



23.11.2018

§ 224

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan kahden pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä 27.9.2018 § 572

HEL 2018-011566 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.9.2018 § 572, lupatunnus 49-2231-18-A.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

***** ovat 29.6.2018 vireille tulleella hakemuksellaan hakeneet lupaa pientalon ja talousrakennuksen purkamiselle sekä kahden pientalon ja maalämpökaivojen rakentamiselle osoitteessa ***** kiinteistötunnus *****

Hanke perustuu Helsingin kaupunki kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 8.11.2017 tekemään lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen 49-1943-17-S, jossa myönnetään lupa tontin tehokkuusluvun e=0,2 nostamiseen lukuun 0,25.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 27.9.2018 § 572 myöntänyt haetun rakennusluvun. Hanke on poikkeamispäätöksen sekä asemakaavan mukainen, eikä rakennusluvassa ole käsitelty uusia poikkeamisia.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin ***** omistajat ***** ovat hakeneet oikaisua mainittuun päätökseen.

Taustana oikaisuvaatimukselle kirjelmässä todetaan seuraavaa: Olemme naapurien kuulemisen yhteydessä esittäneet huolestamme pihamme ja ruokahuoneemme yksityisyyden menettämisestä (kts. Oheinen tiedosto: Naapurin kuuleminen – kirje.jpg) ja pyytäneet rakentajia, rakentajien yhdyshenkilön ***** kautta korjaamaan rakennussuunnitelmia tältä osin. Rakentajat ovat se jälkeen lähettäneet meille vastineen,



23.11.2018

jossa huoliamme on yritetty hälventää lähinnä Talon A näkösuojan osalta (kts. oheinen tiedosto: Rakentajan vastine naapurikuulemisen kommentteihin.pdf). Rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt rakentajille rakennusluvan 49-2231-18-A. Vastineen ja rakennuslupapäätöksen jälkeen ***** on ollut meihin yhteydessä ja tiedustellut kantaamme heidän vastineeseensa. Olen todennut, että näkösuojan rakentaminen istutettujen puiden avulla sopii meille, mutta sen tulee koskea myös Taloa B. Puhelimessa ***** piti ehdotustani hyvänä ja sovimme tapaamisen lauantaiksi 13.10. sopiaksemme asiasta. Olin heti yhteydessä lupa-arkkitehti Pirjo Malm-Kastiseen ja pyysin häneltä ohjeita/mallia kyseisen sopimuksen tekemiseen. Hänellä ei ollut esittää minulle mallia, mutta hän kehotti meitä tekemään asiasta kirjallisen sopimuksen. Tapaamisen yhteydessä esitin ***** tekemäni sopimusluonnoksen (kts. Oheinen tiedosto: Sopimus näköesteiden rakentamisesta luonnos.pdf). Rakentajat palasivat sopimusluonnokseen eilen 15.10.2018 mutta valitettavasti koen, että sopiminen heidän kanssa vaatisi meiltä juristin palkkaamista ja tällä aikataululla se on mahdotonta.

Vaadimme rakennusluvan muuttamista niin, että se ottaa huomioon pihan ja ruokahuoneen yksityisyyden. Käsittääksemme se voidaan tehdä kahdella tavalla. Talon A sijaintia siirretään 6 metrin päähän tontin luoteisrajasta ja sen ikkuna- ja parvekejärjestelyjä muutetaan. Talon B ylemmän terassin/parvekkeen luoteeseen antava sivu peitetään ja talon B luoteeseen antava ylin ikkuna muutetaan talon B kaakkoon antavien ikkunoiden kaltaiseksi kooltaan. Asia voidaan ratkaista myös velvoittamalla rakentajat istuttamaan puita näköesteeksi. Istutettavien puiden täytyy olla kooltaan sellaisia, että ne antavat näkösuojan, ja rakennusluvan tulee velvoittaa tontin omistajat pitämään puista huolta ja istuttamaan tarvittaessa uudet.

Taustana perusteluillemme toteamme, että tontin tehokkuuslukua on nostettu, rakennuslupa on annettu rakennuksiin, jotka ovat tyyliään täysin erilaisia kuin sen naapurit ja muut viime vuosina lähialueelle rakennetut talot ja rakennus on suunniteltu kaksikerroksiseksi. Lisäksi kiinnitämme huomiota siihen, että käsityksemme mukaan rakennusvalvontapalvelut ja muut viranomaiset ovat esittäneet alueelle vaatimuksia mm. ***** lehtomaisuuden säilyttämisestä, eri puiden suojelemisesta ja kallion säilyttämisestä. Museovirastolta on myös kysytty mielipidettä asiasta. Emme ole vastustamassa edellä mainittuja mutta toteamme, että nämä kaikki voidaan tehdä ja silti suojella naapurien yksityisyyttä. Katsomme, että rakennustarkastuspalveluilla tulisi olla valtuudet huolehtia tästä ja että rakennusluvuissa näiden muiden edellä mainittujen seikkojen pitäisi ottaa myös tämä huomioon. Lisäksi meillä on käsitys, että rakennusvalvontapalvelut ovat aikaisemmissa vastaavissa tapauksissa määrännyt rakentajia istuttamaan puita naapurien näkösuojaksi.



23.11.2018

Haluamme, että näin tehdään myös meidän tapauksessamme tai vaihtoehtoisesti rakennusten ikkuna- ja parvekejärjestelyjä ja Talon A sijaintia muutetaan.

Katsomme myös, että olemme rakentajien rajanaapureita ja jos poikkeusluvalla rakennetaan lähemmäs rajaa, meiltä tulisi pyytää suostumus erityisesti, kun talon A siirrolla on selkeä vaikutus yksityisyyteemme.

Pidämme valitettavana, että emme saaneet asiaa sovittua rakentajan kanssa määrätynä aikana ja meille ei jäänyt muuta vaihtoehtoa kuin oikaisuvaatimuksen tekeminen. Olemme kuitenkin valmiit keskustelemaan ja neuvottelemaan asiasta milloin tahansa. Tarvittaessa olemme myös valmiit viemään asiamme seuraaviin oikeusasteisiin.

Vastine

Luvanhakijat ovat toimittaneet vastineensa, jossa todetaan seuraavaa.

Meille myönnetty rakennuslupa on lainvoimaisen poikkeusluvun ja asemakaavan mukainen.

***** omistajat halusivat rakennusluvun myöntämisen jälkeen laatia kanssamme kirjallisen sopimuksen näköesteeksi tarkoitettujen puiden istuttamisesta. Ehdotettuamme heidän laatimaansa sopimukseen muutoksia he hylkäsivät sopimuksen. (Liite: ehdottamamme sopimus)

***** omistajat sanovat haluavansa keskustella asiasta, mutta samalla uhkaavat pitkittää projektia oikaisuopyynnöllä ja oikeusprosessilla. Keskustelu tuntuu yksipuoliselta.

On molempien osapuolten edun mukaista, että rajalle istutetaan lisää näköesteitä, sillä näkyvyys on molempiin suuntiin. Tässä vaiheessa projektia on kuitenkin vaikea sanoa, mitkä kasvit takaavat parhaan suojan tai mihin kohtaan ne tarkalleen kannattaa sijoittaa. Nämä päätökset tehdään pihatöiden yhteydessä.

Talo A sijaitsee 4 m päässä ***** tontin rajasta ja 18 m päässä ***** tontin rajasta. A talon sijainti ei vaadi erityislupaa.

Alla kuva nykyisen talon palotikkaiden yläpäästä ***** pihan ja ruokahuoneen suuntaan. Näkymä tulevalta parvekkeeltamme tulee olemaan suurin piirtein samalta korkeudelta ja kohdasta. Kuvissa näkyvät puut ja pensaat tullaan säilyttämään. Olemme tarjoutuneet lisäksi istuttamaan yhden ikivihreän puun tai pensaan tälle rajalle kohtaan, missä se parhaiten peittää näkyvyyttä.



23.11.2018

Talon B osalta ***** haluavat, että parvekkeen luoteeseen antava reuna peitetään. Olemme ehdottaneet ensimmäisessä vastineessamme, että tähän ripustettaisiin kesällä amppelikukkia, jotka estävät näkyvyyden. Talvella parvekkeella ei oleskella. ***** myös vaativat, että B talon luoteeseen antava yläkerran ikkuna muutetaan n. 10 cm pienemmäksi. Tämä on yläkerran luoteisseinän ainoa ikkuna ja rakennettu tuomaan mahdollisimman paljon luonnonvaloa tilaan. Ikkuna ei ole erityisen suuri, eikä sen pienentäminen 10 cm:llä oleellisesti muuta näkyvyyttä naapuriin. Ikkunaan tulee sälekaihtimet, jotka estävät näkyvyyttä, eikä tila ole sellainen, jossa oleskellaan/katsellaan ikkunasta ulos.

Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 8280, joka on tullut voimaan 8.4.1981. Hanke sijoittuu korttelialueelle, joka on asemakaavassa merkitty tunnuksella AO1 - erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue. Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 20 m²/asunto sekä muuta asunnon ulkopuolista, asumista palvelevaa tilaa, kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa, enintään 15 m²/asunto sekä AO1 -korttelialueella kasvihuoneita enintään 20 m²/asunto. Em. tiloja saa AO1 -korttelialueella olla enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuna. Rakentamattomat tontinosat on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Lisäksi asemakaavan mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys katualueen rajasta on 5 m. Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, rakennus soveltuu paikalle, rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle sekä rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeetomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.



23.11.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Korjaus- ja muutos-työssä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

Talo A on suunniteltu tontille siten, että sen etäisyys naapuritontin rajasta luoteen, eli oikaisuvaatimuksen tekijöiden puoleisella rajalla on asemapiirroksen mukaan 4 metriä. Tässä päädyssä ei sijaitse pääikkunoita. Talon kaakonpuoleisessa päädyssä taas sijaitsee pääikkuna, ja tässä päädyssä etäisyys naapuritontin rajasta on hieman yli 6 metriä. Talo on siten suunniteltu nyt asemakaavan mukaiselle etäisyydelle tontin rajoista, eikä sen asemaa voida siirtää oikaisuvaatimuksessa vaaditulla tavalla ilman, että etäisyys kaakonpuoleisesta naapuritontin rajasta muuttuu asemakaavan vastaiseksi.

Talon B luoteen puoleisessa päädyssä sijaitsee pääikkunoita. Talo on asemakaavan määräämällä tavalla 6 metrin etäisyydellä naapuritontin, eli oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rajasta.

Rakennusten etäisyys tontin rajoista sekä ikkunoiden sijainti on ratkaistu asemakaavassa. Asemakaava ei sisällä määräyksiä naapureiden yksityisyyden suojaamisesta esimerkiksi puilla tai muilla istutuksilla eikä se sisällä määräyksiä parvekkeiden laadusta tai tarkempia määräyksiä ikkunoiden koosta. Asemakaava sallii kaksikerroksiset rakennukset alueella.

Nyt myönnetty rakennuslupa perustuu lainvoimaiseen asemakaavaan sekä lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen. Pientalot on suunniteltu tontille siten, että asemakaavan määräykset rakennuksen etäisyyksistä naapuritontin rajoista täyttyvät. Ottaen huomioon asiassa esitetty selvitys rakennusten sijoittamisen ja rakentamisen suunnitellulla tavalla ei voida katsoa tarpeettomasti haittaavan naapurua tai vaikeuttavan naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Rakennusten voidaan katsoa so-



23.11.2018

veltuvan rakennuspaikalle ja ympäristöönsä sekä täyttävän muutoinkin MRL 135 §:n ja 117 §:n edellytykset.

Edellä mainitun perusteella oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella annettua päätöstä tulisi muuttaa tai joiden perusteella se tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään kokonaisuudessaan ja myönnetty lupa pysytetään voimassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Oikaisuvaatimuksen liite 1 Naapurin kuuleminen - kirje
- 5 Oikaisuvaatimuksen liite 2 Rakentajan vastine naapurikuulemisen kommentteihin
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite 3 Sopimus näköesteenrakentamisesta luonnos
- 7 Oikaisuvaatimuksen liite 4 valtakirja
- 8 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 9 Rakennuslupapäätös 27.9.2018 § 572
- 10 Asemapiirros, talot A ja B
- 11 Julkisivut, talo A ja B
- 12 Julkisivut, talo A
- 13 Julkisivut, talo B
- 14 Pohjapiirros, talo A
- 15 Pohjapiirros, talo B
- 16 Poikkeamispäätös
- 17 Asemakaava 8280
- 18 Kuvia rakennuspaikalta1
- 19 Kuvia rakennuspaikalta2

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Luvanhakijat

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



23.11.2018

Asia/19

	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18
	Liite 19
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimen- pide-, purkamis- ja maisematyölu- pa 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
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18
	Liite 19

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



23.11.2018

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Oikaisuvaatimuksen liite 1 Naapurin kuuleminen - kirje
- 5 Oikaisuvaatimuksen liite 2 Rakentajan vastine naapurikuulemisen kommentteihin
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite 3 Sopimus näköesteenrakentamisesta luonnos
- 7 Oikaisuvaatimuksen liite 4 valtakirja
- 8 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 9 Rakennuslupapäätös 27.9.2018 § 572
- 10 Asemapiirros, talot A ja B
- 11 Julkisivut, talo A ja B
- 12 Julkisivut, talo A
- 13 Julkisivut, talo B
- 14 Pohjapiirros, talo A
- 15 Pohjapiirros, talo B
- 16 Poikkeamispäätös
- 17 Asemakaava 8280
- 18 Kuvia rakennuspaikalta1
- 19 Kuvia rakennuspaikalta2

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Luvanhakijat

Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8



23.11.2018

Asia/19

	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18
	Liite 19
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimen- pide-, purkamis- ja maisematyölu- pa 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
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18
	Liite 19