



§ 92

Naapurin oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön rakennusmestarin katselmuspöytäkirjasta 11.1.2021, rakennuslupa 47-221-19-A, Mellunkylä

HEL 2021-002636 T 10 04 03

Facta 47-221-19-A ja 47-3-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti tutkia ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden rakennusmestarin katselmuspöytäkirjasta, joka koskee ***** myönnettyä rakennuslupaa 47-0221-19-A ja rakentamista kiinteistöllä ***** ja lisätä katselmuspöytäkirjaan seuraavan määräyksen:

Tonttien ***** välisen rajan korkeusasema on toteutettava myönnetyn rakennusluvun mukaisesti 31.7.2021 mennessä.

***** vaatimukset, jotka kohdistuvat lainvoimaisen rakennusluvun toteuttamiseen muilta osin kuin tonttien yhteisellä rajalla olevan pihamaan korkeusaseman osalta, hylätään.

Niiltä osin kuin oikaisuvaatimus kohdistuu myönnetyn rakennusluvun uudelleen ratkaisemiseen tai muuttamiseen, ***** vaatimukset jätetään tutkimatta.

Päätösote saantitodistuksella *****

Päätöksen perustelut

Rakennusluvassa 47-0221-19-A, joka koskee asuinpientalon sekä siihen liittyvän autosuojan ja varaston rakentamista, on lupamääräys, jonka mukaan maanpinnan olemassa olevia korkeusasemia tontin rajoilla ei saa muuttaa. Sekä hankkeeseen ryhtyvät että oikaisuvaatimuksen tekijä ovat kirjelmässään todenneet, että tonttien ***** välistä rajaa on muutettu tontin ***** rakennustyön aikana. Osapuolet ovat eri mieltä siitä, onko kyse kaivamisesta vai viistämisestä, sekä siitä, onko toimenpiteelle ollut tontin ***** haltijan suullinen suostumus.

Rakennuslupa on voimassa 2.3.2024 saakka, joten rakennustyöt saavat olla vielä kesken. Koska rajan korkeusaseman muuttamisessa on kuitenkin ollut kyse myönnetyn rakennusluvun vastaisesta toimenpi-



29.04.2021

teestä, rakennusvalvonnan katselmuksella olisi tullut määrätä tilanteen saattamisesta tältä osin rakennusluvan mukaiseksi määräajassa.

Hankkeeseen ryhtyvä on rakennusvalvonnalle toimittamissaan sähköposteissa ilmoittanut, että raja aiotaan ennallistetaan ja pihatyöt saateetaan loppuun kesän 2021 aikana.

Koska myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen ja rakennusvalvonta on muilta osin katselmuksilla todennut, että ***** on rakennettu myönnetyn luvan mukaisesti, tarvetta muihin määräyksiin ei ole.

Asian tausta

Rakennuslupa 47-221-19-A

Rakennusvalvontapalvelujen arkkitehti myönsi päätöksellään 12.2.2019 (§ 89) ***** rakennusluvan asuinpientalon sekä siihen liittyvän autosuojan ja varaston rakentamiselle Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevalle tontille ***** Rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi 2.3.2019 ja se on voimassa 2.3.2024 saakka. Luvassa vaaditut katselmuksukset on kvv-katselmusta ja loppukatselmusta lukuun ottamatta pidetty. Myös kvv-katselmus ja loppukatselmus on jo pidetty osittaisina. Kaikki katselmuksukset on pidetty vuonna 2019.

Toimenpidepyyntö

Naapuritontin ***** haltija ***** toimitti rakennusvalvontapalveluihin 30.12.2020 toimenpidepyynnön, jossa vaaditaan seuraavia asioita:

1. Naapuri on ilmoittanut tonttiosastolle puhelimitse, ettei suostu kaupungin ehdottamaan rasitesopimukseen. Ovat itse kuitenkin kaivaneet toteamansa vastaisesti rajan väärälle puolelle. Raja tulisi palauttaa luvan mukaiseksi. Raja tulisi palauttaa luvan mukaiseksi. Lupapäätökseen on kirjattu, ettei rajan korkeusasemiin saa koskea. Korjattava, jollei sovita muulla tapaa.
2. Naapurin lupakuvassa (julkisivu länteen on rajan korkeusmerkintä väärin (vrt. asemapiirros ja maasto). Luvan asemapiirros ja/tai julkisivu länteen ja/tai todellinen korkeusasema on väärin. Luvan naapurikuuleminen on ilmeisesti tehty myös virheellisin lupakuvin. Lupakuvat tulee korjata ja kuuleminen tehdä uusiksi.
3. Kaivanto on yli 45 asteen kulmassa ja sen korkeus on yli 50 cm. Kaivanto on tukematta ja sen päältä puuttuvat suojarakenteet. Korjattava lain mukaiseksi.



29.04.2021

Rakennusvalvonnan rakennusmestari suoritti toimenpidepyynnön perusteella rakennuspaikalla tarkastuksen, minkä jälkeen ***** täydensi toimenpidepyyntöään seuraavilla vaatimuksilla:

4. Takapihan rinteessä olevat rakennusluvasta poikkeavat pihamuotoilut on korjattava luvan mukaisiksi. Muutoksissa on kiinnitettävä erityistä huomioita kaiteiden ja muiden turvarakenteiden asentamiseen lain ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5. Lupa on kuultu virheellisillä kuvilla. Lupakuvissa on vähäistä suurempi naapurin etuun vaikuttava ristiriita. Asemapiirroksen ja julkisivujen korkeusasemamerkinnot ja alkuperäisen maanpinnan merkinnot korjattava viipymättä. Lopputarkastusta ei voida pitää ennen kuin virheet on korjattu.

6. Luvan yhteydessä on todettu pihan puolen rakennusalan ylitys vähäiseksi poikkeamaksi. Rakennusvalvonnan linjausten mukaisesti rakenne edellyttää kuitenkin suostumusta. Suostumus hankittava tonteilta ***** Vaihtoehtoisesti toteutettava toisella tapaa.

7. Asemapiirroksen perusteella tontin ***** rajalla on suostumusta vaativa korkoero (vrt. rakennusjärjestys). Luvan yhteydessä ei ole kuitenkaan pyydetty tai saatu suostumusta tällaiseen rakenteeseen. Suostumus hankittava tai toteutettava toisella tapaa.

8. Todelliset maanpinnan korkoerot eivät ole käsiteltävissä vähäisenä poikkeamana. Luvan rakennus ei täytä MRL:n sopusuhtaisuuden vaatimusta ympäristöön sovittamisen osalta. Rakennusosalta ulos käännetty tasamaaratkaisu ei sovellu tontille, jolla on voimakkaita korkoeroja. Suostumus hankittava maanpinnan korkojen muutoksille tai toteuttava toisella tapaa.

9. Rakennuksen väritys on kaavamääräyksen vastainen. Poikkeavaa väritystä ei ole mainittu luvan poikkeamissa. Korjattava.

10. Rakennuksen etupihalta puuttuvat kaavan määrittämät etupihamaiset rakenteet (istutukset yms). Lisättävä poikkeamiin ja/tai korjattava.

11. Rakennus on irti naapureiden rajoista kaavamääräyksen vastaisesti. Rajasta irti rakentamista ei ole kuitenkaan luvan poikkeamissa. Korjattava.

12. Luvan poikkeamat eivät ole niiden määrä ja laatu huomioiden vähäisiä. Lupaharkinnan yhteydessä olisi tullut järjestää MRL:n 133 §:n mukainen katselmus tai vähintäänkin pyytää kaavoittajan lausunto. Kaavoittajan lausuntoa ei ole pyydetty. Korjattava.



29.04.2021

Täydennyksessä todetaan lisäksi, että puuttuvien poikkeaminen ja kuulemisvirheiden määrä on sillä tapaa merkittävä, että koko lupa tulee kuulla uusiksi. Luvan muutostarve liittyy MRL:n 150 §:n tarkoitamiin turvallisuuteen liittyvien merkintöjen muuttamiseen (esim. putoamisvaarallisten alueiden kaiteet) sekä naapurin asemaan liittyviin muutoksiin.

Täydennykseen on lisäksi liitetty asemapiirros sekä julkisivukuvat länteen ja etelään, joita on täydennetty toimenpidepyynnön tekijän näkemyksellä alkuperäisestä maan pinnasta. Asiakirjoista ei käy ilmi, mihin asiakirjoihin näkemys perustuu.

Rakennusvalvonnan tarkastus

Toimenpidepyynnön perusteella rakennusvalvonnan rakennusmestari suoritti 11.1.2021 tontilla tarkastuksen, jossa olivat paikalla ***** joka toimi pääsuunnittelijana tuolloin vireillä olleessa ***** rakennuslupahakemuksessa. Tarkastuksen perusteella laaditussa katselmuspöytäkirjassa todetaan, että rakennusvalvonnan edustaja totesi ***** toteutetun rakennusluvan mukaisesti, ja että työt tontilla ovat kesken ja niitä voidaan rakennusluvan mukaisesti jatkaa 2.3.2024 asti. Katselmuspöytäkirjan muutoksenhakuosoituksen mukaan oikaisua pöytäkirjaan saa hakea vain, kun katselmuspöytäkirjassa on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 3 momentin mukaisesti määräys/määräyksiä. Katselmuspöytäkirja annettiin tiedoksi ***** sähköpostilla 23.2.2021

Lisäksi ***** laati katselmuksesta pöytäkirjan, jossa hän esittää näkemyksensä katselmuksen kulusta.

Oikaisuvaatimus

***** toimitti rakennusvalvontaan 24.2.2021 oikaisuvaatimuksen katselmuspöytäkirjasta. Kirjelmän mukaan pöytäkirjaan kirjattu ei vastaa sitä, mitä tontilla tapahtui tai sitä mitä sen jälkeen on sähköpostilla keskusteltu, ja pöytäkirja tulisi korjata. Kirjelmän mukaan rajan korkeusasemia on muutettu lupaehtojen vastaisesti ja siinä todetaan, että rakennusluvassa on lupaehto, jonka mukaan maanpinnan olemassa olevia korkeusasemia tontin rajoilla ei saa muuttaa.

Oikaisuvaatimuskirjelmään on liitetty valokuva tonttien rajasta sekä katselmuksen toimittaneen rakennusmestarin sähköposti oikaisuvaatimuksen tekijälle. Oikaisuvaatimuksen mukaan riidanalaista on se, onko raja kaivettu auki lupaehtojen vastaisesti sekä se, onko kaivanto tuettu ja suojattu asianmukaisesti.



29.04.2021

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi toimittanut rakennusvalvontaan 26.2.2021 täydennyksen, jossa korostetaan sitä, että oikaisuvaatimuksessa on kyse rajan korkeusasemasta ja kaivannon tukemisesta.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvät ovat antaneet 23.3.2021 vastineen, jossa todetaan että rakennus on rakennettu rakennusvalvonnan ohjeita noudattaen ja että tontilla on pidetty kaikki rakennusaikaiset katselmuksella, joissa ei ollut moitittavaa. Myöskään 11.1.2021 pidetyssä katselmuksessa ei todettu moitittavaa.

Vastineen mukaan naapuritontin puolelta ei ole kaivettu vaan ainoastaan viistetty, jotta rinne ei romahtaisi. Hankkeeseen ryhtyvät kertovat saaneensa viistämiseen luvan oikaisuvaatimuksen tekijältä ja viistäneensä niin vähän kuin mahdollista. Vastineessa kerrotaan, että piha-työt tontilla ovat kesken ne on tarkoitus saattaa valmiiksi tulevana kesänä. Vastineessa kerrotaan, että hankkeeseen ryhtyvät tulevat rakentamaan omalle puolelleen tarvittavan korkuisen muurin ja palauttamaan maa-aineksen rajalle entiseen korkoon. Vastineen liitteenä on valokuva tonttien rajalta.

Lisäksi molemmat osapuolet ovat lähettäneet rakennusvalvontaan kirjelmiä, joissa käsitellään muun muassa rajalla tehtyjä toimenpiteitä, naapurin suostumusta ja tonttien maapohjaa. Hankkeeseen ryhtyvät toteavat 26.3.2021 ja 14.4.2021 saapuneissa vastineissaan, että he ovat luopuneet suunnitelmista toteuttaa rajalle tukimuuri, ja että he aikovat palauttaa rajan ennalleen maisemoimalla rinteen ja luiskata alueen oman tonttinsa puolella.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 141 §, 149 §, 150 a §, 187 §

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli rakennuslakimies Ulpu Juvalainen. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Erkki Luokkanen

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet



29.04.2021

1	Sijaintikartta
2	Rakennuslupa 12.2.2019
3	Toimenpidepyyntö 30.12.2020 täydennyksineen
4	Oikaisuvaatimuksen alainen katselmuspöytäkirja 11.1.2021
5	Toimenpidepyynnön tekijän muistiinpanot katselmukselta
6	Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen ja täydennyksineen
7	Hankkeeseen ryhtyvien vastine 23.3.2021
8	Oikaisuvaatimuksen tekijän vastineet 23.3.2021
9	Hankkeeseen ryhtyvien toinen vastine 26.3.2021
10	Oikaisuvaatimuksen tekijän kirjelmä 29.3.2021
11	Hankkeeseen ryhtyvien kolmas vastine 14.4.2021

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Toimenpidepyynnön ja oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Hankkeeseen ryhtyvät

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



29.04.2021

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Erkki Luokkanen

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupa 12.2.2019
- 3 Toimenpidepyyntö 30.12.2020 täydennyksineen
- 4 Oikaisuvaatimuksen alainen katselmuspöytäkirja 11.1.2021
- 5 Toimenpidepyynnön tekijän muistiinpanot katselmukselta
- 6 Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen ja täydennyksineen
- 7 Hankkeeseen ryhtyvien vastine 23.3.2021
- 8 Oikaisuvaatimuksen tekijän vastineet 23.3.2021
- 9 Hankkeeseen ryhtyvien toinen vastine 26.3.2021
- 10 Oikaisuvaatimuksen tekijän kirjelmä 29.3.2021
- 11 Hankkeeseen ryhtyvien kolmas vastine 14.4.2021

Oheismateriaali

- 1 Perustamistapalausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Toimenpidepyynnön ja oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Hankkeeseen ryhtyvät

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



29.04.2021

Asia/5

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11