



24.10.2019

§ 207

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä, tontti 91-42-9-25, Hopeasalmentie 7b

HEL 2019-010536 T 10 04 03

Facta 42-23-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Bostads Ab Havsterassen Helsingfors –yhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen sisätilojen muutosta ja terassin laajennusta sekä autokatoksen, uimakopin ja laiturin rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä 4.6.2019 § 245.

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 4.6.2019 (§ 245) myöntänyt ***** rakennusluvan Facta tunnus 42-1035-19-D. Rakennuspaikka sijaitsee Kulosaarella osoitteessa Hopeasalmentie 7b olevalla tontilla 91-42-9-25.

Rakennuslupa käsittää seuraavat rakennustoimenpiteet: Vuonna 1927 rakennettuun asuintaloon tehdään pieniä sisätilamuutoksia ja julkisivumuutoksia meren puoleisiin ikkuna-aukkoihin. Rakennuksen olevaa terrassia laajennetaan 14 m² ja parveketta noin 6 m² merelle päin. Rakennetaan uusi auto- ja jätekatos kadun puolelle. Tontin ranta-alueelle rakennetaan uusi laituri, uimakoppi ja pergola/oleskelualue.

Bostads Ab Havsterassen Helsingfors oli lupakäsittelyn aikana naapurin kuulemisen yhteydessä esittänyt huomautuksia hankkeeseen liittyen.

Rakennusluvassa on muun ohella seuraava lupamääräys: Rannan pengerrys- ja tukimuurisuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille ennen kyseisiin töihin ryhtymistä.



24.10.2019

Oikaisuvaatimus

Bostads Ab Havsterassen Helsingfors on tehnyt oikaisuvaatimuksen arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä muutoksenhakuajan kuluessa. Bostads Ab Havsterassen Helsingfors omistaa rakennuspaikan länsipuoleisella rajanaapuritontilla 91-42-9-17 osoitteessa Hopeasalmentie 5b sijaitsevan kolmen asunnon rivitalon.

Tällä tontilla 17 sijaitsee myös toinen, yhden asunnon asuinrakennus lähempänä merta. Tämän toisen rakennuksen omistaa yksityishenkilö. Hän ei ole tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimusta.

Oikaisuvaatimus kohdistuu rakennuspaikan tontin rannassa suoritettuihin pengerrystöihin, joiden seurauksena rantaviivaa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan muutettu 4-5 metriä aiempaa ulommaksi.

Oikaisuvaatimus kuuluu seuraavasti:

Olemme aikaisemmin huomauttaneet että rantalinjaa on muutettu ja olemme myös luetelleet tästä syntyvät haitat. Vastineessaan rakennushankkeeseen ryhtyvä on ainoana perusteluna ilmoittanut että rannan lupahakemuspiirustuksen mukaisessa toteutuksessa noudatetaan rantaviivan yhtenäistä linjausta. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä myös todetaan että rannan pengerrys- ja tukimuu-tossuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille ennen kyseisiin töihin ryhtymistä.

Kuten aikaisemmin tässä asiassa liitteenä toimittamastamme kevättalvella kohteesta otetusta valokuvasta selvästi näkyy ko. pengerrystyöt on jo suoritettu viime talvena sillä seurauksella että rantaviiva ei ole yhtenäinen. Meillä ei ole tietoa siitä mitä mahdollisia piirustuksia rakennushankkeeseen ryhtyvä on toimittanut rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille ennen viime talvena ko. suoritettuja pengerrystöitä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on kuitenkin nyt siirtänyt omaa rantaviivaansa täyttämällä alueen merelle päin soralla sillä seurauksella että rantaviiva hänen tontin osaltaan on noin 4-5 m ulompana yhtenäiseen rantaviivaan verrattuna. Tämä nyt aikaansaatu muutos rikkoo selvästi yhtenäistä rantaviiva eikä toimitettu pengerrystyö näin ollen noudata rakennushankkeeseen ryhtyvän vastineessaan perusteluna mainittua lupahakemuspiirustuksen mukaista yhtenäistä rantaviivaa. Tästä haluamme nyt huomauttaa ja sen että vastustamme tästä pengerrystyöstä aiheutunutta muutosta yhtenäiseen rantaviivaan aikaisemmin ilmoitetuin perusteluin.

Luvan saajan vastaus



24.10.2019

Rakennusvalvonta varasi luvan saajalle mahdollisuuden antaa kirjallinen vastine oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saaja ei antanut rakennusvalvonnalle vastinetta. Hankkeen pääsuunnittelija antoi kuitenkin rannan pengerrystöihin liittyen sähköpostivastauksen rakennusvalvonnalle maisema-arkkitehdille.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Päätöksen perustelut

Rannan pengerrys- ja tukimuurityöt

Arkkitehdin myöntämä rakennuslupa koskee ensinnäkin rakennuksen sisätilojen muutosta ja terassin laajennusta sekä autokatoksen rakentamista. Tontin ranta-alueen osalta rakennuslupa koskee laiturin, uimakopin ja pergola/oleskelualueen rakentamista.

Rakennusluvassa ei ole hyväksytty tehtäväksi rantaan mitään täyttöjä tai pengerryksiä. Tällaisia ei ole myöskään esitetty rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyissä pääpiirustuksissa.

Rakennusluvassa on nimenomainen lupamääräys siitä, että rannan pengerrys- ja tukimuurisuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnalle maisema-arkkitehdille ennen kyseisiin töihin ryhtymistä. Nämä suunnitelmat ovat maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ssä tarkoitettuja erityissuunnitelmia, joita ei hyväksytä kuten pääpiirustukset. Sen sijaan tämän 134 a §:n säännöksen mukaan erityissuunnitelmat tulee laatia ja toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tämän hetkinen tilanne rannassa on pengerrystöiden osalta kesken. Näitä töitä on tehty ilman, että töille olisi haettu rakennusvalvonnalta lupaa tai lausuntoa taikka että töitä koskevat erityissuunnitelmat olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennusvalvonta tulee edellyttämään, että rannan pengerrys- ja tukimuurisuunnitelmat tullaan laatimaan ja toimittamaan rakennusvalvonnalle maisema-arkkitehdille. Maisema-arkkitehti tulee käymään suunnitelmat läpi ja tarvittaessa vaatimaan niitä muutettavaksi. Mikäli maisema-arkkitehti katsoo, että rannan pengerrys- ja tukimuurituille tulee hakea ja saada rakennusvalvontaviranomaisen lupa, hän tulee edellyttämään tällaisen luvan hakemista.



24.10.2019

Rakennusvalvonta tulee edellyttämään ja valvomaan, että rannan rakentaminen tehdään niiden pengerrys- ja tukimuurusuunnitelmien mukaisesti, jotka maisema-arkkitehti katsoo toteuttamiskelpoisiksi. Mikäli maisema-arkkitehti edellyttää luvan hakemista näille töille, rakennusvalvonta valvoo, että työt tehdään myönnetyn luvan mukaisesti.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus kohdistuu rannassa suoritettuihin pengerrystöihin. Oikaisuvaatimus ei kohdistu rakennusluvassa myönnettyihin rakennustöihin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistörekisterin karttaote
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Luvansaajan vastaus
- 5 Maisema-arkkitehdin vastaus luvansaajalle
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Lupahakemus
- 8 Hankeselostus
- 9 Kaupunginmuseon lausunto
- 10 Naapurin kuuleminen
- 11 Naapurin huomautus kuulemisessa
- 12 Pääpiirustukset
- 13 Asemakaava

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluapa päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1



24.10.2019

Luvansaaja

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

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
Liite 12
Liite 13

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistörekisterin karttaote
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Luvansaajan vastaus



24.10.2019

5	Maisema-arkkitehdin vastaus luvansaajalle
6	Rakennuslupapäätös
7	Lupahakemus
8	Hankeselostus
9	Kaupunginmuseon lausunto
10	Naapurin kuuleminen
11	Naapurin huomautus kuulemisessa
12	Pääpiirustukset
13	Asemakaava

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa 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
Luvansaaja	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10



24.10.2019

Asia/14

Liite 11

Liite 12

Liite 13