



29.02.2024

§ 54

Oikaisuvaatimukset rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin 21.9.2023 § 614 tekemästä rakennuslupapäätöksestä

HEL 2023-012868 T 10 04 03

30-1966-23-A, 30-17-23-OIK, 30-18-23-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta ***** ja ***** oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin 21.9.2023 § 614 tekemästä rakennuslupapäätöksestä, lupatunnus 30-1966-23-A, rakennuspaikka 91-30-10-13, osoite Hollantilaisentie 7.

Asunto Oy Saunalahdentie 13 on kirjallisesti perunut oikaisuvaatimuksensa, jonka johdosta päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen johdosta raukeaa.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehti on 21.9.2023 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, As Oy Munkkiniemen Greenstylelle rakennusluvan asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennuksen purkamiselle lupatunnus 30-1966-23-A, rakennuspaikka 91-30-10-13, osoite Hollantilaisentie 7.

Rakennuspaikalla sijaitseva, Hollantilaisentien suuntainen yksikerroksinen liikerakennus kellareineen puretaan.

Purettavan rakennuksen tilalle rakennetaan 4-kerroksinen kellarillinen asuinrakennus. Hanke perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan poikkeamispäätökseen 28.5.2021 § 77, HEL 2020-011352. Poikkeamispäätöksellä on hyväksytty ylitykset kerroslasta ja kerrosten lukumäärästä, rakennustyyppistä ja autopaikoista ehdolla, jotka koskevat liiketilan rakentamista, puuistutusta ja julkisivuja.

Hallinnanjakosopimuksella jaetulla rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan Saunalahdentien suuntainen, vuonna 1962 valmistunut 3-kerroksinen asuinkerrostalo.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto päätti, että As Oy Munkkiniemen Greenstylen hakemuksesta rakennusvalvontapalvelujen läntisen lu-



29.02.2024

payksikön arkkitehti on 27.2.2024 myöntänyt muutoslvan tunnus LP-091-2024-00595, jolla rakennettavan asuinkerrostalon etelä- ja itäjulkisivun ikkunoita ja parvekkeita siirretään 500 mm kauemmas naapurista. Lisäksi eteläsivun parvekkeille lisätään näkösuojalasi.

Oikaisuvaatimukset

Asunto Oy Saunalahdentie 13 on hakenut päätökseen oikaisua 10.10.2023. Asunto Oy on 18.12.2023 perunut oikaisuvaatimuksensa.

Kuusi asunto-osakeyhtiön osakasta on hakenut päätökseen oikaisua yhdessä allekirjoittamallaan kirjelmällä 9.10.2023.

Osakkaiden oikaisuvaatimuksessa todetaan, että oikaisuvaatimusoi-keus perustuu siihen, että päätös vaikuttaa välittömästi oikaisuvaati- muksen tekijöiden etuihin, asuntojen arvoon, asumistasoon ja - mukavuuteen, koska asunnot sijaitsevat Saunalahdentie 13:n länsi- päädyssä.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että rakennusvalvontapalvelut on an- tanut rakennuslupaa koskevan päätöksen kuulematta kaikkein lähinnä uutta rakennusta sijaitsevaa taloyhtiötä, Asunto-osakeyhtiö Saunalah- dentie 13, ja kyseisen talon asukkaita, joiden omaisuuden arvoa annet- tu rakennuslupapäätös toteutuessaan tulee merkittävästi vähentämään. Asunto-osakeyhtiöllä ja sen asukkailla ei myöskään ole ollut mahdolla- sta riittävästi perehtyä asiaan, koska taloyhtiölle ei ole lainkaan tiedotet- tu rakennuslupapäätöksen antamisesta. Osakkaille on sattumalta sel- vinnyt, että rakennusluvasta on annettu päätös.

Uudisrakennus tullaan rakentamaan määrälalle, joka on luovutettu Asunto-osakeyhtiö Saunalahdentie 13 tontista. Uudisrakennus tulee si- jaitsemaan niin lähellä rakennusta, että uudisrakennukseen suunnitellut parvekkeet tulisivat sijaitsemaan noin 10 metrin päässä ja mahdollisesti jopa lähempänä tontilla sijaitsevan nykyisen rakennuksen parvekkeita ja asuinhuoneen ikkunoita. Parvekkeiden sijoittelu ei mahdollista lain- kaan yksityisyyden suojaa. Lähelle rakentaminen aiheuttaa paloturvalli- suusriskin.

Parvekkeet tulisi ensisijaisesti sijoittaa Hollantilaisentien puolelle, eikä lainkaan eteläpäätyyn.-- Parvekkeet voisivat sijaita eteläpäädyssä lä- hempänä Hollantilaisentietä olevan ikkunan paikalla. Tämä vaihtoehto edellyttäisi uutta suunnittelua vain 2. krs eteläpäädyn asunnossa. Tämä vaihtoehto huomioisi edes vähäisessä määrin nykyistenkin asukkaiden asumisen edellytyksiä.



29.02.2024

Piha-alueelle näyttää suunnitellun aita, joka ulottuu yhteiskäyttöalueelle. Yhteiskäyttöalueelle ei voida suunnitella mitään rakenteita kuulematta Asunto-osakeyhtiö Saunalahdentie 13 kantaa.

Rakennusluvan hakijan vastine 31.10.2023

Vastineessa todetaan muun ohella, että rakennukset (uudisrakennus Hollantilaisentie 7 ja nykyinen Saunalahdentie 13) sijaitsevat noin 58 asteen kulmassa toisiinsa nähden. Uudisrakennuksen ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa on otettu tämä huomioon, esim. tekemällä uudisrakennuksen naapurialueeseen oleva nurkka mahdollisimman umpiseinäisenä. Samalla on otettu huomioon paloetäisyydet. Katselusuunnat uudisrakennuksen ko. nurkassa olevista ikkunoista ja parvekkeista ovat itään ja etelään, ohi naapurirakennuksesta, eivät suoraan kohti naapurirakennuksen ikkunoita ja parvekkeita.

Hollantilaisentien rakennuksilla ei ole parvekkeita kadun puolella, kaupunkikuvan yhtenäisyyden vuoksi ei myöskään uudisrakennuksella edellä mainitusta syystä parvekkeita ei sijoitettu uudisrakennuksen eteläjulkisivun Hollantilaisentien puoleiselle kulmalle. Parvekkeiden sijoittelusta, kaiteista ym. on käyty keskustelua useaan otteeseen viranomaisten kanssa ja nykyinen sijoittelu on hyväksytty Kaupunkikuva-työryhmässä. Parvekkeiden pinnakaiteet on suunniteltu tehtäväksi 10x50 mm teräslatoilla, jolloin kaiteet näyttävät suoraan edestä avoimilta ja vinosta kulmasta katsottuna umpinaisemmilta, kuten esim. naapurirakennuksen ikkunoista katsottuna. Piha-alueen yhteiskäyttöalueelle ei ole suunniteltu aita eikä muita rakenteita, pihalle on pihasuunnitelmassa merkitty siinä kulkeva polku

Päätösehdotuksen perustelut

Asiassa on kyse 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta tontille, jota hallitaan hallinnanjakosopimuksella, ja jonka toisella, Asunto Oy Saunalahdentie 13:n hallitsemalla hallinnanjakoalueella sijaitsee vuonna 1962 rakennettu kolmikerroksinen asuinkerrostalo.

Oikaisuvaatimuksen tehneet ovat ilmoituksensa mukaan Asunto Oy Saunalahdentie 13:n osakkaita ja he hallitsevat huoneistoja ***** ja ***** jotka sijaitsevat rakennuksen länsipäädyssä.

Rakennusvalvonta on tehnyt oikaisuvaatimuksen tekemisen jälkeen tontilla vapaamuotoisen paikallakäynnin. Asunto-osakeyhtiön edustajille, osakkeenomistajille sekä rakennusluvan hakijalle pääsuunnittelijoinen on ehdotettu, että he keskustelisivat näkemyseroista yhdessä ja ilmoittaisivat rakennusvalvonnalle, mikäli osapuolet pääsisivät asiassa



29.02.2024

yhteisymmärrykseen ja erityisesti siinä tapauksessa, että myönnettyyn rakennuslupaan harkittaisiin muutoslupan hakemista.

Rakennuslupan hakija on vapaamuotoisissa sähköposteissaan esittänyt joitain ehdotuksia julkisivumuutoksiksi myönnettyyn rakennuslupaan. Rakennusvalvonta on suhtautunut muutoksiin myönteisesti ja todennut, että muutoksille voi hakea muutoslupaa. Muutoslupaa ei ole tässä kirjoitettaessa 15.2.2024 vireillä.

Asunto Oy Saunalahdentie 13 sekä osakkaat ***** ja ***** ovat kirjallisesti peruneet oikaisuvaatimuksensa. Osakkaiden oikaisuvaatimuksen peruminen on tehty ehdolla, että rakennusvalvonta hyväksyy arkkitehtitoimiston 5.1.2024 ehdottamat muutokset uudisrakennuksen julkisivuun. Kun osakkeenomistajien oikaisuvaatimuksen peruminen on tehty ehdollisesti, lausutaan sen lopputuloksesta jäljempänä. Asunto Oy Saunalahdentie 13:n osalta oikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakasta ei ole pidetty MRL 192 § 1 kohdan mukaisena naapurina, mutta osakkaalle on toisinaan myönnetty valitusoikeus kohdan 3 perusteella. Nyt käsiteltävässä asiassa oikaisuvaatimuksen tekijät ovat perustelleet vaatimuksiaan uudisrakennuksen vaikutuksella heidän asuntojensa arvoon, asumistaan ja -mukavuuteen.

Asemapiirroksen perusteella etäisyys uudisrakennuksen parvekkeen ja tontilla jo sijaitsevan rakennuksen parvekkeiden välillä on 8 metriä. Suunnitellut parvekkeet sijoittuvat vinottain tontilla olevan rakennuksen länsipäätyyn nähden. Uudisrakennus sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Parvekkeiden osalta tontin sisäisen rakennusalan rajan ylitykset ovat Helsingin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaisia. Näin ollen rakennuslupapäätöksellä ei ole välittömiä vaikutuksia oikaisuvaatimuk-



29.02.2024

sen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Oikaisuvaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että Asunto Oy Saunalahdentie 13:n ja Asunto Oy Munkkiniemen Greenstylen välisessä hallinnanjakosopimuksessa on annettu osapuolille oikeus hakea rakennuslupaa hallitsemansa kiinteistön osan rakentamista varten yksinkin. Hallinnanjakoalueen toinen osapuoli ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettu naapuri, jolle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta tulisi ilmoittaa. Myöskään yksittäiset asunto-osakeyhtiön osakkaat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita. Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamisessa on toimittu maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti.

Lopputulos

Asunto Oy Saunalahdentie 13:n oikaisuvaatimuksen osalta päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen johdosta raukeaa.

Osakkeenomistajien ***** oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että As Oy Munkkiniemen Greenstylen hakemuksesta rakennusvalvontapalvelujen läntisen lupayksikön arkkitehti on 27.2.2024 myöntänyt muutosluban tunnus LP-091-2024-00595, jolla rakennettavan asuinkerrostalon etelä- ja itäjulkisivun ikkunoita ja parvekkeita siirretään 500 mm kauemmas naapurista. Lisäksi eteläsivun parvekkeille lisätään näkösuojalasi.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



29.02.2024

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 10088
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Oikaisuvaatimus, osakkaat
- 5 Oikaisuvaatimus, Asunto Oy Saunalahdentie 13
- 6 Oikaisuvaatimuksen peruminen, As Oy
- 7 Oikaisuvaatimuksen peruminen, osakkaat
- 8 Rakennuslupapäätös 30-1966-23-A
- 9 Poikkeamispaatos
- 10 Asemapiirros
- 11 Pohjapiirros, kellari ja 1. krs
- 12 Pohjapiirros 2.- 3. krs
- 13 Pohjapiirros 4. krs ja ullakko
- 14 Leikkaukset
- 15 Julkisivut
- 16 Näkymä kadulta, 3D-kuvat
- 17 Katunäkymä
- 18 Vastine

Muutoksenhaku

Tutkimatta jättämisen osalta Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Raukeamisen osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisunhakijat	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Luvanhakija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



29.02.2024

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta ***** ja ***** oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin 21.9.2023 § 614 tekemästä rakennuslupapäätöksestä, lupatunnus 30-1966-23-A, rakennuspaikka 91-30-10-13, osoite Hollantilaisentie 7.

Asunto Oy Saunalahdentie 13 on kirjallisesti perunut oikaisuvaatimuksensa, jonka johdosta päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen johdosta raukeaa.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehti on 21.9.2023 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, As Oy Munkkiniemen Greenstylelle rakennusluvan asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennuksen purkamiselle lupatunnus 30-1966-23-A, rakennuspaikka 91-30-10-13, osoite Hollantilaisentie 7.

Rakennuspaikalla sijaitseva, Hollantilaisentien suuntainen yksikerroksinen liikerakennus kellareineen puretaan.

Purettavan rakennuksen tilalle rakennetaan 4-kerroksinen kellarillinen asuinrakennus. Hanke perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan poikkeamispäätökseen 28.5.2021 § 77, HEL 2020-011352. Poikkeamispäätöksellä on hyväksytty ylitykset kerrosalasta ja kerrosten lukumäärästä, rakennustyyppistä ja autopaikoista ehdolla, jotka koskevat liiketilan rakentamista, puuistutusta ja julkisivuja.

Hallinnanjakosopimuksella jaetulla rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan Saunalahdentien suuntainen, vuonna 1962 valmistunut 3-kerroksinen asuinkerrostalo.

Oikaisuvaatimukset

Asunto Oy Saunalahdentie 13 on hakenut päätökseen oikaisua 10.10.2023. Asunto Oy on 18.12.2023 perunut oikaisuvaatimuksensa.

Kuusi asunto-osakeyhtiön osakasta on hakenut päätökseen oikaisua yhdessä allekirjoittamallaan kirjelmällä 9.10.2023.

Osakkaiden oikaisuvaatimuksessa todetaan, että oikaisuvaatimusoikeus perustuu siihen, että päätös vaikuttaa välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijöiden etuihin, asuntojen arvoon, asumistasoon ja -



29.02.2024

mukavuuteen, koska asunnot sijaitsevat Saunalahdentie 13:n länsipäädyssä.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että rakennusvalvontapalvelut on antanut rakennuslupaa koskevan päätöksen kuulematta kaikkein lähinnä uutta rakennusta sijaitsevaa taloyhtiötä, Asunto-osakeyhtiö Saunalahdentie 13, ja kyseisen talon asukkaita, joiden omaisuuden arvoa annettu rakennuslupapäätös toteutuessaan tulee merkittävästi vähentämään. Asunto-osakeyhtiöllä ja sen asukkailla ei myöskään ole ollut mahdollista riittävästi perehtyä asiaan, koska taloyhtiölle ei ole lainkaan tiedotettu rakennuslupapäätöksen antamisesta. Osakkaille on sattumalta selvinnyt, että rakennusluvasta on annettu päätös.

Uudisrakennus tullaan rakentamaan määräalalle, joka on luovutettu Asunto-osakeyhtiö Saunalahdentie 13 tontista. Uudisrakennus tulee sijaitsemaan niin lähellä rakennusta, että uudisrakennukseen suunnitellut parvekkeet tulisivat sijaitsemaan noin 10 metrin päässä ja mahdollisesti jopa lähempänä tontilla sijaitsevan nykyisen rakennuksen parvekkeita ja asuinhuoneen ikkunoita. Parvekkeiden sijoittelu ei mahdollista lainkaan yksityisyyden suojaa. Lähelle rakentaminen aiheuttaa paloturvallisuusriskin.

Parvekkeet tulisi ensisijaisesti sijoittaa Hollantilaisentien puolelle, eikä lainkaan eteläpäätyyn.-- Parvekkeet voisivat sijaita eteläpäädyssä lähempänä Hollantilaisentietä olevan ikkunan paikalla. Tämä vaihtoehto edellyttäisi uutta suunnittelua vain 2. krs eteläpäädyn asunnossa. Tämä vaihtoehto huomioisi edes vähäisessä määrin nykyistenkin asukkaiden asumisen edellytyksiä.

Piha-alueelle näyttää suunnitellun aita, joka ulottuu yhteiskäyttöalueelle. Yhteiskäyttöalueelle ei voida suunnitella mitään rakenteita kuulematta Asunto-osakeyhtiö Saunalahdentie 13 kantaa.

Rakennusluvan hakijan vastine 31.10.2023

Vastineessa todetaan muun ohella, että rakennukset (uudisrakennus Hollantilaisentie 7 ja nykyinen Saunalahdentie 13) sijaitsevat noin 58 asteen kulmassa toisiinsa nähden. Uudisrakennuksen ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa on otettu tämä huomioon, esim. tekemällä uudisrakennuksen naapurina lähimpänä oleva nurkka mahdollisimman umpiseinäisenä. Samalla on otettu huomioon paloetäisyydet. Katselusuunnat uudisrakennuksen ko. nurkassa olevista ikkunoista ja parvekkeista ovat itään ja etelään, ohi naapurirakennuksesta, eivät suoraan kohti naapurirakennuksen ikkunoita ja parvekkeita.



29.02.2024

Hollantilaisentien rakennuksilla ei ole parvekkeita kadun puolella, kaupunkikuvan yhtenäisyyden vuoksi ei myöskään uudisrakennuksella edellä mainitusta syystä parvekkeita ei sijoitettu uudisrakennuksen eteläjulkisivun Hollantilaisentien puoleiselle kulmalle. Parvekkeiden sijoittelusta, kaiteista ym. on käyty keskustelua useaan otteeseen viranomaisten kanssa ja nykyinen sijoittelu on hyväksytty Kaupunkikuva-työryhmässä. Parvekkeiden pinnakaiteet on suunniteltu tehtäväksi 10x50 mm teräslatoilla, jolloin kaiteet näyttävät suoraan edestä avoimilta ja vinosta kulmasta katsottuna umpinaisemmilta, kuten esim. naapurirakennuksen ikkunoista katsottuna. Piha-alueen yhteiskäyttöalueelle ei ole suunniteltu aitaa eikä muita rakenteita, pihalle on pihasuunnitelmassa merkitty siinä kulkeva polku

Päätösehdotuksen perustelut

Asiassa on kyse 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta tontille, jota hallitaan hallinnanjakosopimuksella, ja jonka toisella, Asunto Oy Saunalahdentie 13:n hallitsemalla hallinnanjakoalueella sijaitsee vuonna 1962 rakennettu kolmikerroksinen asuinkerrostalo.

Oikaisuvaatimuksen tehneet ovat ilmoituksensa mukaan Asunto Oy Saunalahdentie 13:n osakkaita ja he hallitsevat huoneistoja ***** ja ***** jotka sijaitsevat rakennuksen länsipäädyssä.

Rakennusvalvonta on tehnyt oikaisuvaatimuksen tekemisen jälkeen tontilla vapaamuotoisen paikallakäynnin. Asunto-osakeyhtiön edustajille, osakkeenomistajille sekä rakennusluvan hakijalle pääsuunnittelijoinen on ehdotettu, että he keskustelisivat näkemyseroista yhdessä ja ilmoittaisivat rakennusvalvonnalle, mikäli osapuolet pääsisivät asiassa yhteisymmärrykseen ja erityisesti siinä tapauksessa, että myönnettyyn rakennuslupaan harkittaisiin muutoslupaan hakemista.

Rakennusluvan hakija on vapaamuotoisissa sähköposteissaan esittänyt joitain ehdotuksia julkisivumuutoksiksi myönnettyyn rakennuslupaan. Rakennusvalvonta on suhtautunut muutoksiin myönteisesti ja todennut, että muutoksille voi hakea muutoslupaa. Muutoslupaa ei ole tässä kirjoitettaessa 15.2.2024 vireillä.

Asunto Oy Saunalahdentie 13 sekä osakkaat ***** ja ***** ovat kirjallisesti peruneet oikaisuvaatimuksensa. Osakkaiden oikaisuvaatimuksen peruminen on tehty ehdolla, että rakennusvalvonta hyväksyy arkkitehtitoimiston 5.1.2024 ehdottamat muutokset uudisrakennuksen julkisivuun. Kun osakkeenomistajien oikaisuvaatimuksen peruminen on tehty ehdollisesti, lausutaan sen lopputuloksesta jäljempänä. Asunto Oy Saunalahdentie 13:n osalta oikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa.



29.02.2024

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakasta ei ole pidetty MRL 192 § 1 kohdan mukaisena naapurina, mutta osakkaalle on toisinaan myönnetty valitusoikeus kohdan 3 perusteella. Nyt käsiteltävässä asiassa oikaisuvaatimuksen tekijät ovat perustelleet vaatimuksiaan uudisrakennuksen vaikutuksella heidän asuntojensa arvoon, asumistaan ja -mukavuuteen.

Asemapiirroksen perusteella etäisyys uudisrakennuksen parvekkeen ja tontilla jo sijaitsevan rakennuksen parvekkeiden välillä on 8 metriä. Suunnitellut parvekkeet sijoittuvat vinottain tontilla olevan rakennuksen länsipäätyyn nähden. Uudisrakennus sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalalle. Parvekkeiden osalta tontin sisäisen rakennusalan rajan ylitykset ovat Helsingin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaisia. Näin ollen rakennuslupapäätöksellä ei ole välittömiä vaikutuksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Oikaisuvaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että Asunto Oy Saunalahdentie 13:n ja Asunto Oy Munkkiniemen Greenstylen välisessä hallinnanjakosopimuksessa on annettu osapuolille oikeus hakea rakennuslupaa hallitsemansa kiinteistön osan rakentamista varten yksinkin. Hallinnanjakoa-alueen toinen osapuoli ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettu naapuri, jolle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta tulisi ilmoittaa. Myöskään yksittäiset asunto-osakeyhtiön osakkaat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita. Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamisessa on toimittu maankäyttö ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti.

Lopputulos

Asunto Oy Saunalahdentie 13:n oikaisuvaatimuksen osalta päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen johdosta raukeaa.



29.02.2024

Osakkeenomistajien ***** oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 10088
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Oikaisuvaatimus, osakkaat
- 5 Oikaisuvaatimus, Asunto Oy Saunalahdentie 13
- 6 Oikaisuvaatimuksen peruminen, As Oy
- 7 Oikaisuvaatimuksen peruminen, osakkaat
- 8 Rakennuslupapäätös 30-1966-23-A
- 9 Poikkeamispaatos
- 10 Asemapiirros
- 11 Pohjapiirros, kellari ja 1. krs
- 12 Pohjapiirros 2.- 3. krs
- 13 Pohjapiirros 4. krs ja ullakko
- 14 Leikkaukset
- 15 Julkisivut
- 16 Näkymä kadulta, 3D-kuvat
- 17 Katunäkymä
- 18 Vastine

Muutoksenhaku

Tutkimatta jättämisen osalta

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

Raukeamisen osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.02.2024

Asia/16

Otteet

Ote

Oikaisuhakijat

Luvanhakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-
mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati-
mukseen

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöön-
pano

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-
mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati-
mukseen

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöön-
pano