



15.03.2019

## § 59

### Kaksi oikaisuvaatimusta kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin asuinpientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä

HEL 2019-002415 T 10 04 03

42-29-18-OIK ja 42-30-18-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* ja Asunto Oy Granfeltintie 2:n tekemät oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 1.11.2018 (§ 630).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa arkkitehdin rakennuslupapäätöstä tekemällä päätökseen seuraavan lisäyksen: Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla myönnetään vähäisenä poikkeamisena lupa ylittää tontilla voimassa olevan, 28.5.1985 vahvistuneen, asemakaavan numero 8630 sallima rakennuspaikkana olevan tontin 91-42-25-2 asuinkerrosala 593 kem2 siten, että ylitys on 10 kem2. Prosentteina ilmoitettuna asuinkerrosalan ylitys on 1,69 %. Ylitys johtuu siitä, että uudisrakennuksen ulkoseinä on paksumpi kuin 250 millimetriä ja ulkoseinän 250 millimetriä ylittävä osuus on laskettava rakennuksen kerrosalaan, koska tontilla voimassa oleva asemakaava on vahvistunut vuonna 1985, minkä johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 3 momentin säännös ei tule nyt sovellettavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää toimivaltaansa kuulumattomana asiana tutkimatta \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen siltä osin, kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty hallintokantelun luonteisia väitteitä, jotka kohdistuvat Helsingin kaupungin asemakaavoitus –palvelun, ennen 1.6.2017 Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, arkkitehdin toimintaan poikkeamishakemuksen käsittelyn yhteydessä sekä rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

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

Oikaisuvaatimusten alainen rakennuslupapäätös



15.03.2019

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 1.11.2018 (§ 630) myöntänyt rakennusluvan, Facta-tunnus 42-2519-18-A, asuinpientalon ja autosuojan rakentamiselle osoitteessa Armas Lindgrenin tie 4 olevalla tontilla 91-42-25-2. Uudisrakennukset sijoittuvat tontin pohjoisosaan. Luvan saajat ovat \*\*\*\*\*

Rakennuspaikan tontti on jaettu 28.3.2017 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella siten, että Asunto Oy Kulosaaren Eteläinen Rantatie 4 omistaa tontista 749/1000 ja luvan saajat omistavat tontista 251/1000 sekä että kumpikin osapuoli omistaa hallitsemallaan alueella sijaitsevat rakennukset. Tontin koko on 1978 m<sup>2</sup>, josta yhtiö omistaa 1618 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan 1 ja luvan saajat omistavat 360 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan 2.

Rakennuslupapäätöksessä todetaan muun ohella seuraavaa:

Tontin pohjoisosaan rakennetaan harjakattoinen, kaksikerroksinen, kivirakenteinen, vaaleaksi rapattu pientalo, jossa on maanpinnan alapuolella oleva kellarikerros. Rakennus sijoitetaan hallinnonjakosopimuksen mukaisesti omalle hallinta-alueelle, 4 metrin päähän ympäröivistä naapurin rajoista. Päärakennuksen viereen rakennetaan puurakenteinen, viherkattoinen autokatos/pihavarasto, jossa on 1 autopaikka. Puustoa tontin rajalla säilytetään. Koko tontin pihasta on tehty pihasuunnitelma, jossa on määritelty säilytettävien ja istutettavien puiden ja kasvien sijainnit. Olohuone, keittiö ja eteinen sijaitsevat esteettömässä 1. kerroksessa eli sisääntulokerroksessa. Makuuhuoneet pesu- ja wc-tiloihin sijaitsevat 2. kerroksessa. Kellarikerrokseen sijoitetaan sauna- ja tekniset tilat sekä varastot. Jätekatos sijaitsee tontilla, Armas Lindgrenin tien risteyksessä.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on myöntänyt 21.9.2015 (§ 40) poikkeamispäätöksen HEL 2015-003271 T 10 04 01, Rakvv 42-523-15-S, Ksv:n hankenumero 5049\_1. Poikkeamispäätös sallii poikkeamisen asemakaavan osoittamasta kerrosalasta, peittoalasta, autokatosten sallitusta kerrosalasta sekä kahden autokatoksen rakentamisen asemakaavaan merkitylle istutettavalle alueelle, jossa puusto on säilytettävä. Poikkeamiset on myönnetty ehdoilla, että jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupaa haettaessa sekä ehdolla, että autokatokset toteutetaan viherkattoisina.

Kaupunginmuseo puoltaa lausunnossaan 31.5.2018 hanketta edellyttäen pihasuunnitelmaa ja tontin vehreyden säilyttämistä.



15.03.2019

Suunnitelma on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen eikä siten katsota aiheuttavan naapurille haittaa ja täyttää täten rakennusluvan myöntämisen edellytykset.

Pihasuunnitelman mukaiset puut nro 4 ja 5 määrätään säilytettäväksi ja ne tulee rakennustöiden aikana suojata asianmukaisesti. Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä puidensuojaussuunnitelma. Puiden säilyminen on huomioitava kaivu- ja mahdollisissa louhintatyösuunnitelmissa.

Rakennuslupahakemus on jätetty Lupapisteeseen 20.10.2017. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön poikkeamispäätöksen 21.9.2015 (§ 40) kohdan, Jatkoimenpiteet, mukaan rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Jatkoimenpiteet -kohdassa on lisäksi todettu: Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä 28.9.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Päätöksen oikaisuvaatimusaika päättyy 12.10.2015 liitteenä olevan oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti.

Helsingin kaupungin kaupunginlakimies on antanut 9.8.2018 lausunnon, jossa hän esittää Helsingin kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kannan rakennuslupahakemuksen jättämiseen liittyen. Kaupunginlakimies toteaa lausunnossaan seuraavaa: Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Vilpittömässä mielessä toimineella yksityisellä henkilöllä tulee olla oikeus luottaa viranomaisten toimintaan. Tämä ei koske ainoastaan viranomaisen päätöksiä, vaan myös viranomaisen kehotuksia tai neuvoja toimia tietyllä tavalla. Lainvoimaisuustodistuksessa oleva virheellisyys on verrattavissa muutoksenhakuohjeessa olevaan virheeseen. Yksityiselle henkilölle ei pidä tulla oikeudenmennyksiä sen vuoksi, että hän luottaa viranomaisen antamasta lainvoimaisuustodistuksesta ilmenevään lainvoimaiseksituloajankohtaan. Poikkeamispäätöksestä ilmenee oikaisuvaatimusajan oikea päättymisajankohta. Päätöksessä ei kuitenkaan kerrota sitä, että päätös tulee lainvoimaiseksi oikaisuvaatimusajan päättymisen jälkeen, jos päätökseen ei ole haettu muutosta. Vaikka tämä tieto ilmenisikin päätöksestä, olisi yksityisellä silti oikeus luottaa Helsingin kaupungin antamaan lainvoimaisuustodistukseen ja siinä ilmoitettuihin tietoihin päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Oikeuspalveluiden näkemys on, että rakennuslupahakemusta tulisi käsitellä ajoissa saapuneena ja tehdä asiassa päätös.

Rakennuslupapäätöksen tekijä katsoo, että kaupunginlakimiehen näkemystä asiasta on pidettävä oikeana. Rakennuslupahakemus on käsitelty ajoissa saapuneena.



15.03.2019

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

#### Ensimmäinen oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Hän omistaa rakennuspaikan länsipuolella olevan rajanaapuritontin 91-42-25-1 ja tontilla sijaitsevat rakennukset. Muutoksenhakija vaatii, että rakennuslupapäätös on kumottava siten, että rakennuslupaa ei myönnetä.

Muutoksenhakija esittää oikaisuvaatimuskirjelmässään vaatimukselleen seuraavia perusteluja:

Rakennuslupapäätös on lain ja muiden määräysten vastainen, eikä suunnittelun toteutus ole linjassa poikkeamispäätöksessä myönnetyn uudisrakennuksen tai muiden siinä asetettujen ehtojen kanssa.

Esteellisyys. Valmistelun ja myönteisen rakennuslupapäätöksen tehneellä arkkitehdillä, (oikaisuvaatimuskirjelmässä käytetään tässä ja muissa kirjelmän kohdissa arkkitehdin sukunimeä), on ollut ennakkoaikaa tulevaan päätökseensä ja hän on toiminut puolueellisesti, joten hän on ollut esteellinen tekemään ko. päätöstä. Arkkitehti on antanut mahdollisuuden antaa vastine naapureiden huomautuksiin, mutta ei viimeksi mainituille vastaavanlaista mahdollisuutta. Onko lupaa hakenneilla ollut käytössään arkkitehdin rakennuslupapäätös tai luonnos siitä ennen kuin päätös on tehty 1.11.2018? Kaupunkiympäristön ohjeistuksen mukaan rakennuslupaa hakenut – yleensä asiamiehenään hankkeen pääsuunnittelija – ja asiaa valmisteleva lupa-arkkitehti käyvät ennakkoneuvottelun rakennusvalvonnassa. Muita asianosaisia, kuten naapurikiinteistöjen omistajia, ei oteta ko. neuvotteluihin, eikä lupakäsittelijä neuvo heitä. Rakennusvalvonnan yleinen toimintatapa johtaa siihen, että hakijaa neuvonut lupakäsittelijä ei voi noudattaa hallintolain mukaista tasapuolista asianosaisen kohtelua, ja siihen, että lupakäsittelijälle pakostakin tulee ennakkoaikaa hakemukseen ja tulevaan lupapäätökseensä. Näiden seurauksena hän on esteellinen tekemään rakennuslupapäätöstä.

Hallintolakiin perustuvan määräaikojen asettamisvelvollisuuden laiminlyönnit. Rakennuslupahakemus on ollut puutteellinen. Asettamatta hakijoille hallintolain 40 §:n mukaisia määräaikoja puutteellisuuksien korjaamiseksi arkkitehti on antanut heille (hankkeeseen ryhtyvälle) oikeuden täydentää hakemusasiakirjoja siitäkin huolimatta, että ko. rakennuslupaa oli poikkeamispäätöksen nimenomaisen ehdon mukaisesti haettava kahden vuoden määräajassa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.



15.03.2019

Kirjallisen rakennuslupahakemuksen puuttuminen. Rakennuslupahakemuksen on merkitty johonkin asiakirjaan saapuneen rakennusvalvontaan 20.10.2017. On pääteltävissä, että lupaa ei ole haettukaan laissa edellytetyllä tavalla kirjallisesti, vaan suullisesti. Kirjallisen rakennuslupahakemuksen puuttuessa ei ole mahdollista todentaa sitä, milloin lupahakemus on jätetty, eikä sitäkään, mihin perustuu rakennusvalvonnassa tehty merkintä rakennuslupahakemuksen saapumispäivästä 20.10.2017. Ei voida myöskään kirjallisen hakemuksen puuttuessa todentaa sitä, mitkä ovat olleet sen liiteasiakirjat. Pihasuunnitelmaa ei ole toimitettu ennen kuin vasta lokakuussa 2018 eli poikkeamispäätöksen kahden vuoden määräajan päättymisen jälkeen. Koska kirjallista rakennuslupahakemusta ei ilmeisesti ole olemassa, rakennuslupaa ei ole haettu MRL 131 §:n mukaisesti, joten rakennuslupaa ei ole haettu asianmukaisesti tähänkään päivään mennessä. Myönteistä rakennuslupapäätöstä ei olisi saatu tehdä lakiin perustuvan kirjallisen lupahakemuksen puuttuessa.

Velvollisuus kuulla naapureita hankkeen kaikilta osilta laiminlyönti. Naapureita ei ole kuultu MRL:n edellyttämällä tavalla pihasuunnitelmasta. Tämä on menettelytapavirhe ja lisäksi luvan hakijoita naapureiden kustannuksella suosivaa.

Katselmus ilman että naapurit olisivat saaneet osallistua siihen. Arkkitehti on yhdessä Helsingin kaupungin maisema-arkkitehdin kanssa pitänyt katselmuksen 10.10.2018 hanketontilla kutsumatta siihen naapuritonttien edustajia.

Rakennusluvan myöntäminen poikkeamispäätöksen ehtona olevan kahden vuoden määräajan jälkeen. Poikkeamispäätös tuli lainvoimaiseksi 12.10.2015 virka-ajan päättyessä. Rakennuslupahakemus on joka tapauksessa jätetty vasta yli kahden vuoden kuluttua poikkeamispäätöksen ehtona olevan määräajan päättymisestä. Rakennuslakimiehen kannanoton (sähköposti 14.6.2018) mukaan ko. rakennuslupaa ei voida myöntää, koska hakemus on tehty yli kahden vuoden kuluttua ao. poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Tämä kannanotto ei ole jostakin syystä kelvannut arkkitehdille. On pyydetty kannanottoa kaupunginlakimieheltä. ”Ylin” kaupungin lakimies ei ole tulkinnoissaan aina oikeassa eikä kaupunginlakimies varsinkaan nyt tulkinnassaan ko. määräajan ylittämisen vaikutuksista. Kaupunginlakimiehen tulkinnan oikeudelliset perustelut eivät ole vakuuttavia sekä rakennusluvan hakijoita on suosiva tulkinta siitä, että määräajan jälkeen saapunutta lupahakemusta voitaisiin ”käsitellä ikään kuin hakemus olisi tehty määräajassa”, viestittävät hänen pyrkiensä kannanotossaan siihen, että kirjaamon virheestä ei aiheutuisi kaupungille haitallisia seuraamuksia.



15.03.2019

MRL:iin ja ko. poikkeamispäätökseen perustuvassa kahden vuoden määräajassa lupahakemusta ei ole tehty. Tämä on riidaton tosiasia.

Helsingin kaupunginmuseon lausunto ja myönteisen rakennuslupapäätöksen tehneen asenteellisuus. Arkkitehti on kirjoittanut, että "kaupunginmuseo on puoltanut lausunnossaan 31.5.2018 hanketta edellyttäen pihasuunnitelmaa ja tontin vehreyden säilyttämistä". Tämä on kyllä myönteisen lupapäätöksen tehneen asenteellinen tulkinta kaupunginmuseon lausunnosta. Siellä ei nimittäin ole yhtäkään kohtaa, jossa kaupunginmuseo olisi puoltanut hanketta. Sen sijaan siellä on useita kohtia, joissa kaupunginmuseo on suhtautunut kriittisesti hankkeeseen. Kaupunginmuseon lausunnossa mm. todetaan: "Tontille on 21.10.2015 myönnetty voimassa olevasta asemakaavasta poikkeaminen, jota valmisteltaessa ei ole pyydetty kaupunginmuseon lausuntoa. Nyt esillä oleva suunnitelma on siis periaatteessa voimassa olevan poikkeamispäätöksen mukainen. Kaupunginmuseo pitää Armas Lindgrenin tie 4 tontin puustoltaan säilytettäväksi alueeksi määritellyn osan rakentamista valitettavana, sillä Kulosaaren puutarhakaupunginosan vehreän ominaisluonteen säilymisen kannalta katuja reunustavien vihervyöhykkeiden rinnalla myös kortteleiden keskiosien puustolla on tärkeä rooli. Uudisrakennusten rakentamisen myötä menetetään nykyisellään melko vihreä ja puustoinen tontinosa."

Uudisrakennuksen sijainti. Poikkeamispäätöksen ja sitä edeltäneen hakemuksen mukaan ko. uudisrakennus olisi sijainnut tontin koilliskulmassa tai tontin vanhan rakennuksen koillispuolella. Nyt uudisrakennus, jolle rakennuslupa on myönnetty, tulisivat sijaitsemaan tontin pohjoisosassa (ja luoteiskulmassa). Tästä syystä nyt myönnetty rakennuslupa on poikkeamispäätöksen vastainen. Poikkeamispäätöksen asiakirjojen mukaan uudisrakennus tuli sijoittaa 4,6 metrin etäisyydelle oikaisua vaativan omistaman tontin rajasta. Poikkeamispäätöksen vastaisesti rakennuslupa on nyt myönnetty siten, että etäisyys naapurin rajaan onkin vain 4 metriä eli 60 cm lähempänä naapurin tonttia. Naapurit ovat luottaneet siihen, että uudisrakennus tulee sijaitsemaan tontin koilliskulmauksessa, jossa se häiritsee naapuritonttien yksityisyyttä huomattavasti vähemmän.

Muut virheellisyydet ko. rakennuslupapäätöksessä.

Lupapäätöksessä otsakkeen "Päätös" alla todetaan, että ennen työvaiheen aloittamista on toimitettava mm. pihasuunnitelma. Onko siis rakennuslupa myönnetty, vaikka poikkeamispäätöksen ehtona olevaa pihasuunnitelmaa ei olekaan olemassa? Lisäksi todetaan, että myös huulevisuunnitelma on tuolloin toimitettava.



15.03.2019

Poikkeamispäätöksen mukainen uudisrakennuksen kerrosala on 98 (74+23) neliometriä. Tästä poiketen rakennusluvassa on nyt hyväksytty kerrosalaksi 108 neliometriä. Kerrosala on laskettu lupaa hakeneiden ja luvan myöntäneen toimesta väärin. MRL 115 §:n mukaista vähennystä kerrosalasta ulkoseinien paksuuden perusteella ei nyt voida tehdä, koska MRL voimaantuloa koskevan 217 §:n perusteella saman lain 115 §:ää ei sovelleta alueella, jolla on asemakaava ajalta ennen MRL:n voimaantuloa 1.1.2000, vaan tällöin on sovellettava aikaisempaa lakia (rakennuslaki). Armas Lindgrenin tie 4:n tontti kuuluu alueeseen, jolla on voimassa 28.5.1985 hyväksytty asemakaava (nro 8630) eli asemakaava, joka on ollut voimassa ennen MRL:n voimaantuloa 1.1.2000. Siten MRL 217 §:n perusteella on sovellettava aikaisempaa rakennuslakia. Rakennuslain 131 a §:n mukaan sellaisena kuin lainkohta on 11.6.1965 mukaan uudisrakennuksen pinta-ala lasketaan seuraavasti: ”Kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon tai kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerroksen ala on vaakasuora pinta-ala, jota rajoittavat kerrosten seinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke ulkoseinien pinnassa.” Yhdeksi kerrosalan laskentaperusteeksi tulee siten ulkoseinien ulkopinnat olivat ulkoseinät kuinka paksut tahansa. Minkäänlaista vähennystä ulkoseinien paksuuden perusteella ei voida nyt tehdä, koska rakennuslain 131 a § ei sellaiseen anna oikeutta. Myös esim. ympäristöministeriön ”Asemakaavamerkinnät ja -määräykset” julkaisussa vuodelta 2000 s. 78 todetaan: ”Mikäli alueen asemakaava on hyväksytty 1.1.2000 jälkeen, kerrosala lasketaan uuden maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännösten mukaan. Jos taas kaava on hyväksytty ennen 1.1.2000, käytetään edelleen rakennuslain (RakL) mukaista kerrosalan laskemistapaa.” Sama kerrosalan laskemiseen kuuluva lakiviittaus todetaan lisäksi ympäristöministeriön julkaisemassa ”Kerrosalan laskeminen” vuodelta 2000. Rakennusluvan mukaista kerrosalan ylittämistä poikkeamispäätöksen vastaisesti ei voida pitää vähäisenä sen ollessa noin 10 % senkään vuoksi, että hanketontille on poikkeamispäätöksellä saatu asemakaavan yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan ylittävänä 45 k-neliometriä sekä uudisrakennuksen, autokatoksen ym. asemakaavan enimmäismäärän peittoalan ylityksenä 127 neliometriä (32 %) että autokatoksen sallitun enimmäismäärän ylityksenä 30 neliometriä (75%).

Lupapisteiden asiakirjoihin on otsakkeen hakemuksen vaihe alla merkitty ”Hakemus jätetty”. Tällainen asiakirja ja merkintä on annettu naapureille heitä kuultaessa. Myöhemmin lupapisteessä ilmeisesti lupavalmistelijajärjestäjän toimesta ko. merkintää onkin muutettu siten, että se onkin ”Täydennettävänä”. Siten arkkitehti on käsittänyt, että asianmukaista rakennuslupahakemusta ei ole tehty määräjassa. Muutoinhan lupa-



15.03.2019

hakemusta ei tarvitsisi täydentää. Sanotusta huolimatta on tehty myönteinen lupapäätös, vaikka luvan hakemiselle asetettu määräaika on umpeutunut.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä esitetään vielä oikaisuvaatimuksen perustelujen kohdassa, Miltä Helsingin kaupunginarkkitehtien ja muun arkkitehdin toiminta näyttää – esteellisyys, Helsingin kaupungin aiemman organisaation kaupunkisuunnitteluviraston ja nykyisen organisaation asemakaavoitus –palvelun arkkitehdin toimintaan liittyviä moitteita. Lisäksi tässä perustelujen kohdassa esitetään rakennusvalvontaan kohdistuvia moitteita siitä, että rakennusvalvonta on antanut muutoksenhakijan asiamiehelle rakennuslupa-asiaan liittyviä asiakirjoja nähtäväksi vasta monien asiakirjapyyntöjen jälkeen.

#### Toinen oikaisuvaatimus

Asunto Oy Granfeltintie 2 on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö omistaa rakennuspaikan pohjoispuolella olevan rajanaapuritontin 91-42-25-16 ja tontilla sijaitsevat rakennukset. Yhtiön omistamissa asuinrakennuksissa on yhteensä seitsemän asuinhuoneistoa. Tontilla 16 ja rakennuspaikan tontilla 2 on yhteistä tonttien välistä rajaa noin 13 metrin pituudelta.

Yhtiö vaatii, että myönnetty rakennuslupa kumotaan ja asia palautetaan uuteen valmisteluun. Yhtiön yksilöimät tarkemmat vaatimukset ovat seuraavat: Rakennuslupapäätös on muutettava vastaamaan tontille myönnettyä poikkeamislupaa. Rakennusluparatkaisussa hyväksytyt kerrosalalaskelma on tarkastettava ja/tai kerrosalan ja kokonaispinta-alan suhde oikaistava vastaamaan normaalia asuinrakennusta, jonka kokonaispinta-alasta valtaosan tulee olla pääkäyttötarkoituksen mukaista tai sellaisena käytettävissä olevaa tilaa. Rakennuslupapäätöksen päätöstekstissä olevat asiavirheet on korjattava. Rakennusluvan hyväksymisen yhteydessä vahvistettujen pääpiirustusten ja rakennushanketta kuvaavien toimenpideselostusten ristiriidat ja/tai asiavirheet on korjattava. Rakennuslupapäätöksen perusteet on oikaistava siten, että ne perustelevat asiassa syntyneitä sisältöratkaisua, eivätkä keskity lähes yksinomaan hakemuksen muotoseikkoihin, jotka käsittelijän olisi tullut tarkistaa, huomata ja selvittää lupakäsittelyn alkuvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksen perusteissa esitetään seuraavaa:

Myönnetty rakennuslupa ei ole poikkeamisluvan uudisrakennusta koskevan osan mukainen. Arkkitehdin 1.11.2018 tekemä rakennuslupapäätös hyväksyy toteutettavaksi sen uudisrakennuksen, jolle hakija oli poikkeamislupahakemuksessa keväällä 2015 hakenut lupaa, mutta jolle kaupunkisuunnitteluviraston poikkeamispäätös (21.9.2015) päätös-





15.03.2019

tekstissä erikseen luetelluista syistä nimenomaisesti ei ole lupaa myöntänyt. Armas Lindgrenin tie 4 tontille on vuonna 2015 haettu lupaa rakentaa 180 k-m<sup>2</sup> laajuinen uudisrakennus ja sitä myöten lupa poiketa tontin rakennusoikeudesta ja enimmäistehokkuudesta. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 21.9.2015 tekemä päätös ei myönnä lupaa tälle 180 k-m<sup>2</sup> laajuiseksi merkitylle uudisrakennukselle, koska sen toteuttaminen merkitsisi rakennusoikeuden ja tonttikohtaisen enimmäistehokkuuden ylitystä. Tälle ei poikkeamispäätöksen mukaan ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityistä syytä ja lisäksi se haittaisi kaavan toteutumista sekä vaarantaisi maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun velvoitteen. Kaupunkisuunnitteluviraston päätöksen mukaan tontille ei voi rakentaa kuin kooltaan haettua pienemmän, 98 k-m<sup>2</sup> mitakaavan uudisrakennuksen. Arkkitehti on ratkaissut rakennuslupahakemuksen siten, että lupa annetaan uudisrakennukselle, jonka kokonaispinta-ala on 237 m<sup>2</sup> ja kokonaistilavuus 762 m<sup>3</sup>. Tämä on lähes täsmällisesti sama uudisrakennus, jolle ei poikkeamispäätöksessä annettu lupaa. Asuinrakennuksessa valtaosan kokonaispinta-alasta on oltava pääkäyttötarkoituksen mukaista tai sellaiseksi muunnettavissa olevaa tilaa. Rakennusluvassa hyväksytty uudisrakennus on kerrosalaansa nähden tarpeettoman suuri kokonaispinta-alaltaan. Vaihtoehtoisesti kerrosalalaskelma on virheellinen eikä siihen ole sisällytetty kaikkea sitä tilaa, joka siihen kuuluu. Poikkeamisluvan käyttäminen syntyneen rakennusluparatkaisun perusteluna on virheellistä, sillä rakennusluparatkaisu ei vastaa poikkeamisluparatkaisun tosiasiallista sisältöä ja asettuu ristiriitaan niiden periaatteiden kanssa, jotka poikkeamisluvassa nostetaan esiin ja joihin myös viranomaiselta edellytetty tasa-arvoinen kohtelu kuuluu. Syntynyt rakennuslupa on ristiriidassa poikkeamisluvan kanssa.

Rakennuslupapäätöksen perustelut ovat virheellisiä tai puutteellisia. Viranomaisen on hallintolain mukaan perusteltava päätöksensä siten, että perusteluista käy ilmi, mitkä seikat ovat vaikuttaneet ratkaisuun ja mitä säännöksiä viranhaltija on ratkaisua tehdessään soveltanut. Arkkitehdin 1.11.2018 tekemä rakennuslupapäätös ei ole ”poikkeamisluvan ehtojen mukainen” vaikka päätöksen perusteluissa näin lukee. Rakennuslupapäätöksestä ei hallintolain tarkoittamassa merkityksessä käy ilmi, mitkä seikat ovat syntyneen rakennusluparatkaisun sisältöön vaikuttaneet eivätkä ne säännökset, joita viranomainen poikkeamislupaa vastaamatonta ratkaisua tehdessään on soveltanut. Syntyneen rakennusluparatkaisun perusteluissa muutoseikkoihin liittyvät kysymykset saavat suhteettoman tilan. Hyvän hallinnon periaatteiden mukaan hakemuksen muutoseikat olisi kuitenkin tullut huomata, selvittää ja myös ratkaista ennen sisällöllistä harkintaa. Lainvoimaisuuden oikea päätty-



15.03.2019

mispäivämäärä on ollut viranomaisen tiedossa ja myöhässä jätetty hakemus olisi tullut havaita muutoseikkojen tarkistamisen yhteydessä.

Päätöstekstin asiavirheet. Asiavirhe 1. Rakennuslupapäätöksen päätöstekstissä lukee, että kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on 21.9.2015 tehnyt poikkeamispäätöksen, joka ”sallii poikkeamisen asemakaavan osoittamasta kerrosalasta, peittoalasta, autokatosten sallitusta kerrosalasta sekä kahden autokatoksen rakentamisen asemakaavaan merkitylle istutettavalle alueelle, jossa puusto on säilytettävä”. Tämä on virheellinen lainaus. Poikkeamispäätös ei salli poikkeamista asemakaavan osoittamasta kerrosalasta. Asiavirhe 2. Rakennuslupan päätöstekstissä rakennustoimenpiteen kuvauksessa puhutaan uudisrakennuksen 2. krs:n makuuhuoneista monikossa. Pohjapiirustuksessa näkyy vain yksi makuuhuone.

Uudisrakennuksen kokonaisala on naapurikuulemisen jälkeen kasvanut. Uudisrakennuksen laajuustiedot on toukokuussa 2018 toimitetun naapurikuulemisen yhteydessä toimitetussa asemapiirustuksessa ilmoitettu seuraavasti: kerrosala 105 m<sup>2</sup>, kompensoitu kerrosala 98 m<sup>2</sup>, kokonaisala 190 m<sup>2</sup> ja tilavuus 762 m<sup>3</sup>. Rakennuslupapäätöksen mukaan hankkeen kokonaispinta-ala on edelleen kasvanut samalla kun kerrosala on vähentynyt 1 m<sup>2</sup>. Rakennuslupapäätöksen yhteydessä hyväksytyssä asemapiirustuksessa laajuustiedot esitetään seuraavasti: asuinkerrosalaa 97, autosuoja- ja varastotilaa 20, kerrosalan ylitys 10, kokonaisala 257 m<sup>2</sup> ja tilavuus 762 m<sup>3</sup>. Kokonaisala muodostuu seuraavasti: kellari 79 m<sup>2</sup>, 1. kerros 79 m<sup>2</sup> ja 2. kerros 79 m<sup>2</sup> eli yhteensä 237 m<sup>2</sup>. Toukokuun 2018 ja marraskuun 2018 välisenä aikana ja naapurikuulemisen jälkeen tapahtunut kokonaispinta-alan lisäys muodostaa noin 46 tai 66 prosenttia uudisrakennukselle ja koko hankkeelle osoitetusta sallitusta kerrosalasta. Tämä ei ole MRL:n tai rakennusvalvonnan ohjeiden tarkoittama vähäinen naapurikuulemisen jälkeinen muutos. Muutos olisi sääntöjen mukaan edellyttänyt uutta naapuritiedottamista tai sen olisi tullut ilmetä naapurikuulemisen yhteydessä esitetyistä tiedoista.

Rakennuslupapäätös on tehty ja naapurikuuleminen toteutettu puutteellisen/ ristiriitaisen/ tarpeettoman keskeneräisen aineiston varassa. Ympäristöministeriö on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla antanut asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. Helsingin kaupungin rakennusvalvonnalla on yksiselitteiset, julkilaitteet ohjeet koskien sitä millaisia tietoja ja dokumentteja rakennuslupahakemuksen käsittely hakijalta edellyttää. Pääpiirustuksia koskevien määräysten tarkoitus on varmistaa, että suunnitellun rakentamisen luonteesta on mahdollista saada riittävän kattava ja ymmärrettävä kuva naapurikuulemisen tueksi ja lupapäätöksen tekemiseksi. Käsillä oleva



15.03.2019

rakennuslupapäätös on tehty ja siihen liittyvä naapurikuuleminen on toteutettu aineiston pohjalta, joka ei täytä yllä mainittujen lakien, asetusten ja kaupungin omien julkilausuttujen sääntöjen vaatimuksia. Kuulemisen jälkeiset ei-vähäiset muutokset suunnitelmiin vahvistavat käsitystä, että kuuleminen on suoritettu vaiheessa, jolloin hankkeen suunnitelmat ovat olleet perusteettoman keskeneräisiä. Poikkeamislupapäätöksessä rakennusluvan myöntämisen ehdoksi määrättyä pihasuunnitelmaa ei ole pystytty esittämään naapurikuulemisen aikana. Asemapiirustus ei ole poikkeamisluvan tarkoittama pihasuunnitelma eikä rakennusvalvontaviraston omien ohjeiden mukainen pihasuunnitelma. Rakennusvalvonta ei ole myönteisen rakennuslupapäätöksen jälkeen voinut esittää uudisrakennuksen leikkauspiirustuksia. Toimittaessaan kuulemisen niukoilla, ristiriitaisilla ja kohtuuttoman keskeneräisillä suunnitelmilla rakennusvalvontaviranomainen on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia siitä, että naapurikuulemisissa kaikilla osapuolilla on käytössään samat, rakennusvalvonnan omien ohjeiden mukaiset riittävän kattavat, ajantasaiset ja johdonmukaiset perustiedot. Arkkitehti on rakennuslupapäätöstä tehdessään käyttänyt viranomaiselle kuuluvaa julkista harkintavaltaa siten, että kohtuullisen harkinnan raja ylittyy. Luparatkaisun poikkeamista poikkeamisluvan uudisrakennusta koskevasta sisällystöstä ei perustella asiaankuuluvalla tavalla. Rakennusluparatkaisun tosiasiallinen sisältö on hakijalle suosiollinen sillä samalla tavalla, jolle poikkeamislupapäätöksessä ei löydetty MRL:n tarkoittamaa erityistä syytä ja jonka nähtiin aiheuttavan haittaa kaavoituksen toteutumiselle sekä vaarantavan maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Rakennusluparatkaisun valmistelussa viranomaiselta edellytetty tasapuolisen kohtelun vaatimus on vaarantunut useassa kohtaa.

Vastine ensimmäiseen oikaisuvaatimukseen

Luvan saaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa todetaan seuraavaa:

Rakennushankkeeseen ryhtyvä toteaa yleisesti, että menettely on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslain sekä siihen liittyvien sääntösten vaatimuksia. Lainsäädäntö edellyttää naapureiden tiedottamista rakennuslupahakemuksen vireille tulosta ja näin myös tässä tapauksessa on toimittu. Rakennuslupaa on haettu Lupapiste.fi:n kautta, kuten kaupunki nykyään edellyttää ja se vastaan kirjallista hakemusta.

Oikaisuvaatimuksen perusteista suurin osa koskee muita seikkoja kuin myönnettyä rakennuslupaa tai sen perusteita. Tämän perusteella esteellisyyttä, määräaikoja, Helsingin kaupungin museon lausuntoa, rakennuslupakäsittelijän tai kaupungin lakimiehen henkilöä taikka hank-



15.03.2019

keeseen ryhtyvän toimeksiantaman arkkitehdin tai hänen puolisonsa toimintaa koskevat väitteet tulee jättää kokonaisuudessaan huomiotta.

Oikaisuvaatimuksen esittäjä väittää edelleen, että rakennuslupahakemus olisi jätetty poikkeamispäätöksessä esitetyn määräajan jälkeen. Valittaja vetoaa siihen, että olisi tullut ymmärtää, että kahden vuoden määräaika rakennusluvan hakemiselle täyttyy 12.10.2017, kun päätöksessä on mainittu 12.10.2015 viimeisenä valituspäivänä. Lainvoimaisuusleimaa nimenomaan tulee hakea valitusviranomaiselta, jotta hakija ja rakennusluvan myöntäjä saa tiedon siitä, koska päätös on tullut lainvoimaiseksi. Näin varmistetaan se, että päätöksestä ei ole valitettu.

Hakemusta on hallintolain 22 §:n nojalla mahdollista täydentää. Joten valittajan väitteet siitä, että hakemus olisi jätetty vasta määräajan jälkeen, kun hakemusta on täydennetty, on perusteeton. Hankkeeseen liittyviä tarpeellisia suunnitelmia ja piirustuksia voidaan määrätä toimitettavaksi jopa vielä rakennusluvan myöntämisen jälkeenkin (MRL 134 §). Tämän perusteella oikaisuvaatimuksen esittäjän väitteet määräajan jälkeen jätetyistä piirustuksista ovat perusteettomia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä katsoo, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joihin ei olisi voitu vedota jo lupahakemuksen kuulemisvaiheessa taikka joiden perusteella 1.11.2018 myönnettyä rakennuslupaa tulisi miltään osin muuttaa tai kumota. Rakennushankkeeseen ryhtyvä pyytää kohteliaimmin, että Helsingin kaupunkiympäristön ympäristö- ja lupajaosto hylkää oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan.

#### Vastine toiseen oikaisuvaatimukseen

Luvan saaja on antanut vastineen myös tämän oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa todetaan seuraavaa:

Oikaisuvaatimukseen perehdyttyään rakennushankkeeseen ryhtyvä toteaa seuraavaa. Rakennuslupa vastaa poikkeamislupaa. Laskelmat on tehty rakennusvalvonnan ohjeiden mukaan ja vanhat laskelmat on tarkastettu näiden ohjeiden mukaan. Maanpäällinen rakennusmassa ja rakennuksen peittoala noudattelevat poikkeamislupapäätöstä. Kellari on kokonaisuudessaan maanlaista tilaa ja täten kerrosalan ulkopuolelle jäävää tilaa. Vähäistä suurempi aukko on laskettu 2. kerroksen kokonaispinta-alaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on hankkinut rakennuspaikan omistukseensa vuonna 2017 ja poikkeamislupa on myönnetty vuonna 2015. Suunnitelma on muuttunut hankkeeseen ryhtyvän toiveiden mukaiseksi mutta rakennuslupa on kuitenkin edelleen poikkeamislupapäätöksen



15.03.2019

mukainen. 2. kerroksessa on yksi makuuhuone. Rakennusvalvonnan pyynnöstä laskelmia on tarkastettu ja uudet laskelmat ovat ohjeiden mukaisia. Muutoksilla ei ole vaikutusta rakennuksen kerrosalaan tai kokonaistilavuuteen.

Pääsuunnittelijan tekemän koko tonttia koskevan kerrosalalaskelman seurauksena ko. tontin jäljelle jääväksi rakennusoikeudeksi tuli 97,47 kem<sup>2</sup>, joka pyöristyy 97 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalaan laskettavia pienennettiin tämän neliön verran. Kokonaisalaa täsmennettiin yllämainituista syistä ja tämän seurauksena luvut ovat muuttuneet. Kuten edellä todetaan, tällä muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen kerrosalaan tai kokonaistilavuuteen. Kaavassa määrätään rakennusoikeudellisesta kerrosalasta sekä rakennuksen peittoalasta (ei kokonaisalasta). Hakemusta on täydennetty rakennusvalvonnalta saatujen pyyntöjen mukaan lupapiste.fi:hin. Hakemusta on täydennetty pihasuunnitelmalla. Leikkauspiirustus ja pihasuunnitelma ovat lupahakemuksen liitteinä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä katsoo, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella 1.11.2018 myönnettyä rakennuslupaa tulisi miltään osin muuttaa tai kumota.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 118 §, 125 §, 131 §, 133 §, 134 §, 134 a §, 135 §, 142 §, 175 §, 187 § ja 192 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

#### Päätöksen perustelut

##### Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 42025/2 on voimassa asemakaava numero 8630 vuodelta 1985. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Asemakaavakarttaan on merkitty tontin rakennusala ja istutettava alueen osa sekä tontin osa, jonka puusto on säilytettävä.

Tonttia koskevat seuraavat asemakaavamerkinnot: e=0,3/450; 1/5 ja III. Nämä tarkoittavat seuraavaa: e=0,3/450 tarkoittaa: Ensimmäinen luku on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen luku osoittaa yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. 1/5 tarkoittaa: Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuna. III tarkoittaa: Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kolmannen kerroksen ala saa olla enintään puolet alemman kerroksen alasta.



15.03.2019

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojan, enintään 40 m<sup>2</sup>.

#### Poikkeamispäätös

Asunto Oy Kulosaaren Eteläinen Rantatie 4 on jättänyt 13.3.2015 poikkeamishakemuksen. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on päättänyt päätöksellään 21.9.2015 (§ 40) hyväksyä yhtiön asemakaavaa nro 8630 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin: Olemassa oleva rakennuksen laajentaminen poiketen noin 45 k-m<sup>2</sup> (10 %) asemakaavan osoittamasta yhden rakennuksen kerrosalasta (450 k-m<sup>2</sup>). Uudisrakennuksen, autokatosten ja terassin rakentaminen poiketen noin 127 m<sup>2</sup> (32 %) asemakaavaan merkitystä peittoalasta (1/5). Kahden autokatoksen rakentamista poiketen 30 m<sup>2</sup> (75 %) autokatosten sallitusta pinta-alasta (40 m<sup>2</sup>). Kahden autokatoksen rakentamista asemakaavaan merkitylle istutettavalle alueelle, jossa puustoa on säilytettävä.

Virastopäällikön päätöksen mukaan poikkeamiset myönnetään seuraavilla ehtoilla: Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Autokatokset toteutetaan viherkattoisina.

Poikkeamishakemuksessa oli haettu oikeutta rakentaa tontille n. 180 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen uudisrakennus. Poikkeamispäätöksen perusteluissa on todettu, että poikkeamista tontin enimmäistehokkuudesta ei myönnetä, koska siihen ei ole erityistä syytä. Päätöksen perusteluissa uudisrakennuksen kerrosalaksi on mainittu 98 k-m<sup>2</sup> ja peittoalaksi 90 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeamispäätöksen kohdassa, Jatkotoimenpiteet, on todettu seuraavaa: Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 28.9.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätöksen oikaisuvaatimusaika päättyy 12.10.2015 liitteenä olevan oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti. Liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän asiamies on hakenut ohjeen mukaisesti poikkeamispäätökseen lainvoimaisuustodistuksen kirjaamosta. Poikkeamispäätökseen annettu lainvoimaisuustodistus on sisällöltään seuraava: "HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO LAINVOIMAISUUSTODISTUS Tähän päätökseen ei ole haettu muutosta 28 päivänä loka-



15.03.2019

kuuta 2015 päättyneen muutoksenhakuajan kuluessa. Helsingissä 18/9 2017. Allekirjoitus (allekirjoittajan nimikirjoitus ja nimen selvennys)”

Rakennusluvun hakija on liittännyt rakennusvalvonnalle jätettyyn rakennuslupahakemukseen edellä selostetun poikkeamis päätöksen lainvoimaisuustodistuksineen.

Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennusluvut haetaan Helsingissä Lupapisteessä, [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi). Rakennuslupahakemus on jätetty Lupapisteeseen 20.10.2017. Rakennuslupahakemuksen tekeminen Lupapisteessä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:ssä tarkoitetun edellytyksen rakennuslupahakemuksen hakemisesta kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Lupapisteeseen jätetyn hakemuksen kohdassa, Hankkeen kuvaus, on selostus rakennushankkeesta: Rakennetaan tontin koillispuolelle pientalo, jossa on kaksi maanpäällistä asuinkerrosta ja yksi maanalainen kellarikerros. Pientalo on kivirakenteinen ja vaaleaksi rapattu. Tontin itäreunaan rakennetaan maksaruohokattoinen autokatos.

Tässä selostuksessa on virheellisesti todettu pientalon sijoittuvan tontin koillispuolelle, siis tontin koillisosaan. Tosiasiallisesti uudisrakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan, eikä koillisosaan. Oikea asianlaita käy ilmi asemapiirroksista.

Lupakäsittelijänä ollut ja lupapäätöksen tehnyt arkkitehti on lupakäsittelyn aikana edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n nojalla täydennyksiä hakemusasiakirjoihin kuten myös tarkennettuja ja muutettuja pääpiirustuksia. Tähän liittyen arkkitehti on käynyt neuvotteluja ja keskusteluja hankkeeseen ryhtyvän tahon kanssa. Tällaisiin neuvotteluihin tai keskusteluihin ei pyydetä, eikä myöskään lain tai asetuksen säännösten mukaan tule pyytää, mukaan rakennuspaikan naapureita. Tällainen lupakäsittelijän toiminta ei ole hallintolain säännösten vastaista eikä tee lupakäsittelijästä asiassa esteellistä. Naapureiden kuulemisesta rakennuslupahakemusten yhteydessä on omat erityissäännöksensä, jotka on mainittu seuraavassa kappaleessa.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut rakennuspaikan naapurit maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä edellytetyllä tavalla. Naapureille on lähetetty 9.5.2018 päivätyn kuulemiskirjeen liitteenä asemapiirustus, hankeselvitys, julkisivupiirustus kaakkoon ja lounaaseen sekä julkisivupiirustus luoteeseen ja koilliseen. On todettava, että myös tässä kuulemiskirjeen liitteenä olleessa hankeselvityksessä on heti sen alussa virheellisesti todettu, että tontin koillispuolelle rakennetaan pientalo. Kuulemiskirjeen



15.03.2019

liitteenä olleesta asemapiirroksesta on kuitenkin ollut nähtävissä rakennuksen todellinen sijainti tontin pohjoisosassa. Kuulemiskirjeen liitteaineistossa on siis ollut keskenään ristiriitaista tietoa. Voidaan kuitenkin katsoa, että lupakäsittelyssä ei ole tehty kuulemisvirhettä.

Varsinaisen naapureiden kuulemisen lisäksi rakennusvalvonta on toimitannut ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijän asiamiehelle useaan otteeseen suunniteltuun rakennushankkeeseen liittyviä asiakirjoja.

Lupapäätöksen tehnyt arkkitehti on yhdessä rakennusvalvonnan maima-arkkitehdin kanssa tehnyt rakennuspaikalla 8.10.2018 paikallakäynnin. Käynnin yhteydessä arvioitiin ja selvitettiin etenkin mahdollisuuksia säästää rakennuspaikan puustoa siten, että liialliselta puiden kaatamiselta rakennustöiden yhteydessä voitaisiin välttyä. Tämä paikallakäynti ei ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu viranomaiskatselmus eikä paikallakäyntiin kutsuttu paikalle sen enempää rakennushankkeeseen ryhtyvää kuin rakennuspaikan naapureitakaan.

Poikkeamispäätöksen ehtona on, että tontille on laadittava pihasuunnitelma. Arkkitehti on lupakäsittelyn aikana edellyttänyt tähän uudisrakennushankkeeseen liittyvän rakennusvalvonnalle alun perin esitetyn pihasuunnitelman tarkistamista ja muuttamista useampaan otteeseen. Viimeiset muutokset arkkitehti edellytti tehtäväksi vielä edellä mainitun 8.10.2018 tehdyn paikallakäynnin jälkeen. Viimeisin rakennusvalvontaan toimitettu pihasuunnitelma on näin ollen päivätty 18.10.2018, kun lupapäätös tehtiin 1.11.2018.

Pihasuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:ssä tarkoitettu rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudattavaksi hyväksyttävä pääpiirustus, vaan maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ssä tarkoitettu erityissuunnitelma. Tällaisia erityissuunnitelmia ei hyväksytä kuten pääpiirustuksia, vaan tarpeelliset erityissuunnitelmat on laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämän 134 a §:n 1 momentin säännöksen mukaan ”rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia”. Nyt pihasuunnitelma on kuitenkin edellytetty toimitettavaksi jo ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä, mikä on ollut mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n 2 momentin 6 kohdan säännöksen nojalla. Tässä 6 kohdassa on kyseessä muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys. Koska pihasuunnitelma on siis toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle jo ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä, rakennuslupapäätöksen lupamää-





15.03.2019

räyksenä oleva määräys pihasuunnitelman toimittamisesta ennen työ-  
vaiheen aloittamista ei olisi ollut välttämätön.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvonnalle, eli Lupapisteeseen, toimitetun kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 21.9.2015 tekemän poikkeamispäätöksen etusivulla olevan lainvoimaisuustodistuksen muutoksenhakuajan päättymispäivämäärä ja päätöksen lopussa kohdassa, Jatkotoimenpiteet, oleva päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymispäivämäärä eivät vastaa toisiaan. Etusivun lainvoimaisuustodistuksen päivämäärä on 28.10.2015. Jatkotoimenpiteetkohdassa oleva päivämäärä on 12.10.2015. Rakennuslupaa on Jatkotoimenpiteetkohdassa mainitun mukaan tullut hakea kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Rakennuslupahakemus on jätetty Lupapisteeseen 20.10.2017. Helsingin kaupungin kaupunginlakimies on rakennusvalvonnan lupakäsittelyn kuluessa antanut 9.8.2018 tähän päivämääräasiaan liittyen lausuntonsa ja ilmoittanut lausunnossaan esittämiensä perustelujen nojalla oikeuspalveluiden näkemyksen olevan, että rakennuslupahakemusta tulisi käsitellä ajoissa saapuneena ja tehdä asiassa päätös. Lupapäätöksen tehnyt arkkitehti on noudattanut Helsingin kaupungin ylimmän lakimiehen lausunnossaan esittämää näkemystä ja käsitellyt rakennuslupahakemusta ajoissa saapuneena sekä tehnyt hakemuksen johdosta myönteisen rakennuslupapäätöksen.

Edellä on jo selostettu naapureiden kuulemista lupakäsittelyn aikana. Lupapäätöksen tekemisen jälkeen rakennusvalvonta on lähettänyt päätösotteet tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille, mikä on myös mainittu lupapäätöksessä. Molemmat naapureiden kuulemisen yhteydessä huomautuksia tehneet naapurit tekivät sittemmin nyt käsiteltävänä olevat oikaisuvaatimukset.

#### Rakennuslupapäätöstekstin virheet

Molemmat muutoksenhakijat ovat oikaisuvaatimuskirjelmässään ottaneet esiin tiettyjä rakennuslupapäätöksessä olevia virheitä. Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijä on todennut, että lupapäätöksen maininta siitä, että kaupunginmuseo puoltaa lausunnossaan hanketta, on virheellinen. Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan kaupunginmuseon lausunnossa ei ole yhtäkään kohtaa, jossa kaupunginmuseo olisi puoltanut hanketta, ja sen sijaan lausunnossa on useita kohtia, joissa kaupunginmuseo on suhtautunut kriittisesti hankkeeseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämän johdosta on todettava, että kaupunginmuseon lausunnossa ei varsinaisesti puolleta hanketta ja lausunnossa pidetään myös tontin puustoltaan säilytettäväksi alueeksi asemakaavassa määritellyn osan rakentamista valitettavana. Tähän to-



15.03.2019

teamukseen on kuitenkin syytä lisätä, että kaupunginmuseon lausunnossa on toisaalta edelleen todettu, että voimassa oleva asemakaava kuitenkin antaa mahdollisuuden lisärakentamiselle ja alueen tiivistämiselle niin tällä kuin useilla naapuritonteilla. Kaupunginmuseo esittääkin, että poikkeamisen mahdollistaman uudisrakentamisen ja tontin peittoalan kasvun vastapainoksi koko tontilla panostetaan pihan ja puutarhan istutuksiin käyttäen myös puustoa. Tämä koskee myös uudisrakennuksen piha-aluetta, johon tulee myös poikkeamispäätöksen mukaan laatia pihasuunnitelma.

Toisen oikaisuvaatimuksen tekijä on ottanut oikaisuvaatimuskirjelmässään esiin kaksi rakennuslupapäätöksessä olevaa virhettä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa ensinnäkin, että poikkeamispäätös ei salli poikkeamista asemakaavan osoittamasta kerrosalasta, mikä on virheellisesti mainittu lupapäätöksessä. Tämä pitää paikkansa. Jo edellä näissä tämän ympäristö- ja lupajaoston päätöksen perusteluissa on mainittu, että poikkeamispäätöksen perusteluissa on todettu, että poikkeamista tontin enimmäistehokkuudesta ei myönnetä, koska siihen ei ole erityistä syytä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa lisäksi, että rakennusluvan päätöstekstissä rakennustoimenpiteen kuvauksessa puhutaan uudisrakennuksen 2. krs:n makuuhuoneista monikossa, vaikka pohjapiirustuksessa näkyy vain yksi makuuhuone. Myös tämä oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä pitää paikkansa. Uudisrakennuksen 2. kerroksessa on vain yksi makuuhuone ja oikea asiantila käy ilmi pääpiirustusarjaan sisältyvästä 2. kerroksen pohjapiirroksesta. Lupapäätöstekstissä on sen sijaan tältä osin virhe.

Molemmat muutoksenhakijat ovat lisäksi huomauttaneet lupapäätöksessä esitetystä asuinkerrosalan laskemisesta ja katsovat tämän olevan virheellinen. Tämä uudisrakennuksen kerrosalaa kuten myös kokonaisalaa ja tilavuutta koskeva asia käsitellään jäljempänä tässä päätöksessä omana osuutenaan.

#### Uudisrakennuksen sijainti

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt uudisrakennuksen sijaintiin liittyen seuraavia moitteita: Rakennuksen tuli poikkeamishakemuksen ja –päätöksen mukaan sijaita tontin koilliskulmassa, mutta rakennusluvan mukaan se sijaitseekin tontin pohjoisosassa (ja luoteiskulmassa). Tästä syystä rakennuslupa on poikkeamispäätöksen vastainen. Poikkeamispäätöksen asiakirjojen mukaan uudisrakennus tuli sijoittaa 4,6 metrin etäisyydelle oikaisuvaatimuksen tekijän tontin rajasta. Rakennusluvassa myönnetty etäisyys onkin vain 4 metriä.



15.03.2019

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämän johdosta on todettava seuraavaa: Osassa poikkeamishakemuksen hakemusasiakirjoja kuten vielä Lupapisteeseen jätetyissä rakennuslupahakemuksessa ja hankeselvityksessä on uudisrakennuksen todettu sijaitsevan tontin koillisulmassa tai tontin koillispuolella taikka tontin vanhan rakennuksen koillispuolella. Ainoastaan tämä viimeinen käytetty ilmaisu on siltä osin oikea, että uudisrakennus sijaitsee tontin vanhan paritalorakennuksen läntisimmän osan ja samalla läntisemmän asunnon läntisen osan koillispuolella. Suunnitellun uudisrakennuksen todellinen ja oikea sijainti on kuitenkin käynyt ilmi sekä poikkeamishakemuksen asiakirjoihin sisältyneestä asemapiirroksesta että rakennuslupahakemukseen sisältyneestä asemapiirroksesta, joka sisältyi myös naapureiden kuulemiskirjeiden liitteisiin.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, poikkeamispäätöksessä ei todeta missään kohdassa, että uudisrakennus sijaitisi tontin koillisulmassa tai tontin koillispuolella tai tontin vanhan rakennuksen koillispuolella taikka käytetä vastaavaa koilliseen viittaavaa ilmaisuja. Rakennuslupapäätöksessä todetaan heti päätöksen alussa olevan Rakennustoimenpide-tekstin alussa, että tontin pohjoisosaan rakennetaan pientalo. Rakennuslupapäätös ei ole tältä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Poikkeamishakemuksen liiteasiakirjoihin sisältyneessä asemapiirroksessa uudisrakennuksen sijainti on merkitty siten, että etäisyys tontin luoteisrajasta eli ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijän rajasta on 4,6 metriä (4600) ja etäisyys tontin koillisrajasta eli toisen oikaisuvaatimuksen tekijän rajasta on 4,18 metriä (4180). Tätä tähän asemapiirrokseseen merkittyä uudisrakennuksen sijaintia ei ole kuitenkaan vahvistettu poikkeamispäätöksessä.

Tontilla voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty tontin rakennusala asemakaavakarttaan ja tämän rakennusalan etäisyys tontin kaikkiin rajoihin on 4 metriä. Lisäksi asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta, ellei toisin osoiteta, on 4 metriä.

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä hyväksytyn pääpiirustuksiin kuuluvan asemapiirroksen mukaan uudisrakennuksen etäisyys sekä tontin luoteisrajasta että tontin koillisrajasta on 4 metriä. Rakennusluvassa hyväksytty rakennuksen sijainti on asemakaavan mukainen. Koska rakennuksen sijaintia ei ole määrätty poikkeamispäätöksessä, rakennuslupapäätös ei ole tältä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Uudisrakennuksen kerrosala ja kokonaisala sekä tilavuus



15.03.2019

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että uudisrakennuksen kerrosala on laskettu väärin.

Toisen oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo ensinnäkin, että rakennuslupapäätös hyväksyy toteutettavaksi saman uudisrakennuksen, jolle hakija oli hakenut poikkeamislupahakemuksessa lupaa, mutta jolle poikkeamispäätöksellä ei myönnetty lupaa. Näin ollen rakennuslupa ei vastaa poikkeamisluvan tosiasiallista sisältöä. Tämän oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo lisäksi, että rakennusluvassa hyväksytty uudisrakennus on kerrosalaansa nähden tarpeettoman suuri kokonaispinta-alaltaan ja että kerrosalalaskelma on mahdollisesti virheellinen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan valtaosan kokonaispinta-alasta on oltava pääkäyttötarkoituksen mukaista tai sellaiseksi muunnettavissa olevaa tilaa.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden esittämän johdosta on ensinnäkin todettava kerrosalaan liittyen seuraavaa:

Poikkeamispäätöksessä ei ole myönnetty poikkeamista tontin enimmäistehokkuudesta. Rakennuspaikan tontin pinta-ala on 1978 m<sup>2</sup> ja tontin tehokkuusluku vuodelta 1985 olevassa tontilla voimassa olevassa asemakaavassa on  $e=0,3$ . Tontille saa näin ollen rakentaa asuinkerrosalaa yhteensä 593 m<sup>2</sup>.

Tontin uudisrakennusta koskevan rakennuslupapäätöksen kohdassa, Rakennusoikeuden käyttö, on tontin käytetyksi asuinkerrosalaksi ennen uudisrakennusta merkitty 496 (kem<sup>2</sup>). Näin ollen uudisrakennusta varten on käytettävissä kerrosalaa 97 kem<sup>2</sup>.

Rakennuslupapäätöksessä on rakennuslupahakemuksen mukaisesti sovellettu maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 3 momentin säännöstä, jonka mukaan, jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Rakennuslupapäätöksessä ei ole sovellettu maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n kerrosalaa koskevaa siirtymäsäännöstä, jonka mukaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa voimassa ollut kerrosalan laskemista koskeva säännös oli rakennuslain 131 a §:ssä. Tämän 131 a §:n 3 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan



15.03.2019

työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Koska rakennuslaissa ei ollut annettu mahdollisuutta vähentää rakennuksen kerrosalasta rakennuksen ulkoseinän 250 millimetriä ylittävää osaa, nyt kyseessä olevan uudisrakennuksen oikealla tavalla laskettu kerrosala on 107 kem2. Asemakaavan sallima rakennuspaikkana olevan tontin 91-42-25-2 asuinkerrosala 593 kem2 ylitetään näin ollen 10 kem2:n verran. Tontin 2 oikealla tavalla laskettu asuinkerrosala on nyt siis tontin vanhan rakennuksen käytetty asuinkerrosala 496 kem2, johon on lisätty uudisrakennuksen asuinkerrosala 107 kem2, eli yhteensä asuinkerrosalaa tulee käytetyksi 603 kem2. Tämä 10 kem2:n ylitys on prosentteina 1,69 %.

Rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijan rakennuslupapäätöksestä tehtyjen oikaisuvaatimusten käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa on oikeudellisesti tarkasteltuna edelleen rakennuslupakäsittelyä. Koska kyse on yhä rakennuslupakäsittelystä, tulee nyt harkittavaksi se, voidaanko edellä selostettu asemakaavan sallima rakennuspaikkana olevan tontin 2 asuinkerrosalan alle 2 %:n ylitys myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Tämän harkinnan lopputuloksena on katsottava, että asuinkerrosalan vähäinen ylitys voidaan tässä tapauksessa myöntää vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

Muilta osin kuin virheellisesti tehdyn rakennuksen ulkoseinän 250 millimetriä ylittävän osan vähentämisen osalta uudisrakennuksen asuinkerrosala on esitetty rakennuslupapäätöksessä oikein. Kerrosalaan on laskettu rakennuksen ensimmäisen ja toisen kerroksen kerrosalaan laskettavat tilat eli  $74 + 23 = 97$  kem2. Toisessa kerroksessa olevaa alle 1600 mm:n korkuista tilaa ei ole laskettu kerrosalaan. Rakennuksen kellarikerroksessa ei ole työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, joten kellarikerroksessa ei ole kerrosalaan laskettavia tiloja.

Toisen oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen kokonaisalasta esittämän johdosta on todettava seuraavaa:

Pääsuunnittelija on laskenut rakennuksen kokonaisalaan kaikkien kolmen kerrostason, eli kellari sekä 1. ja 2. kerros, osalta 79 m2. Näin on saatu yhteensä 237 m2. Rakennuksen toisen kerroksen osalta kokonaisalaan on siis laskettu 79 m2, vaikka suurin osa (47 m2) toisen kerroksen näin lasketusta pinta-alasta on kahden kerroksen korkuista tilaa, jonka lattia on ensimmäisen kerroksen tasolla. Jos toisen kerrok-



15.03.2019

sen osalta kokonaisalaan lasketaankin vain 32 m<sup>2</sup>, tällöin koko rakennuksen kokonaisalaksi saadaan 190 m<sup>2</sup>. Kun kokonaisala lasketaan tällä tavoin rakennuksen todellisen lattiapinta-alan mukaisesti, rakennuksen kerrosala on hieman yli puolet rakennuksen kokonaisalasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen kokonaisalaan liittyvään kritiikkiin liittyen on vielä syytä todeta, että sinänsä naapureiden kannalta ratkaisevin merkitys on yleensä rakennuksen massalla. Rakennuksen kokonaistilavuus on 762 m<sup>3</sup>, josta naapureille näkyvää osaa on rakennuksen maanpäällinen osa.

Toisen oikaisuvaatimuksen tekijä on todennut, että kyseessä on sama uudisrakennus kuin poikkeamishakemuksessa. Tähän liittyen on syytä vielä todeta seuraavaa:

Poikkeamishakemuksen yhteydessä esitettiin luonnos uudisrakennukseksi. Tämä oli kaksikerroksinen rakennus, jossa ei ollut kellaria. Rakennuksen kerrosala oli 180 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen toisessa kerroksessa oli kerrosalaan laskettavaa tilaa saman verran kuin rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Rakennus oli nelikulmainen ja pohjaltaan huomattavasti neliömäisempi kuin rakennusluvassa hyväksyty rakennus.

Rakennusluvassa hyväksyty rakennus on kaksikerroksinen ja kellarillinen. Rakennuksen ensimmäinen kerros on suurelta osin kahden kerroksen korkuista tilaa. Rakennuksen toisessa kerroksessa on lattiapinta-alaa 32 m<sup>2</sup>. Rakennus on viisikulmainen eikä se ole pohjaltaan neliömäinen kuten poikkeamishakemuksessa esitetty rakennus. Rakennusluvassa hyväksyty uudisrakennus ei ole sama rakennus kuin poikkeamishakemuksen yhteydessä esitetty uudisrakennuksen luonnos.

#### Oikaisuvaatimukset

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

Kummassakaan oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota. Arkkitehdin rakennuslupapäätöstä on kuitenkin syytä muuttaa tekemällä päätökseen lisäys, jolla myönnetään vähäisenä poikkeamisena rakennuslupan yhteydessä lupallista asemakaavan sallima tontin asuinkerrosala 593 kem<sup>2</sup>, siten että uudisrakennuksen ulkoseinän paksuuden 250 millimetrin ylityksestä johtuva ylitys on 10 kem<sup>2</sup> ja prosentteina 1,69 %.



15.03.2019

Esittelijä

vs. yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus nro 1
- 3 OIK nro 1 liiteluettelo
- 4 OIK nro 1 liitteet 1-6
- 5 OIK nro 1 liite 7
- 6 OIK nro 1 liitteet 8-20
- 7 Valtakirja OIK nro 1
- 8 Oikaisuvaatimus nro 2
- 9 Luvansaajan vastine OIK1
- 10 Luvansaajan vastine OIK2
- 11 Rakennuslupapäätös
- 12 Pääpiirustukset
- 13 Pihasuunnitelma
- 14 Lupahakemus
- 15 Hankeselvitys
- 16 Selvitys kerrosalasta
- 17 Varjotutkielma
- 18 Kaupunginmuseon lausunto
- 19 Hallinnanjakosopimus
- 20 Hallinnanjaon liitekartta
- 21 Naapurin kuuleminen
- 22 Naapurin huomautus nro 1
- 23 Naapurin huomautus nro 2
- 24 Vastine naapureiden huomautuksiin
- 25 Kaupunginlakimiehen lausunto
- 26 Luvanhakijan lausuma
- 27 Naapurin lausuma
- 28 Naapurin lausuman liitteet
- 29 Asemakaava
- 30 Poikkeamispäätös
- 31 Poikkeamishakemuksen selostus
- 32 Poikkeamishakemuksen suunnitelma
- 33 Kuuleminen poikkeamisasiassa

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

**Otteen liitteet**



15.03.2019

Oikaisuvaatimusten tekijät

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  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16  
Liite 17  
Liite 18  
Liite 19  
Liite 20  
Liite 21  
Liite 22  
Liite 23  
Liite 24  
Liite 25  
Liite 26  
Liite 27  
Liite 28  
Liite 29  
Liite 30  
Liite 31  
Liite 32  
Liite 33

Luvan saajat

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

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5





15.03.2019

Asia/3

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  
Liite 20  
Liite 21  
Liite 22  
Liite 23  
Liite 24  
Liite 25  
Liite 26  
Liite 27  
Liite 28  
Liite 29  
Liite 30  
Liite 31  
Liite 32  
Liite 33

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Nurmio

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Sijaintikartta  
2 Oikaisuvaatimus nro 1  
3 OIK nro 1 liiteluettelo  
4 OIK nro 1 liitteet 1-6



15.03.2019

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 5  | OIK nro 1 liite 7                 |
| 6  | OIK nro 1 liitteet 8-20           |
| 7  | Valtakirja OIK nro 1              |
| 8  | Oikaisuvaatimus nro 2             |
| 9  | Luvansaajan vastine OIK1          |
| 10 | Luvansaajan vastine OIK2          |
| 11 | Rakennuslupapäätös                |
| 12 | Pääpiirustukset                   |
| 13 | Pihasuunnitelma                   |
| 14 | Lupahakemus                       |
| 15 | Hankeselvitys                     |
| 16 | Selvitys kerrosalasta             |
| 17 | Varjotutkielma                    |
| 18 | Kaupunginmuseon lausunto          |
| 19 | Hallinnanjakosopimus              |
| 20 | Hallinnanjaon liitekartta         |
| 21 | Naapurin kuuleminen               |
| 22 | Naapurin huomautus nro 1          |
| 23 | Naapurin huomautus nro 2          |
| 24 | Vastine naapureiden huomautuksiin |
| 25 | Kaupunginlakimiehen lausunto      |
| 26 | Luvanhakijan lausuma              |
| 27 | Naapurin lausuma                  |
| 28 | Naapurin lausuman liitteet        |
| 29 | Asemakaava                        |
| 30 | Poikkeamispäätös                  |
| 31 | Poikkeamishakemuksen selostus     |
| 32 | Poikkeamishakemuksen suunnitelma  |
| 33 | Kuuleminen poikkeamisasiassa      |

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

| Ote                        | Otteen liitteet   |
|----------------------------|---|
| Oikaisuvaatimusten tekijät | 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   |



15.03.2019

Asia/3

Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16  
Liite 17  
Liite 18  
Liite 19  
Liite 20  
Liite 21  
Liite 22  
Liite 23  
Liite 24  
Liite 25  
Liite 26  
Liite 27  
Liite 28  
Liite 29  
Liite 30  
Liite 31  
Liite 32  
Liite 33

Luvan saajat

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja 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



15.03.2019

Asia/3

---

Liite 18  
Liite 19  
Liite 20  
Liite 21  
Liite 22  
Liite 23  
Liite 24  
Liite 25  
Liite 26  
Liite 27  
Liite 28  
Liite 29  
Liite 30  
Liite 31  
Liite 32  
Liite 33