



## § 95

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin asuinpientalon muutostöitä koskevasta rakennuslupapäätöksestä

HEL 2020-003888 T 10 04 03

Facta 42-8-20-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 10.3.2020 (§ 183).

#### Päätöksen perustelut

Rakennuspaikan tontilla 42023/3 on voimassa asemakaava numero 8630 vuodelta 1985. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 240. Tontin rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Asemakaavakarttaan on tontille merkitty rakennusala. Tämä rakennusala on sama kuin vuonna 1971 myönnetyn rakennusluvan nojalla tontille rakennetun rakennuksen ala. Rakennusala on kiinni tontin länsirajassa eli muutoksenhakijan kiinteistön rajassa.

Tontille on 1.7.2008 (§ 320) myönnetty rakennuslupa pientalon laajentamiselle. Tämä laajennus käsitti seuraavan rakennustoimenpiteen: Pientaloa laajennetaan rakentamalla nykyisen lasitetun parvekkeen paikalle makuuhuone.

Tämä laajennus sijoittuu rakennuksen länsiosaan ja kiinni muutoksenhakijan kiinteistön rajaan. Tässä vuoden 2008 rakennuslupapäätöksessä on sen kohdassa, Rakennustoimenpide, seuraava maininta: Naapuri tontilta 42023/2, Vanha Kelkkämäki 24 on antanut suostumuksensa rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan.

Tuolloin vuonna 2008 naapurikiinteistön omistaja oli sama taho kuin oikaisuvaatimuksen tekijä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on siis vuonna 2008 antanut suostumuksensa rakentaa rajaan kiinni. Nyt tekemässään oikaisuvaatimuksessa sama taho vaatii 10.3.2020 myönnetyn rakennusluvan kumoamista sillä perusteella, että kiinteitä rakenteita on



13.05.2020

rakennettu viereisen tontin (siis oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön) rajaan kiinni.

Rakennuspaikan rakennuksen sijoittuminen kiinni tontin länsirajaan on asemakaavan sallima. Oikaisuvaatimuksen tekijätaho on jo vuonna 2008 antanut suostumuksensa rakentaa kiinni rajaan. Oikaisuvaatimuksen alaisessa rakennusluvassa ei ole myönnetty lupaa lisätä rakennuksen jo olemassa olevaa kokonaisuutta. Ainoastaan rakennuksen asuinkerrosalaan laskettava tila lisääntyy 18 kem<sup>2</sup>:lla, kun olemassa oleva terassi muutetaan asuinkerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tämän jälkeen tontin käytetty asuinkerrosala on 231 kem<sup>2</sup>, kun asemakaavan sallima asuinkerrosala on 240 kem<sup>2</sup>. Sallittua asuinkerrosalaa ei näin ollen ylitetä.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että rakennusluvassa toteutettavaksi hyväksytyt rakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöönsä ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota.

#### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 10.3.2020 (§ 183) myöntänyt Asunto-Oy Helsingin Vanha Kelkkämäki 26:lle rakennusluvan, Facta-tunnus 42-0556-20-B, rakennuksen sisätilojen muutoksille ja terassin muutokselle asuintilaksi. Arkkitehti on perustellut päätöksensä hallintolain 45 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

#### Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan länsipuolelle sijaitsevan rajanaapurikiinteistön 91-409-1-681 omistajat \*\*\*\*\* ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Muutoksenhakija pyytää annetun rakennusluvan kumoamista.

Oikaisuvaatimuksen perustelut ovat seuraavat: Haluamme kannanoton siihen, voiko huvilakaupunkialueella todella rakentaa kiinteitä rakenteita viereisen tontin rajaan kiinni ilman että viereisen tontin ja rakenteen väliin jää säädetty vapaa tila. Tämä näkökohta on korostetusti esillä tässä rakennushankkeessa, koska viereinen tontti kuuluu Ribbingshof nimeeseen rakennuskokonaisuuteen, joka on aluesuunnitelmassa määritelty kaavoitushistoriallisesti ja ympäristöarvoltaan merkittäväksi asuntoalueeksi. Rajaan kiinni ulottuvat kiinteät rakenteet rikkovat merkittävästi rakennuskokonaisuuden yleistä ilmettä. Lupaa ei pitäisi myöntää sen-



13.05.2020

kään vuoksi, että päätöksessäkkin todetaan, että luvan myöntäjä ei voi varmistua siitä, että aiemmin tehdyt muutostyöt on toteutettu määräysten edellyttämällä tavalla.

#### Luvan saajan vastine

Luvan saaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saaja toteaa vastineessaan muun ohella seuraavaa:

Talo on toteutettu vuonna 1971 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti niin, että kiinteät rakenteet ovat viereisen tontin rajassa kiinni. Taloon nyt esitetyt laajennukset ja muutokset eivät aiheuta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylitystä, ja ne sijoittuvat kokonaan olemassa olevan rakennusvaipan sisäpuolelle, kuten jo nykyisen lasitetun terrassin paikalle. Näillä muutoksilla ei siksi ole käytännössä mitään merkittävää vaikutusta rakennuksen ulkoasuun tai julkisivuihin.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

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

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli rakennuslakimies Juha Vehviläinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Luvan saajan vastine
- 5 Pääpiirustukset
- 6 Lupahakemus
- 7 Asemakaava
- 8 Rakennuslupa vuosi 2008
- 9 Pohjapiirustukset 2008
- 10 Leikkaus 2008

#### Muutoksenhaku



13.05.2020

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Luvan saaja

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

## Liitteet



13.05.2020

1	Sijaintikartta
2	Rakennuslupapäätös
3	Oikaisuvaatimus
4	Luvan saajan vastine
5	Pääpiirustukset
6	Lupahakemus
7	Asemakaava
8	Rakennuslupa vuosi 2008
9	Pohjapiirustukset 2008
10	Leikkaus 2008

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölu- päätös oikaisu- vaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10
Luvan saaja	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölu- päätös oikaisu- vaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10