistapaohjeessa.

#### Perustelut

Nyt toteutetussa lasihuoneessa ei ole kyse rakennusjärjestyksen 21 §:ssä toimenpideluvan hakemisesta vapautetusta asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittamisesta, eikä myöskään terassin lasittamisesta vaan lisähuoneen rakentamisesta, ja näin ollen rakennuksen laajennuksesta.

Laajennus sijoittuu rakennusalueen rajan ulkopuolelle, ja on näin ollen sijainniltaan asemakaavan sekä poikkeamispäätöksen ehdon vastainen. Tällainen rakennuksen laajentaminen vaatisi poikkeamispäätöksen sekä rakennusluvan. Lisäksi jo oviaukon tekeminen rakennuksen julkisivuun lasihuoneeseen kulkua varten edellyttäisi toimenpideluvan.

Kun asiassa ei ole haettu poikkeamispäätöstä eikä rakennuslupaa, on laajennus määrättävä purettavaksi. Paikalle voi palauttaa tai toteuttaa myönnetyn rakennusluvan mukaisen avoterassin.

#### Tarkastuslausunto

\*\*\*\*\* on lähetetty 17.11.2021 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin haltijalle asetetaan velvoite poistaa katettu lasiterassi tontilta määrääjässä. Katettu lasiterassi edellyttäisi lupaa, mutta luvan myöntämisen edellytyksiä ei ole. Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi 24.11.2021.

#### Vastine

\*\*\*\*\* on antanut tarkastuslausunnon johdosta vastineen, jossa todetaan muun ohella seuraavaa.

Rakennuslautakunnan ohjeen mukaisesti terassin lasittaminen ei edellytä lainkaan rakennuslupaa, kun maan tasoon rakennettavan tai lasitettavan terassin koko on omakoti- tai paritalossa korkeintaan 15



27.10.2022

m2/asunto ja rivitalossa 10 m2/ asunto. Terrassin lattia on rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattian tasalla, rakennuksessa on rossipohja. Lupapiirustusten mukaisen lasittamattoman terrassin lattian korkeus-  
sema on sama. Rakentamani terrassin koko on 12 m<sup>2</sup>. Toteuttamani muutos on siis niin vähäinen, ettei sille tarvitse tulkintani mukaan hakea lupaa. Rakennusluvan mukainen terassi ylittää rakennusalan rajan 2340 mm, lasitettu terassi puolestaan 2500 mm. Ero on merkityksettömän pieni.

Myöskään lausuntoa ei olisi tarvittu. Kyseisessä lasiterassin lasituksessa ei ole kaupunkikuvallista lausuntoa tai toimenpidelupaa edellyttäviä pysty- tai vaakajakoja, pysty- tai vaakapuitteita, profiileja tai palkkeja. Rakennuksen pinta-ala tai laajuustiedot eivät muutu, eikä rakennusoi-  
keus näin ollen ylitä. Rakennusvalvonnan ohjeen mukaisesti tämän ko-  
koiset lasitetut terassit ovat kylmää ulkotilaa eikä niitä lasketa raken-  
nuksen kerrosalaan eikä kokonaisalaan. Lisäksi kehotuksessa mainitiin, että rakentamani terassi loukkaa törkeästi naapurin etua. Tämä ei  
pidä paikkaansa. Rakentamisvaiheessa keskustelimme ja viestittelimme useita kertoja toimenpidepyynnön 46-189-21-ILM jättäneen naapuri-  
ni kanssa, joka oli siis täysin selvillä projektista. Hänellä ei ollut kes-  
kusteluissa mitään huomauttamista lasiterassin rakentamisesta, päin  
vastoin hän antoi minulle ohjeita ja neuvoja terrassin toteuttamisessa. Hän myös kaavaili itse toteuttavansa vastaavan terrassin. Mikäli asiaa on selvitettävä tarkemmin, voin todistaa asian aiheeseen liittyvillä vies-  
teillä, joita olemme vaihtaneet projektin eri vaiheissa. Uskon, että luotatte asiassa sanaani.

#### Valvontakohte

Kirjallisen toimenpidepyynnön johdosta tehdyllä paikalla käynnillä on osoitteessa \*\*\*\*\* kiinteistötunnus \*\*\*\*\* havaittu luvatta rakennettu lasihuone.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Edellä tekstissä mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Asemakaava 9195



27.10.2022

Asia/6

2	Kantakartta
3	Sijaintikartta
4	Tarkastuslausunto
5	Tiedoksianto
6	Vastine
7	Poikkeamispäätös
8	Rakennuslupapäätös 46-1488-19-B
9	Muutoslupa 46-1447-20-BM
10	Asemapiirros 46-1447-20-BM
11	Julkisivut 46-1447-20-BM
12	Leikkaukset 46-1447-20-BM
13	Pohjat 46-1447-20-BM
14	Rakentamistapaohje, Parvekelasitus
15	Valokuvat
16	Toimenpidepyyntö 31.8.2021

## Muutoksenhaku

Pääasian osalta	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Velvoitettu	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Maanmittauslaitos Toimenpidepyynnön tekijät	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto