



01.09.2017

§ 26

Kaksi oikaisuvaatimusta pientalon muutoslupapäätöksestä, tontti 16730/35, Karunantie 4b

HEL 2017-007636 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Helsingin Karunankartanon pyynnön katselmuksen järjestämisestä rakennuspaikalla, koska asia on ratkaistavissa asiakirjojen perusteella.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen sekä Asunto Oy Helsingin Karunankartanon tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin muutoslupapäätöksestä 6.6.2017 § 10.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Siltasaarekatu 13
Helsinki 53
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Rakennuspaikan tontilla 91-16-730-35, kuten myös kaikilla muillakin Karunantien ja Kiskontien alueen lähitonteilla, on voimassa asemakaava numero 9873 vuodelta 1991. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO4). Luku AO-merkinnän jäljessä osoittaa asuntojen enimmäismäärän tontilla. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). II-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 8 m. Kellarikerroksen tulee sijaita pääosin maanpinnan alapuolella. Rakennuksissa on käytettävä harja-, taite- tai pulpettikattoa. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autosuojan tai katoksen kerrosaltaan enintään 20 m²/asunto. Autosuojan tai katoksen enimmäiskorkeus on 3 m. Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m. Naapurin suostumuksella saa autosuojan tai katoksen rakentaa tontin rajaan kiinni. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava. Asemakaavassa ei ole määrätty tontin maanpinnan korkeustasoa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. Suunniteltu ja rakennettu asuinrakennus on asemakaavan sallimaa 8 metrin enimmäiskorkeutta matalampi. Rakennuksen korkeus on noin 7,5 metriä.

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on vuonna 2014 tekemässään rakennuslupapäätöksessä hyväksynyt autokatoksen korkeudeksi 3,3 metriä asemakaavan salliessa enimmäiskorkeudeksi 3 metriä. Lupapäätöksessä on sovellettu oikeusohjeena mainittu muun ohella maankäyttö- ja rakennuslain 175 §, vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä. Autokatoksen korkeuspoikkeama on myönnetty tällaisena vähäisenä poikkeamisena, vaikka asiaa ei sinänsä ole avattu selkeästi lupapäätöksen tekstissä. Sen sijaan lupapäätöksessä on nimennömaan vähäisen poikkeamisen kohdalla todettu, että autokatoksen pinta-ala on 22 kem², kun se asemakaavan mukaan saisi olla enintään 20 kem², ja perusteltu ylityksen myöntäminen.

Rakennuspaikan tontin 35 ja sen naapuritontin 34 omistajat ovat tehneet 19.6.2013 päivätyn rasitesopimuksen. Tontin 34 muutoksenhakijat ovat tämän sopimuksen sopijaosapuolina. Sopimuksessa on annettu molemmille tonteille puolin ja toisin oikeus rakentaa autokatos tonttien väliseen rajaan kiinni. Sopimuksen tarkoituksena on ollut, että sekä tontille 34 että tontille 35 rakennettaisiin toisissaan kiinni olevat autokatokset. Tontille 35 on rakennettu autokatos. Tontille 34 ei ole rakennettu autokatosta. Vuoden 2014 rakennuslupapäätöksessä on todettu, että autosuojan rakentamiselle kiinni pohjoisrajaan on saatu pohjoisnaapurin 16730/34 suostumus.



Rasitesopimuksessa on sovittu myös siitä, että tonttien 34 ja 35 rajalle, autokatosten väliin, rakennetaan palomuurin. Vaikka tontin 34 autokatoista ei nyt olekaan rakennettu, tontin 35 on kuitenkin tullut rakentaa rajalle palomuurin. Vuoden 2014 rakennusluvan mukainen palomuurin korkeus oli 4 metriä. Toteutetun ja muutoksenhaun alaisella muutosluvalla hyväksytyin palomuurin korkeus on 3,48 metriä ja sen harjan korkeus on 3,91 metriä. Plus-korkoina tarkasteltaessa palomuurin korkeus on muuttunut rakennusluvan mukaisesta tasosta +20,88 tasoihin +20,28 (leikkausviiva) ja +20,71 (harja). Maanpinta palomuurin kohdalla on puolestaan muuttunut rakennusluvan tasosta +16,88 tasoon +16,80. Palomuurin korkeusmuutokset ovat naapurin eduksi.

Vuoden 2014 rakennuslupapäätöksessä on todettu rakennuksen länsisivun terassiin ja parvekkeisiin liittyen seuraavaa: Myös länsisivun terassi portaineen ja parvekkeet ovat lähes kokonaan rakennusalan ulkopuolella eli ne ylittävät tontin sisäistä rakennusrajaa koko pituudeltaan n. 2,4 m, mikä on n. 1,2 m enemmän kuin rakennusjärjestyksen mahdollistama 1,2 m. Länsinaapurin 16730/31 ja myös em. pohjoisnaapurin suostumukset on saatu.

Rakennuslupapäätöksen liitteenä on tontin 16730/34 omistajien antama 19.5.2014 päivätty ja kaikkien omistajien allekirjoittama suostumus, joka kuuluu: Suostun siihen, että kiinteistön 91-16-730-35 (Karunantie 4b) terassi on lähempänä kuin 4m kiinteistön 91-16-930 (Kiskontie 31) rajasta. Päätöksen liitteenä on myös tontin 16730/31 omistajan antama 1.1.2014 päivätty suostumus: Suostun siihen, että kiinteistön 91-16-730-35 (Karunantie 4b) länsipuolen terassi tulee lähemmäksi kuin 4m kiinteistöni 91-16-730-31 (Kiskontie 31) rajasta.

Tontin 35 maanpinnan korot on muutosluvassa hyväksytty rakennustöiden aikana toteutettujen mukaisina. Toteutus poikkeaa jossain määrin vuoden 2014 rakennusluvan hyväksytyistä koroista. Poikkeamia on aiemmin hyväksytyistä koroista sekä alempaan että ylempään tasoon. Tontin maanpinnan korkomuutokset eivät tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Tontin 35 rakentamista koskevan muutosluvan myöntämisen yhteydessä ei ole vahvistettu tontin 34 maanpinnan korkoja miltei osin.

Tontin 35 luoteisosaan on rakennettu tukimuurin. Sen rakentaminen on ollut perusteltua tontin hulevesien hallitsemiseksi ja muutosluvalla on voitu hyväksyä sen rakentaminen. Tontin 35 itärajalle tonttia 32 vasten ei ole muutosluvassa myönnetty rakennettavaksi tukimuuria ja sen päälle aittaa.



Muutosluvalla on hyväksytty lisäksi eräitä muita, jäljempänä selostettavia, muutoksia ja lisäyksiä alkuperäiseen rakennuslupaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitetut rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät myös näiltä osin ja muutoslupa on voitu myös näille muutoksille myöntää.

Siltä osin, kuin asiassa on kyse tonttien 34 ja 35 välisistä kiinteistörekisteriin merkityistä kiinteistörasitteista sekä niihin ja niiden käyttöön liittyvistä osapuolten esittämistä vaatimuksista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ratkaista asiaa. Kyse on sopimusriidasta ja päätösvalta kuuluu käräjäoikeudelle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §

Rakennuslupa ja muutoslupa

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on myöntänyt päätöksellään 27.5.2014 § 234 rakennusluvan kaksikerroksisen omakotitalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentamiseksi tontille ja hyväksynyt pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lupapäätös on saanut lainvoiman 17.6.2014.

Rakennustöitä suoritettiin kuitenkin siten, että toteutettu asuinrakennuksen ja autokatoksen korkeus sekä tontin maanpinnan korkeus tietyiltä osin eivät olleet täysin hyväksytyjen pääpiirustusten mukaiset. Tämän johdosta yliarkkitehti edellytti, että muutoksille tuli hakea ja saada muutoslupa. Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti myönsi päätöksellään 6.6.2017 § 10 muutosluvan ja hyväksyi näiltä osin muutetut pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Muutosluvalla on ensinnäkin hyväksytty asuinrakennuksen korkeuden muutos. Rakennuksen harjakatto on rakennettu alkuperäisessä rakennusluvassa sallittua jyrkemmäksi. Tämän johdosta rakennuksen harja on 23 cm korkeammalla (+26,43) kuin rakennusluvassa (+26,20) on sallittu. Muutosluvalla hyväksytty rakennuksen harjan korkeus talon pohjoispäädyssä on 9,63 metriä ja eteläpäädyssä 9,85 metriä.

Muutosluvalla hyväksytty, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n mukaisesti laskettava, rakennuksen korkeus, eli julkisivupinnan ja vesikatkon leikkausviivan korkeus maanpinnasta, on 6 cm pienempi kuin rakennusluvassa. Tämä korkeus on asemakaavan tarkoittama rakennuk-



01.09.2017

sen korkeus. Asemakaava sallii kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeudeksi 8 metriä. Muutosluvun mukainen rakennuksen korkeus on eteläsivun kulmapisteistä mitattuna 7,65 metriä sekä pohjoissivun kulmapisteistä mitattuna 7,53 metriä (koillinen kulmapiste) ja 7,43 metriä (luoteinen kulmapiste). Rakennuksen korkeus on näin ollen asemakaavan sallimaa pienempi.

Muutosluvalla on myös hyväksytty autokatoksen ja siihen liittyvän palomuurin korkeuden muutokset. Autokatoksessa on loiva harjakatto ja tonttien rajaan kiinni rakennettu palomuri on vastaavasti yläosastaan harjakaton muotoinen ja samalla hieman autokatoksen kattoa korkeampi. Alkuperäisessä rakennusluvassa hyväksytty autokatoksen korkeus oli 3,3 metriä ja sen harjan korkeus oli 3,7 metriä sekä palomuurin korkeus oli suorakaiteen muotoisena koko leveydeltään 4 metriä. Autokatoksen harja on rakennettu 13 cm rakennusluvun sallimaa korkeammalle. Toisaalta palomuri on nyt muotoiltu autokatoksen harjaa mukaillen ja sen harjan korkeus on 17 cm alempana kuin rakennusluvassa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n mukaisesti laskettava palomuurin korkeus on nyt 60 cm alempana kuin rakennusluvassa.

Tonttien 34 ja 35 omistajat ovat sopineet palomuurin rakentamisesta allekirjoittamassaan 19.6.2013 päivätyssä rasitesopimuksessa. Näin ollen palomuri on tullut hyväksyä rakennettavaksi. Asemakaavan sallima autokatoksen enimmäiskorkeus on 3 metriä. Palomuurin korkeutta koskevia määräyksiä asemakaavassa ei kuitenkaan ole. Rakennuspaikan pohjoispuolen naapurin kannalta palomuurin korkeus on kuitenkin merkittävämpi kuin sen taakse näkymättömiin jäävän autokatoksen korkeus.

Muutosluvalla on lisäksi hyväksytty tontin maanpinnan korkeusmuutoksia. Tontin toteutettu maanpinta on rakennusluvassa hyväksytyyn verrattuna osin alempana ja osin ylempänä. Muutosluvalla on nyt hyväksytty tontin todelliset, toteutetut korot.

Muutosluvalla on vielä hyväksytty tontin eteläosan oleskelupihan aitaaminen verkkoaidalla, maanvaraisen istutusalueen rakentaminen oleskelupihan itälaidalle, tukimuurin rakentaminen tontin luoteisosaan, seppelin korvaaminen soralla tontin pohjoisosan piha-alueella, rakennuksen ulkoportaan porrasaskelmien määrän muutos sekä kellarin lisäikkunan rakentaminen rakennuksen itäseinään.

Kaksi oikaisuvaatimusta

Rakennuspaikan pohjoispuoleisella rajanaapurintontilla 34 sijaitsee paritalo. ***** omistavat paritalon pohjoispuoleisen eli Karunantien puoleisen asunnon sekä tontista 34 kumpikin 159/605 suuruisen osuu-



den. He ovat tehneet muutoslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Paritalon eteläpuoleisen asunnon ja tontin 34 eteläpuoleisen, rakennuspaikkaan rajoittuvan, 287/605 suuruisen osuuden omistaja ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta.

Rakennuspaikan itäpuoleisen tontin 32 ja sillä sijaitsevat kaksi asuinrakennusta omistaa Asunto Oy Helsingin Karunankartano. Yhtiö on myös tehnyt muutoslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa.

Tontin 34 muutoksenhakijat vaativat muutoslupaa muutettavaksi oikaisuvaatimuskielmissään esittämällään tavalla. Vaaditut muutokset ovat seuraavat:

Tontin 35 maan korkeus tontin pohjoispäässä on madallettava siihen tasoon, jossa se oli ennen vuoden 2014 rakennustöiden aloitusta. Omakotitalon enimmäiskorkeus ja harjan korkeus ovat liian korkeat, joten rakennusta on madallettava. Autokatos on korkeampi kuin kaava sallii, joten sitä on madallettava. Autokatos on suurempi kuin olemme rasisopimuksessamme sopineet rajalle rakennettaessa, joten autokatosta on pienennettävä. Autokatoksen edessä oleva pihan osa on päällystettävä voimassa olevan rasisopimuksen mukaisesti. Aidat ja tukimuurit perustuksineen on rakennettava tontin 35 puolelle ja ne tulee toteuttaa vähintään korkeutensa verran irti rajasta.

Muutosluvan pääpiirustusten virheet on korjattava. Näitä virheitä ovat ainakin: Tontin 34 pinta on piirretty oikeaa maanpintaa korkeammalle. Autokatos on pienennettävä. Tontin 34 tierasitealueeseen on merkitty ylimääräinen merkintä "AJO" ja rasisopimukseen merkityn istutusalueen halkaiseva katkoviiva, jotka tulee poistaa. Terassi- ja parvekera kennelmat ovat virheellisiä, joten parveke on poistettava ja terassi on laskettava maan tasalle. Parvekkeet ylittävät selkeästi rakennukselle asetetun rakennusaluerajan eikä siihen ole haettu naapuruston suostumusta.

Tontin 34 muutoksenhakijat toteavat kirjelmänsä perusteissa hakevansa oikaisua muutoslupaan siltä osin, kuin muutoslupapäätös ja sen liitteenä olevat kuvat ovat olemassa olevan ja lainvoimaisen rasisopimuksemme ja alueella olevan asemakaavan sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisia.

Tontin 32 muutoksenhakijayhtiö edellyttää oikaisuvaatimuskielmissään, että rakennusvalvonta ennen päätöstä järjestää katselmuksen. Yhtiö vaatii rakennuksen harjakorkeuden madaltamista, autokatoksen korkeuden madaltamista ja maan korkeuden laskemista samaan tasoon, jossa se oli ennen uudisrakennustöiden aloitusta. Yhtiö vastustaa



01.09.2017

tukimuurin ja sen päälle rakennettavan aidan rakentamista rajalleen, koska yhtiön tontin asuinrakennusten varjostus lisääntyy. Lisäksi yhtiö vastustaa kellarin työtilan jo rakennetun ikkunan hyväksymistä, koska kellarikerrokseen on todellisuudessa rakennettu yksi asuinkerros lisää.

Luvan saajan vastine

Luvan saajat toteavat vastineessaan seuraavaa: Tontin 34 muutoksenhakijoiden hallinta-alue ei rajoitu rajallemme eikä rakennuksestamme tulisi tämänkään vuoksi suurta haittaa heille aiheuttaa. Pohjoispuolen naapurimme ei ole valituksessa mukana. Tukimuuria itärajalle tai varjostavaa aitaa ei ole suunniteltu. Eteläpihaamme ympäröi metrin korkea huomaamaton verkkoaita, tämä ei aiheuta varjostusta. Viittaus siihen, että olisimme nostaneet Karunantie 4a pihan tasoa, ei pidä paikkaansa. Naapurit ovat suunnitelleet ja muotoilleet pihansa uudestaan, jonka seurauksena heidän pihansa taso on laskenut. Pohjoisrajamme länsiosaan on jouduttu tekemään matala (n. 20 cm) pengerrys, koska pohjoisnaapurimme ovat laskeneet pihansa tasoa ja meidän on tarvinnut varmistaa hulevesien pysyminen omalla tontilla. Myös parvekkeet, terrassit ja kivetytys on rakennettu lainvoimaisten lupakuvien mukaan. Naapurienkaan näkökulmasta uusissa kuvissa ei ole mielestämme mitään merkittävää eroa lainvoimaisiin kuviin verrattuna.

Vastineessa todetaan lisäksi: Karunantie 4a:lla tai muillakaan ei ole rasitetta tontillamme, mutta sen sijaan meillä on oikeus pysyvään 4 m leveään kulkuyhteyteen 4a:n tontilla. Muutoksenhakijat ovat kuitenkin jatkuvasti kaventaneet tätä. Vaadimme rakennusvalvonnan pikaista kannanottoa tähän tien kaventamiseen ja rasitealueen merkitsemiseen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 1
- 2 Oikaisuvaatimus 2
- 3 Luvan saajan vastine
- 4 Muutoslupa liitteineen
- 5 Muutosluvan piirustukset



01.09.2017

Asia/4

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös