



§ 94

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä

HEL 2017-012009 T 10 04 03

Facta 34-28-17-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Osuuskunnantie 33:n kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 26.9.2017 (317 §) tekemän oikaisuvaatimuksen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 26.9.2017 (317 §) myöntänyt rakennusluvan vanhan rakennuksen purkamiselle sekä asuin- ja liikerakennuksen rakentamiselle Pakilassa osoitteessa Lepolantie 16 sijaitsevalle tontille 34088/17.

Tontilla oleva 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu liike- ja toimistorakennus puretaan. Tontille rakennetaan kaksikerroksinen, kellarillinen asuin- ja liikerakennus. Rakennuksessa on yhteensä 30 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 24 m². Liiketilat sijoittuvat katutasoon Lepolantien varteen.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 4630 vuodelta 1960. Uudisrakennuksen käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen. Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty vähäisenä poikkeamisena oikeus sijoittaa tontilta Lepolantielle johtava kulkuyhteys asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontinosalle. Ratkaisu mahdollistaa esteettömän sisäänkäynnin Lepolantie puolelta. Tontin reunaan rakennetaan noin 2 m leveä istutusvyöhyke.



Naapurin oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan eteläpuoleisen rajanaapuritontin 34088/18 ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistaja Asunto Oy Osuuskunnantie 33 on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Yhtiön omistamassa kolmikerroksisessa rakennuksessa on 20 asuntoa ja yksi toimistohuoneisto.

Yhtiön oikaisuvaatimuskirjelmän on allekirjoittanut yhtiön isännöitsijä, jolla on oikeus yksin kirjoittaa yhtiön toiminimi. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakuajan kuluessa.

Yhtiö katsoo, että vuokrataloksi ja asuntolaksi suunniteltu uudisrakennus on toimintamuodoltaan muutettava omistustaloksi sekä että liiketiloihin suunniteltu kahvilatoiminta tulee kokonaisuudessaan hylätä.

Perusteina yhtiö toteaa seuraavaa: Vuokrataloksi ja asuntolaksi suunniteltu liikerakennus ei sovellu alueelle, jossa valtaosa asuintaloista on omistusasumista. Rakennettavan uudistalon tulee olla asukkaiden omaan omistukseen perustuvaa omistusasumista. Asuntolatoiminta ei korota alueen yleisilmettä eikä asuinviihtyisyyttä. Uudistaloon suunniteltu kahvilatoiminta ei missään muodossa sovellu rauhalliselle asuinalueelle, vaan pikemmin lisää levottomuutta ja häiriötä eikä vastaa asukkaiden tarpeita, päinvastoin. Toteutuessaan nykyisen suunnitelman mukaisena suunniteltu vuokratalo ja asuntola loukkaa pysyvästi alueen kiinteistönomistajien ja asukkaiden etua ja oikeutta. Vuokratalona ja asuntolana toimiva liiketalo vähentää alueen omistusasumisen arvoa ja lähitaloissa asumisen arvostusta.

Luvansaajan vastine

Rakennusluvan saaja toteaa vastineessaan seuraavaa: Suunniteltuun uudisrakennukseen toteutetaan asuntoja sekä liiketilaa asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Asuinhuoneistot ovat itsenäisiä asuntoja suunniteltuina asuinkäyttöön eivätkä asuntolaksi. Asemakaava ei rajoita rakennuksen tai asuinhuoneistojen omistusmuotoa. Naapurin esittämiin samoihin asioihin on vastattu aiemmin naapurin kuulemisen yhteydessä vastineella. Oikaisuvaatimus on perusteeton.

Toisen naapurin vastine

Rakennuspaikan länsipuoleisen rajanaapuritontin 34088/44 ja sillä sijaitsevat neljä asuinrakennusta omistaa Asunto Oy Osuuskunnantie 35. Rakennuksissa on yhteensä 11 asuntoa. Yhtiö on 14.11.2017 toimittanut rakennusvalvontaan vastinekirjelmän. Kirjelmän otsikko on Naapu-



24.11.2017

rin kuuleminen lupahakemuksen vireilletulon yhteydessä. Yhtiö esittää kirjelmässä pääosin samoja huomautuksia, joita on esitetty Asunto Oy Osuuskunnantie 33:n tekemässä oikaisuvaatimuksessa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 116 §, 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §, 187 § ja 192 §

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikkana oleva tontti 34088/17 on asemakaavassa merkitty asunto- ja liiketontiksi ja tontille on merkitty rakennusala enintään 2-kerroksista rakennusta varten. Asemakaavassa ei ole tällä tontilla rajoitettu asuntojen lukumäärää eikä myöskään liikeilojen lukumäärää. Asemakaava sallii tontille rakennettaviksi sekä asuntoja että liikeiloja. kuitenkin myös pelkästään asuntoja tai liikeiloja.

Rakennusluvassa on myönnetty lupa rakentaa tontille kaksikerroksinen, kellarillinen asuin- ja liikerakennus. Suunnitellun uudisrakennuksen käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytyihin pääpiirustuksiin on rakennuksen ensimmäisen kerroksen pohjapiirustukseen merkitty Lepolantiehen rajoittuvat pieni liike-tila ja isompi liike-tila/kahvila. Asemakaava sallii tällaisen liike-tilan/kahvilan sijoittamisen rakennukseen.

Asemakaavassa ei ole rajoitettu, eikä voida rajoittaa, tontin rakennuksen tai asuinhuoneistojen omistusmuotoa. Tontille on sallittua rakentaa omistusasuntoja tai vuokra-asuntoja.

Suunniteltu rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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



24.11.2017

Liitteet

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Oikaisuvaatimus |
| 3 | Vastine |
| 4 | Rakennuslupapäätös ja -hakemus |
| 5 | Pääpiirustukset |
| 6 | Erityispiirustuksia |
| 7 | Asemakaava |
| 8 | Toisen naapurin vastine.pdf |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Rakennusluvan saaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



24.11.2017

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Vastine
- 4 Rakennuslupapäätös ja -hakemus
- 5 Pääpiirustukset
- 6 Erityispiirustuksia
- 7 Asemakaava
- 8 Toisen naapurin vastine.pdf

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Rakennusluvan saaja



24.11.2017

Asia/12

Liite 6
Liite 7
Liite 8