



10.10.2019

Kokousaika 10.10.2019 16:15 - 17:28

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Laak, Noora puheenjohtaja
Abib, Mukhtar
Klemetti, Tapio
Tamminen, Lilja
Villo, Pertti
Aarnio, Minna varajäsen

Muut

Henttonen, Pekka asiakkuusjohtaja
Alanko, Aarno va. yksikön päällikkö
Miller, Kai rakennusvalvontapäällikkö
Mustonen, Salla va. yksikön päällikkö
Villeneuve, Anna kaupunginsihteeri
Miinalainen, Matti viestintäsuunnittelija
Kokkonen, Suvi lakimies
Moberg, Pirjo hallintosihteeri

Puheenjohtaja

Noora Laak 184-193 §

Esittelijät

Pekka Henttonen asiakkuusjohtaja
184-185 §
Aarno Alanko va. yksikön päällikkö
186-192 §
Salla Mustonen va. yksikön päällikkö
193 §

Pöytäkirjanpitäjä

Pirjo Moberg hallintosihteeri
184-193 §



10.10.2019

§	Asia	
184	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
185	Asia/2	Ilmoitusasiat
186	Asia/9	Rakennuslupa, tilapäisen koulurakennuksen rakentaminen ja aloittamisoikeus, 34021/18, Mikkolankuja 6, Helsingin kaupunki , Kaupunkiympäristö
187	Asia/3	Rakennuslupahakemus, kolmen asuinkerrostalon rakentaminen, 17128/1, Lavakatu 10, Helsingin kaupungin asunnot Oy/ c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
188	Asia/4	Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon rakentaminen, 17128/2, Lavakatu 12, Helsingin asumisoikeus Oy, c/o Helsingin kaupunkiasuntotuotanto
189	Asia/5	Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen, 26/972/3, Kappelinpiha 2, Fira Oy
190	Asia/6	Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen, 26/972/4, Kappelinpiha 4, As Oy Helsingin Koskelan Tammi
191	Asia/7	Rakennuslupahakemus, kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen 26/972/2, Kappelinpiha 6, Fira Oy
192	Asia/8	Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Prikitie 7
193	Asia/10	Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä, tontti 91-42-34-4, Lautturinkuja 2



10.10.2019

§ 184

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsenen Tapio Klemetti ja varatarkastajaksi jäsenen Lilja Tamminen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 185
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5.9.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto oli päätöksellään 23.3.2018 § 62 velvoittanut osakkeenomistajan purkamaan hallitsemassaan kellarihuoneistossa sijaitsevat keittokomeron ja kylpyhuoneen määräaikaan mennessä. Samalla päätöksellä jaosto oli kieltänyt kellarihuoneiston käyttämisen muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin. Veloitteen tehosteeksi oli asetettu kummankin veloitteen osalta erillinen juokseva uhkasakko.

Veloitettu osakkeenomistaja valitti ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 5.9.2019 antamallaan päätöksellä hylännyt valituksen uhkasakon asettamisesta. Lisäksi hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta valituksen tekijän vaatimuksen velvoittaa asunto-osakeyhtiön hakemaan tarpeelliset rakennusluvut valittajan kellarihuoneistolle.

Hallinto-oikeus on todennut perusteluissaan muun ohella, että voidaan uhkasakko kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa asetettuja päävelvoitteita. Sillä, että asiassa on jäänyt epäselväksi milloin ja kenen toimesta luvattomat muutostyöt on suoritettu, ei ole merkitystä, koska kellaritilojen haltijalla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja



10.10.2019

Asia/2

Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.10.2019

§ 186

Rakennuslupa, tilapäisen koulurakennuksen rakentaminen ja aloittamisoikeus, 34021/18, Mikkolankuja 6, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö

HEL 2019-009672 T 10 04 03

Facta 34-2326-19-A, Lupapiste LP-091-2019-00465

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristölle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 34-2326-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Samalla ympäristö- ja lupajaosto myöntää hakemuksen mukaisesti aloittamisoikeuden rakentaa rakennukset valmiiksi asti.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti käsitellä esittelijän yhdeksannen esityksen kokouksen kolmantena asiana.

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Jari Miettinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Atte Kiianen, lupa-arkkitehti, puhelin: 310 26496
atte.kiianen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja2
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää tilapäisen luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 135 §, 144 §, 176 §

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Atte Kiianen, lupa-arkkitehti, puhelin: 310 26496
atte.kiianen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja1
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet



10.10.2019

Asia/9

Hakija

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1



10.10.2019

§ 187

Rakennuslupahakemus, kolmen asuinkerrostalon rakentaminen, 17128/1, Lavakatu 10, Helsingin kaupungin asunnot Oy/ c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto

HEL 2019-008526 T 10 04 03

Facta 17-2240-19-A, Lupapiste LP-091-2019-04235

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 17-2240-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Pasilan alueryhmä on puoltanut suunnitelmien hyväksymistä.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



10.10.2019

§ 188

Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon rakentaminen, 17128/2, Lavakatu 12, Helsingin asumisoikeus Oy, c/o Helsingin kaupunkia- suntotuotanto

HEL 2019-008528 T 10 04 03

Facta 17-2239-19-A, Lupapiste LP-091-2019-04239

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 17-2239-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Pasilan alueryhmä on puoltanut suunnitelmien hyväksymistä.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



10.10.2019

§ 189

Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen, 26/972/3, Kappelinpiha 2, Fira Oy

HEL 2019-010028 T 10 04 03

Facta 26-2448-19-A, Lupapiste LP-091-2019-03577

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Fira Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 26-2448-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pontus Högström, arkkitehti, puhelin: 310 26488
pontus.hogstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



10.10.2019

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pontus Högström, arkkitehti, puhelin: 310 26488
pontus.hogstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



§ 190

Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen, 26/972/4, Kappelinpiha 4, As Oy Helsingin Koskelan Tammi

HEL 2019-010027 T 10 04 03

Facta 26-2442-19-A, Lupapiste LP-091-2019-05514

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää As Oy Helsingin Koskelan Tammelle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 26-2442-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pontus Högström, arkkitehti, puhelin: 310 26488
pontus.hogstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pontus Högström, arkkitehti, puhelin: 310 26488
pontus.hogstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



10.10.2019

§ 191

Rakennuslupahakemus, kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen 26972/2, Kappelinpiha 6, Fira Oy

HEL 2019-010025 T 10 04 03

Facta 26-2443-19-A Lupapiste LP-091-2019-04884

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Fira Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 26-2443-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pontus Högström, arkkitehti, puhelin: 310 26488
pontus.hogstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



10.10.2019

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pontus Högström, arkkitehti, puhelin: 310 26488
pontus.hogstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



10.10.2019

§ 192

Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupa- päätöksestä, Prikitie 7

HEL 2019-009032 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 13.6.2019 § 282, lupatunnus 49-1461-19-A, lisäten kuitenkin lupapäätökseen seuraavat lupaehtot:

Poikkeamispäätöksessä 21.11.2017 §76 säilytettäväksi määrätty kilpi-kaarnainen mänty on säilytettävä. Mänty juuristoineen on asianmukaisesti suojattava työmaa-aikana.

Erityissuunnitelmana toimitettavassa piha- ja istutussuunnitelmassa on muun ohella esitettävä asemakaavassa istutettavaksi alueen osaksi osoitetulle tontin osalle tarkemmat istutukset. Istutettavalla tontin osalla tulee käyttää läpäiseviä pintamateriaaleja. Lisäksi pihasuunnitelmassa on esitettävä korvaavia puita tontilta kaadettujen puiden tilalle.

Ympäristö- ja lupajaosto hylkää vaatimuksen kumota lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Asunto Oy Helsingin Prikitie 7 on hakenut lupaa tontin 91-49-159-6 A-osalle rakennettavalle osittain kaksikerroksiselle pientalolle sekä maalämpökaivolle sekä lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta koskevaa hakemusta on perusteltu aikataullisilla syillä. Uudisrakennuksen kantava runkomateriaali on CLT ja julkisivuun tulee puuverhous. Rakennuksessa on osaksi viherkatto ja osaksi bitumikermikate.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 13.6.2019 § 282 myöntänyt haetun rakennusluvan sekä aloittamisoikeuden.

Hanke perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 21.11.2017 tekemään lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen



10.10.2019

49-1961-17-S, jossa myönnetään tontin 91-49-159-6 tehokkuusluvun nostaminen $e=0,2$ lukuun $e=0,25$. Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että tontin länsinurkassa tontin 49159/7 vastaisen rajan läheisyydessä kasvava kilpikaarnainen mänty säilytetään ja juuristoalue suojataan rakentamisen aikaisilta häiriötekijöiltä ja että tontin olemassa olevien puiden ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Poikkeamispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on päätöksellään 10.9.2018 hylännyt valitukset ja todennut, ettei maankäyttöjohtajan päätöstä ole syytä muuttaa.

Oikaisuvaatimus

***** ja ***** jotka omistavat kiinteistön ***** osoitteessa ***** ovat vaatineet oikaisua mainittuun päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuslupapäätöksen kumoamista. Hakijan lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta on kumottava eli täytäntöönpano on keskeytettävä. Rakennuksen sijoittelu tontille on tehtävä uudelleen, koska nyky suunnitelma on vastoin hallinto-oikeuden vahvistaman poikkeamispäätöksen reunaehtoa ja aiheuttaa vääjäämättömästi suojellun ja maisemallisesti arvokkaan kilpikaarnamännyn tuhoutumisen. Rakennuksen takimmaista kulmaa lounaisrajalla on siirrettävä vähintään kaksi metriä kauemmaksi Prikikuja 3:n vastaisesta rajasta, jossa kilpikaarnamänty sijaitsee.

Kaupungin tulee ryhtyä toimiin tontin A-osalla suoritetun luvattoman puunkaadon johdosta. Rakennusluvan on noudatettava asemakaavaa myös Prikitien puolelta eli istutettava viheralue (ns. Prikiväylä) pitää olla kauttaaltaan viisi metriä leveä ja tontti on aidattava katua vasten 80-120 cm korkealla puuaidalla (mielellään samanlainen aita kuin tontin B-osaan tehdään). Istutettavasta viheralueesta ei saa tehdä autopaikkaa.

As Oy Helsingin Prikitie 7:n on rakennettava ja kustannettava tonttimme rajalle (Prikikuja 3) vähintään 180 cm korkea umpiainesta näköesteeksi.

Vaatimusten perusteeksi on esitetty seuraavaa.

Päätös on hallinto-oikeuden 10.9.2019 vahvistaman päätöksen vastainen. Päätöksen mukaan tontilla kasvava maisemallisesti arvokas kilpikaarnainen mänty on suojeltava. Täytäntöönpanon keskeyttäminen on perusteltua, koska jos suojeltu kilpikaarnamänty ehditään tuhota ennen valituksen käsittelyä, muutoksenhakuoikeus käy merkityksettömästi.



10.10.2019

Naapurin toisen kuulemisen yhteydessä esitimme huomautukset suojellusta kilpikaarnamännystä. Huomautimme, että kilpikaarnamännyn oksisto tulee rakennukseen kiinni ja puusaunan/takan hormi tulee sijoitumaan oksiston joukkoon. Rakennuksen etäisyys suojellusta kilpikaarnamännystä ei ole riittävä. Rakennuslupapäätöksen tekijä ei ole lainkaan ottanut huomioon em. asioita rakennuslupapäätöstä tehdessään. Nykysuunnitelma edellyttäisi suojellun kilpikaarnamännyn isojen ja paksujen oksien poistoa/karsimista. Tämä tuhoaisi puun ja olisi vastoin hallinto-oikeuden vahvistamaa suojelupäätöstä. Lupapäätöksessä ei ole myöskään otettu kantaa siihen, miten kuumat savukaasut aiotaan johtaa pois suojellun puun latvuksesta.

Hakijan palkkaama arboristi on tehnyt kilpikaarnamännyn katselmoinnin/suojaamissuunnitelman syyskuussa 2018. Arvio on tehty hakijan ensimmäisen rakennuslupahakemuksen perusteella, jolloin rakennus oli pohja-alaltaan pienempi ja rakennus oli sijoitettu eri paikkaan tontilla - huomattavasti kauemmaksi suojellusta puusta. Hakijan ensimmäisessä rakennuslupahakemuksessa rakennuksen takimmainen kulma oli sijoitettu lähes kahdeksan metrin päähän tontin takarajasta (lounais), jossa suojeltu kilpikaarnamänty sijaitsee. Rakennus on nyt uudessa lupahakemuksessa tullut neljä metriä lähemmäksi kuin ensimmäisessä lupahakemuksessa, jolloin arboristi arvioi puun elinmahdollisuudet. Naapurin 2. kuulemisen yhteydessä kerroimme hakijalle, että oksisto tulee taloon kiinni ja hormi sijoittuu latvuston joukkoon. Kävimme vielä yhdessä paikan päällä tontilla toteamassa asian. Tästä syystä on erikoista, että hakija ilmoittaa vastineessaan, että rakennuksen etäisyys suojellusta puusta on riittävä. Näin asia ei kuitenkaan ole. Lupahakemuksessa suojellun puun koko/muoto on piirretty väärin ja antaa täysin väärän kuvan tilanteesta.

Jo hakijan ensimmäisessä suunnitelmassa kilpikaarnamännyn oksia suunniteltiin sidottavaksi rakentamisen ajaksi. Nyt oksiston sitominen ei auta, kun oksisto tulee olemaan kiinni rakennuksessa, ja talon hormi menee puun latvustoon. Lisäksi paksujen männyn oksien sitominen pois rakentamisen tieltä on jo sinällään mahdoton ajatus. Paksujen oksien taivuttelu ei onnistu ilman niiden katkeamista. InfraRyl 2018 ei myöskään suosittelen puiden oksien sitomista. Oksiston pienentäminen olisi puulle tuhoisaa ja pilaisi maisemallisesti tärkeän puun ulkomuodon pysyvästi - ja tämä olisi myös vastoin suojelupäätöstä. Suojellun puun oksat toimivat myös näköesteinä rakennuksen kattoterassilta olohuoneemme ikkunoita kohden.

Em. syistä johtuen rakennuksen takimmaista kulmaa (lounaisrajalla) on siirrettävä vähintään kaksi metriä kauemmaksi Prikikuja 3:n vastaisesta rajasta, jossa kilpikaarnamänty sijaitsee. Hakijan ensimmäiseen raken-



10.10.2019

nuslupahakemuksen naapurikuulemisessa meillä ei ollut huomautettavaa, koska ensimmäisessä suunnitelmassa rakennus oli suunniteltu niin, ettei suojeltu kilpikaarnamänty ollut vaarassa tuhoutua.

Puunkaato on asemakaava-alueella luvanvaraista toimintaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §). Helsingin kaupungin poikkeamispäätöksen reunaehtona oli, että säilytettäväksi määrätyn kilpikaarnamännyn lisäksi muiden tontin olemassa olevien puiden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Vastoin poikkeamispäätöksen reunaehtoa tontin A-osasta kaadettiin ennen rakennuslupapäätöstä isot puut (yli viisi kappaletta) lukuun ottamatta suojeltua mäntyä ja toista tontin keskellä olevaa puuta. Tontin A-osan puut kaadettiin siis jo ennen rakennuslupaa ja ilman rakennusvalvonnan maisematyölausuntoa/maisematyölupaa. Suurin osa A-osan kaadetuista puista sijaitsi rakennusalueen ulkopuolella. Tontin B-osasta kaadettiin kaikki puut rakennusluvan saamisen jälkeen. Koko tontille jäi jäljelle siis vain suojeltu kilpikaarnamänty ja toinen puu, joka tämäkin tullaan kaatamaan A-osan rakennuksen tieltä.

Mielestämme tällainen toiminta poikkeaa suuresti hakijan esittämästä "luonnon arvoja kunnioittavasta rakentamisesta". Isojen peruspuiden säästäminen olisi merkittävästi edesauttanut korkeiden uudisrakennusten liittämistä saumattomammin ja nopeammin matalampien naapuritalojen joukkoon.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen (Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §). Myönnetty rakennuslupa on voimassa olevan asemakaavan nro 9265 vastainen. Asemakaavan mukaan tontille tulee jättää Prikitietä vasten 5 metrin levyinen istutettava viheralue (ns. Prikiväylä). Nyt osa viheralueesta on rakennusluvassa varattu sepelialueeksi (autopaikka).

Asemakaava edellyttää myös Prikitien varrella olevien tonttien aitausta katua vasten 80-120 cm korkealla puuaidalla. Myös tämä puuttuu rakennusluvasta. Jotta Prikitien näkymästä tulee maisemallisesti yhtenäinen, tulisi A-osan tontin aidan olla samanlainen kuin B-osalle tehtävä. Myös Prikitien puoleisilla muilla naapureilla (vastapäätä ja sivuilla) on puuaita, jotenka A-osa ilman puuaitaa poikkeaisi maisemallisesti muusta ympäristöstä.

Voimassa olevaa asemakaavaa ei ole muutettu. Asemakaava on yksityiskohtainen kaava, jota on noudatettava, jos yleiskaava on sen kanssa ristiriidassa. Päätös on tehty yleispiirteisen kaavan mukaisesti - aivan kuin asemakaava olisi menettänyt merkityksensä. Näin asia ei kui-



10.10.2019

tenkaan ole. Yleispiirteisessä kaavassa ei ole otettu yksityiskohtaisesti kantaa esimerkiksi nyt kysymyksessä olevan korttelin erityispiirteisiin. Asemakaavassa paikalliset olosuhteet on otettu huomioon yksityiskohdallisesti. Asemakaavan tavoitteet vaarantuvat, jos alueelle rakennetaan asemakaavan määräyksistä piittaamatta. Tämä ei myöskään ole alueen asukkaiden tasapuolista kohtelua.

Näin tiivis rakentaminen poikkeaa merkittävästi alueen muusta rakentamisesta eikä maisemallisesti sovi alueelle. Kahden erillistalon, joille vielä myönnettiin lisärakennusoikeutta poikkeamispäätöksellä, rakentaminen noin pienelle tontille tekee alueesta todella tukkoisen oloisen. Olemme valinneet asuinpaikkamme ja talomme rakennuspaikan alueen vehreän ja väljän rakentamisen perusteella. Alueen luonne, vehreä yleisilme ja maisema tulevat kärsimään suuresti Prikitie 7:n ahtaasti rakennettavien talojen vuoksi. Koska talot (tontin A- ja B-osassa) tulevat niin lähelle rajaamme, vaadimme että As Oy Prikitie 7 rakentaa ja kustantaa tonttiemme rajalle molemmin puolin yhdenmukaisen umpiaidan näkösuojaksi, jotta asuinviihtyvyytemme ei tuhoudu.

Vastine

Luvanhakija on toimittanut vastineen.

Prikitie 7 tontti ei ole rakennuskieltoaluetta. Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1986. Hakijalla on oikeus rakentaa tontille asemakaavan mukainen asuinrakennus,

Hakijalle on myönnetty aloituslupahakemus rakennusluvan yhteydessä tiettyyn valmiusasteeseen. Tällä luvalla hakija on lain mukaan oikeutettu rakentamaan kyseiseen valmiusasteeseen saakka rakennuksen, riippumatta valituksista. Hakija on aloittanut rakennustyöt ja etenee tarkasti lupapäätösten puitteissa sekä rakennustarkastajan sekä hakijan palkkaamien ammattilaisten ohjeiden mukaisesti.

Hakija on sitoutunut puun säilyttämiseen maankäyttöjohtajan päätöksen mukaan, jonka ehtona oli että kyseinen mänty säilytetään. Sitoutuneisuus johtuu myös siitä että hakija ei missään tapauksessa halua kaataa puuta, koska se on osa arkkitehtuurista rakennuksen yleisilmettä.

Puun runko sijaitsee 6,44 metrin päässä rakennuksen seinästä. Tämä etäisyys on riittävä, jotta puu voidaan säilyttää. Maatöiden yhteydessä pintamaita ei poistettu puun juuriston alueelta ollenkaan. Puu suojataan asianmukaisesti rakentamisen aikana. Talon pilariperustukset eivät aiheuta esteitä puun luonnonmukaiselle kasvamiselle.



10.10.2019

Tänä päivänä on tyypillistä, että infrahankkeita, katujen kunnossapitoa sekä rakentamista voidaan tehdä alle metrinkin etäisyydellä puustosta, ilman että puu vaurioituu. Hakijalla on täysi oikeus rakentaa 4 metrin päähän naapurin rajasta.

Lisäksi on huomioitavaa että puun omistaa kiinteistön omistajana toimiva As Oy Prikitie 7. Hakijalla on osakassopimuksen mukainen täysi omistus ja hallintaoikeus kyseiseen puuhun. Puu sijaitsee selkeästi Prikitie 7 A-osan puolella. Ei ole mitään epäselvyyttä kenellä on oikeus puun hoitoon. Hakija on myös esittänyt suunnitelmassa uusien puiden ja pensaiden istutuksia.

Tontilla ei ole tehty luvattomia puunkaatoja. Hakijalla (tontin omistajalla) on oikeus harventaa ja kaataa puita tontilta. Olemme noudattaneet Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita tontin raivauksessa.

Hakija on esittänyt suunnitelmassa runsaasti istutuksia Prikitien puoleiselle osalle. Lisäksi lupaehdoksi on asetettu vihersuunnitelman tekeminen. Hakijan omat mieltymykset ovat myös runsaiden istutusten puolella. Käytännössä istutuksia tullaan toteuttamaan enemmän kuin muilla vastaavilla kiinteistöillä Prikitien varrella. Lisäksi rakenteilla olevaan taloon tehdään viherkatto, joka edustaa nykyaikaista ilmastoviisasta luonnonarvoja kunnioittavaa rakentamista.

Pysäköinti Prikitien puoleiselle tontin osalle ei muodosta ongelmaa. Se ei myöskään tarkoita asemakaavan vastaisuutta. Asemakaava ei määrittele, että pysäköintiä ei saa tehdä kuvatulle alueelle. Vastapäisen kiinteistön Prikitie 6:n etupiha on yhtälailla istutusalue ja kyseisellä alueella pysäköidään autoja usein kappalein. Sama tilanne on Prikitie 4:n rivitalossa. Istutusalue on päällystetty pihakivellä ja alueella pysäköidään. Kummassakaan kiinteistössä ei myöskään ole puuaitaa.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti hakijalla on samat oikeudet kuin muillakin Prikitien kiinteistöillä.

Tiedustelujemme mukaan As Oy Prikitie 7:n osakkaat ovat halukkaita neuvottelemaan rakennettavasta aidasta tonttien väliselle osuudelle ja pitävät lähtökohtaisesti ajatusta hyvänä.

180 cm korkeuksinen aita on kuitenkin tyyliltään alueeseen sopimaton. Mikäli osapuolten väliset neuvottelut eivät tuota tulosta, voivat Prikikuja 3:n omistajat rakentaa omakustanteisesti määräystenmukaisen aidan omalle tontilleen.

Mielestämme Prikitie 7A-osan arkkitehtuurinen suunnitelma sopii ympäristöön ja edustaa modernia, luontoarvoja kunnioittavaa ja ilmastovii-



10.10.2019

sasta rakentamista viherkattoineen ja istutuksineen. Suunnitelma myös kunnioittaa tulevia Jollaksen yleiskaavan suunnitteluperiaatteita.

Hakija on toimittanut lisäksi selvityksen tontilla suoritetusta puunkaadosta.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys osittain kaksikerroksisen pientalon ja maalämpökaivon rakentamisesta Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevalle tontille 91-49-159-6. Tontilla on hallinnanjakosopimus, ja nyt myönnetty rakennuslupa koskee rakentamista tontinosalle A.

Alueella on voimassa vuonna 1989 voimaan tullut asemakaava nro 9265, jossa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle. Kaavamääräyksen mukaan 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus AO-alueella on 7,5 metriä. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan Prikities varrella on tontit aidattava katua vasten 80 - 120 cm korkealla puuaidalla. Kaavakartassa on Prikities varressa viisi metriä leveä istutettava alueen osa.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 1 momentin mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Pykälän 2 momentin mukaan hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Pykälän 3 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta.

Asiassa saadun selvityksen perusteella rakennustyön aloittamiselle ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaa on esitetty perusteltu syy eikä aloittamisoikeuden myöntäminen tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Rakentaminen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta tapahtuu rakentajan riskillä. Hakija on asettanut maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 2 momentissa tarkoitettua hyväksyttävän vakuuden. Viranhaltijan ratkaisua aloittamisoikeudesta ei ole syytä muuttaa.

Rakennuksen sijoittelu tontilla ja kilpikaarnaisen männyn säilyttäminen



10.10.2019

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakennuslupapäätöksen kumoamista sillä perusteella, että rakentaminen voimassaolevien pääpiirustusten mukaisesti aiheuttaa vääjäämättömästi suojellun kilpikaarnamännyn tuhoutumisen.

Vahvistettujen pääpiirustusten mukaan rakennuksen etäisyys männystä on 6,44 metriä. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rajasta on siten yli 6,44 metriä, mikä on asemakaavan mukaista. Mäntyä ei ole asemakaavassa suojeltu, vaikka se onkin poikkeamis päätöksen ehdoissa määrätty säilytettäväksi. Poikkeamis päätöksessä ei ole asetettu rakennuksen ja puun välistä etäisyyttä tai muita rakentamista koskevia ehtoja tai vaatimuksia männyn säilyttämiseksi.

Asiassa ei ole ilmennyt oikaisuvaatimuksessa esitetyn perusteella tai muutoinkaan seikkoja, joiden nojalla rakentaminen myönnetyn rakennusluvan mukaisesti aiheuttaisi tontilla sijaitsevan kilpikaarnaisen männyn tuhoutumisen.

Hakijan esittämien toimenpiteiden ja menetelmien pätevyyttä männyn säilyttämiseksi ei ole syytä epäillä. Hankkeeseen ryhtyvä on vastuussa siitä, että rakentaminen tapahtuu siten, että poikkeamis päätöksen ehto männyn säilyttämisestä toteutuu. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontista on asemakaavan mukainen, hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset, rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuslupa on siten tullut myöntää.

Rakennuslupa ei kuitenkaan ole kirjattu lupaehtoa männyn säilyttämisestä, minkä vuoksi lupaehto on tässä vaiheessa lisättävä.



10.10.2019

Puunkaato

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä
- 4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan ilmoittanut, että rakentamisen valmistelussa tontilla on noudatettu Helsingin kaupungin puunkaatoa koskevaa ohjetta, viranhaltijoiden ohjeistusta sekä myönnettyä rakennuslupaa. Tontinosalta A on kuitenkin jouduttu kaatamaan kaikki puut lukuun ottamatta poikkeamispäätöksessä säilytettäväksi määrättyä mäntyä.

Asemakaavassa ei ole rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä puiden määrästä. Rakennuspaikalla ei myöskään sijaitse asemakaavassa aluetta, jolla puusto on säilytettävä. Poikkeamispäätöksessä on toisaalta edellytetty, että puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuuksia on jatkosuunnittelussa selvitettävä.

Rakennuslupakäsittelyn myötä on käynyt selväksi, ettei tontilla sijainneiden puiden säilyttäminen ole käytännössä mahdollista. Kun puiden kaato on liittynyt myönnetyn rakennusluvan mukaisten töiden suorittamiseen, eikä asemakaavassa ole tätä tonttia koskevia määräyksiä puiden määrästä, ei maisematyölupaa ole tarvinnut erikseen hakea.

Edellä mainitun johdosta sekä poikkeamispäätöksen ehdon huomioon ottaen on rakennuslupapäätökseen kuitenkin tarpeen ottaa nyt piha- ja



10.10.2019

istutussuunnitelmaa koskeva täsmentävä lupaehto, jolla varmistetaan uusien korvaavien puiden istuttaminen tontille.

Istutettava alue

Asemakaavassa on osoitettu Prikitien varrelle 5 metriä leveä istutettava alueen osa. Tällaiselle alueen osalle ei yleensä voida osoittaa esimerkiksi pysäköintiä.

Vahvistetun asemapiirroksen mukaan istutettavalle alueen osalle Prikitien puolelle on sijoitettu ajoyhteys tontille sekä vara-autopaikka. Lisäksi istutettavalle alueelle on osoitettu pensasaita sekä istutettavia puita. Pääpiirustuksissa ei ole myöskään esitetty rakennettavaksi asemakaavan vaatimaa 80-120 cm korkeaa puuaitaa Prikitien puolelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupaprosessin aikana on selvinnyt, ettei kulkuyhteyttä tontille ole mahdollista toteuttaa muualta kuin Prikitien puolelta. Vara-autopaikkaa on myös ollut haastavaa sijoittaa tontille.

Vara-autopaikan sijoittamisen istutettavan alueen osalle ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi ottaen huomioon asemapiirroksessa istutettavalle alueen osalle suunnitellut pensasaita sekä istu-



10.10.2019

tettavat puut sekä nyt lisättävän lupaehdon, vara-autopaikan sijoittamista istutettavalle alueen osalle on pidettävä vähäisenä ja hyväksyttävänä poikkeamana asemakaavasta.

Prikities varrella ei kaikkien kiinteistöjen osalta ole toteutettu asemakaavan edellyttämää puuaitaa. Prikities näkymä ei siten tältä osin ole yhtenäinen. Aidan rakentamatta jättämisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Puuaidan puuttumista voidaan siten tämän hankkeen osalta pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä poikkeamana asemakaavasta.

Ottaen kuitenkin huomioon asemakaavan määräys tontilla sijaitsevasta istutettavan alueen osasta sekä asemapiirroksen yleispiirteisyys pihamateriaalien ja istutusten osalta, on rakennuslupapäätökseen nyt lisättävä piha- ja istutussuunnitelmaa koskeva täsmentävä lupaehto, joka velvoittaa istutettavan alueen tarkempaan suunnitteluun asemakaavan määräysten mukaiseksi.

Vaatus tonttien välisestä aidasta

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakennushankkeeseen ryhtyvää rakentamaan aita oikaisuvaatimuksen tekijöiden rajalle.

Alueella voimassaoleva asemakaava ei velvoita rakentamaan aita tonttien välisille rajoille. Rakennushanke on lainvoimaisen poikkeamis päätöksen sekä asemakaavan mukainen. Rakennusvalvonta ei voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää aidan rakentamiseen tonttien rajalle.

Lopuksi

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 §, 128 §, 144 §, 175 §

Esittelijä

va. yksikön päällikkö



10.10.2019

Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 9265
- 4 Poikkeamispäätös 21.11.2017
- 5 Rakennuslupapäätös 49-1461-19-A
- 6 Pohjapiirustus
- 7 Leikkaus A
- 8 Asemapiirros
- 9 Julkisivut
- 10 Kerrosalalaskelma
- 11 Keskikorkeuslaskelma
- 12 Oikaisuvaatimus
- 13 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 14 Sähköposti puunkaadosta 24.9.2019

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14

Luvanhakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-



10.10.2019

kamis- ja maisematyöluva päätös oikaisu-
vaatimukseen

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 9265
- 4 Poikkeamispäätös 21.11.2017
- 5 Rakennuslupapäätös 49-1461-19-A
- 6 Pohjapiirustus
- 7 Leikkaus A
- 8 Asemapiirros
- 9 Julkisivut
- 10 Kerrosalalaskelma
- 11 Keskikorkeuslaskelma
- 12 Oikaisuvaatimus
- 13 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 14 Sähköposti puunkaadosta 24.9.2019

Muutoksenhaku

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



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

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

Luvanhakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

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



10.10.2019

§ 193

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä, tontti 91-42-34-4, Lautturinkuja 2

HEL 2019-009615 T 10 04 03

Facta 42-15-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (§ 125) ***** tekemänä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää osittain hyväksyä Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemän, 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (125 §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa mainittua lupapäätöstä siten, että rakennuslupaun lisätään lupaehto, että autopaikkatilanteen muuttuessa on haettava erillinen toimenpidedelupa, jossa osoitetaan poikkeamispäätöksen mukaisen autopaikkamäärän (15 kpl) toteutuminen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 25.4.2019 (§ 125) myöntänyt Asunto Oy Villa Neovius Helsinki –yhtiölle rakennusluvalla Facta tunnus 42-0659-19-D. Rakennusluvalla on myönnetty lupa kahden asunnon talon (arkkitehti Albert Nyberg, 1919) 1. kerroksen asunnon ja kellarikerroksen osan muuttamiselle vuokrattavaksi kokoontumistilaksi 50 henkilölle, rakentaa uusi saunaosasto kellarisiin sekä uudistaa tilat kokonaan pintojen ja talotekniikan osalta. Ra-



10.10.2019

kennuspaikka on Kulosaassa osoitteessa Lautturinkuja 2 sijaitseva tontti 91-42-34-4.

Rakennuslupaa oli haettu kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 23.5.2016 tekemän poikkeamispäätöksen nojalla Lupapisteeseen 23.1.2018 jätetyllä hakemuksella. Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Rakennuslupapäätöksessä on todettu kokoontumistilojen käyttöön liittyen seuraavaa: Ko. tilojen käyttö vuokrattavina kokoontumistiloina on alkanut kohteessa ennen asianmukaisen rakennusluvan myöntämistä. Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatointintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Rakennuslupapäätöksessä on muun ohella seuraavat lupamääräykset:

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunnitelmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.

Pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa.

Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, ***** ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus on päivätty 12.5.2019 ja se on toimitettu sähköpostitse rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakujan kuluessa 14.5.2019 ennen klo 16:ttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto (i) ensisijaisesti kumoaa hakijalle myönnetyn rakennusluvan, (ii) toissijaisesti oikaisee hakijalle myönnettyä rakennuslupaa oikaisuvaatimuksessa yksilöidyllä tavalla, (iii) velvoittaa hakija uhkasakon uhalla lopettamaan rakennuksessa ja sen pihapiirissä harjoittaman luvattoman toiminnan ja (iiii) velvoittaa hakijan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla meren rannassa sijaitsevan saunan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuspaikan varsinaisten naapureiden lisäksi myös muilla hakijan naapureilla (Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5) on oikaisuvaatimusoikeus asiassa, koska rakennuslu-



10.10.2019

papäätös ja siinä kuvattu kiinteistön käyttö voi olennaisesti vaikuttaa ja on jo olennaisesti vaikuttanut kaikkien naapureiden kiinteistöjen käyttämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan rakennusluvan kumoamiseksi seuraavilla seikoilla:

Kerrosala. Poikkeamispäätöksen mukainen enimmäiskerrosala ylittyy, koska laskelmissa ei ole otettu huomioon 88 m2:n ullakkotilaa. Ullakon asuintilat olisi käsityksemme mukaan tullut ottaa huomioon kerrosalaa laskettaessa.

Kellari. Kellaritilojen saunaosasto on osoitettu poikkeamispäätöksessä asumiskäyttöön. Naapureille on perustellusti syntynyt käsitys, että kellaritiloihin tullaan sijoittamaan asumista palveleva saunaosasto. Tästä huolimatta rakennusluvassa suurin osa kellarikerroksesta, sauna mukaan lukien, on merkitty vuokrattavaksi juhlatilaksi. Samoin koko uima-allashuone ja wc. Rakennuslupa on tältä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Piha. Rakennuslupa on poikkeamispäätöksen vastainen siltä osin, kuin se koskee pihan käyttöä juhla- ja kokoontumistilana. Lisäksi asema-kaavamääräyksestä poiketen hakija on pihasuunnitelmassaan esittänyt, ettei tonttia rajattaisi katualueesta muurein, istutuksin tai aidoin Soutajankujan puolelta.

Autopaikat. Hakija on aloittanut rakennuksen, pihan ja rantasaunan vuokrauksen jo yli 2 vuotta sitten keväällä 2017. Tänä aikana hakijan kiinteistöllä on järjestetty monet juhlat. Naapureiden kokemusten perusteella hakijalla ei tosiasiallisesti ole käytössä 15 autopaikkaa. Hakijan luvaton toiminta on toistaiseksi painottunut kesäkaudelle eli huhti-lokuu-kuulle. Kuten rakennusluvasta käy ilmi, hakijan käytössä on kesäkaudella 1.5.-30.9. vain 5 autopaikkaa Helsingin Veneilijät ry:n parkkipaikalta. Näin ollen hakijalla on tosiasiallisesti kesäkaudella käytössä rakennuksen lähialueilla vain noin 8-9 autopaikkaa. Mikäli hakijan oman pihan 3 autopaikkaa otetaan käyttöön, autopaikkoja on yhteensä 11-12. Hakijalla ei ole käytössä poikkeamispäätöksessä edellytettyä 15 autopaikkaa.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Hakijan toiminnasta on aiheutunut naapureille ja muille lähialueen asukkaille paljon enemmän haittaa ja häiriötä kuin kukaan etukäteen olisi voinut kuvitella. Voidaan todeta, että Lautturinkuja 2:ssa 2017 ja 2018 pidetyt juhlat eivät pääsääntöisesti ole olleet arvokkaita perhe- ja yritystilaisuuksia, vaan naapureille jatkuvaa häiriötä aiheuttavia juominkeja. Toiminnan aloittaminen ennen tarvittavien rakennuslupien myöntämistä ja poikkeamispäätöksessä asetettu-



10.10.2019

jen ehtojen vastaisesti osoittaa hakijassa olennaista piittaamattomuutta laeista ja viranomaispäätöksistä sekä naapureiden asumisrauhasta. Hakija myös vuokraa rakennusta ja sen pihaa juhliin, joiden väkimäärä ylittää poikkeamispäätöksessä sovitus 50 henkilön enimmäismäärän.

Hakija on omalla 2 vuotta kestäneellä vuokraustoiminnallaan osoittanut, ettei se halua tai pysty noudattamaan poikkeamispäätöksen ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Mikäli kuitenkin katsotaan, että hakijalle voidaan myöntää rakennuslupa haettuun toimintaan, tulee hakija velvoittaa merkittävän uhkasakon uhalla noudattamaan poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Rakennusluvassa tulisi edellyttää, että äänekäs toiminta ulkotiloissa rajataan loppumaan klo 22.00. Rakennusluvassa tulisi myös edellyttää, ettei rakennuksen tiloja saa vuokrata poikkeamispäätöksen ehdoissa myönnettyä 50 henkilöä suuremmalle väkimäärälle. Hakijan aikaisempi toiminta huomioiden hakijalle tulisi vahvistaa näiden vaatimusten varmistamiseksi merkittävä uhkasakko.

Asuin- ja juhlatilojen erottaminen. Juhla- ja asuinkerroksen välinen ääneneristys ei vaikuta piirustusten mukaan riittävältä niin, että poikkeamispäätöksen vaatimus tilojen yhtäaikaisesta käytöstä voisi toteutua. Rakennetyypeissä ja ovissa, jotka rajaavat asuin- ja juhlatiloja toisistaan, ei ole esitetty ääneneristävyyden arvoja. Ääneneristävyyden tulee täyttää rakennukseneri tilojen väliset ääneneristävyyden vaatimukset ja ne tulee kirjata lupapiirustuksiin ja hyväksytyihin lupasuunnitelmiin. Herää myös kysymys, voiko rakennusluvassa hyväksytyä jakoa asuin- ja juhlatiloihin pitää toiminnallisesti tarkoituksenmukaisena tai laillisena. Toiminnallisesti luontevinta olisi vuokrata vain talon 1. kerrosta ulos arvokkaiseen yritys- ja perhejuhliin, kuten sekä poikkeuslupa- että rakennuslupahakemuksessa on annettu ymmärtää. Myönnetty rakennuslupa on näiltä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Rakennusluvan kumoamista koskevan vaatimuksen ja vaatimuksen perustelujen lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi seuraavat vaatimukset:

Luvattoman toiminnan lopettaminen. Hakija on poikkeamispäätöksen ehtojen vastaisesti suorittanut osan poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksessa kuvatuista 1. ja 2. kerroksen muutostöistä ilman voimassa olevaa rakennuslupaa. Tätä osoittaa se, että hakija on jo yli kahden vuoden ajan aktiivisesti markkinoinut ja vuokrannut rakennuksen 1. kerrosta, pihaa ja rantasaunaa juhlaikäyttöön samaan aikaan kun hakija perheineen on asuttanut rakennuksen 2. kerrosta ja ullakkotilaa. Vaa-



10.10.2019

dimme, että hakija veloitetaan merkittävän uhkasakon uhalla keskeyttämään rakennuksessa harjoitettu vuokrausliiketoiminta siihen asti, kunnes hakijalla on töiden edellyttämät lainvoimaiset rakennusluvut, tarvittavat rakennustyöt on tehty ja hyväksytyt ja kokoontumistilat on hyväksytyt käyttöön.

Rantasaunan poistaminen. Rakennuksen pihalla merenrannassa sijaitsee sauna, jota hakija vuokrasi ulkopuolisille henkilöille rahaa vastaan viime syksyyn asti. Myönnettyssä rakennusluvassa hakija on veloitettu hakemaan luvattomalle saunalle erillinen rakennuslupa tai poistamaan se. Vaadimmekin, että hakija veloitetaan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla sijaitseva sauna siihen asti kunnes hakijalle on myönnetty erillinen, saunaa koskeva rakennuslupa ja se on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimuskirjelmänsä lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat vielä seuraavaa: Ei ketään pientaloalueella asuvaa ihmistä voi vaatia sietävän naapurikiinteistöllä olevaa jatkuvaa juhlintaa päivästä toiseen. Meidän mielestä hakijan toiminnan aiheuttamien häiriöiden hoito ei kuulu ensisijaisesti poliisille, vaan hakijalle itselleen. Katsomme myös, että rakennusvalvontaviranomaisten tulisi omalla toiminnallaan ja päätöksenteollaan varmistaa, ettei asuinalueella sallita sinne sopimatonta, jatkuvaa häiriötä ja haittaa aiheuttavaa toimintaa.

Vastine oikaisuvaatimuksen johdosta

Luvan saaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saaja vaatii, että a) rakennuslupaa ei kumota; b) rakennuslupaan ei ole tarvetta tehdä oikaisuvaatimuksen mukaisia oikaisuja; c) uhkasakkoja ei määrätä.

Luvan saaja toteaa, että tilojen tarjoaminen vuokralle on lopetettu syksyllä 2018. Edelleen luvan saaja toteaa, että naapurit esittävät vuokratavat tilat juhlatiloina pyrkien tällä antamaan vääristyneen käsityksen tilanteesta: Kyseessä on kokoontumistilat, joita vuokrataan eri käyttötarkoituksiin.

Luvan saaja toteaa Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5 tonttien omistajista seuraavaa: Käsiteltävänä olevalla rakennusluvalla ja sen mukaisella tulevilla rakentamisella ei ole olennaista vaikutusta ***** jotka eivät ole asianosaisia, rakentamiseen tai kiinteistön muuhun käyttämiseen. Kaikki rakentaminen, pihan rakentamista (istutukset, kivetykset, roskakatos yms.) lukuun ottamatta tapahtuu käytännössä rakennuksen sisällä, jolloin on vaikea nähdä miten tällä olisi esitetyn kaltaisia vaikutuksia. Se, että rakennuksen käytöllä oletetaan olevan häiritsevää vaikutusta



10.10.2019

naapureille tulevaisuudessa, ei ole riittävä peruste oikaisuvaatimusoi-
keuden myöntämiseen.

Tämän jälkeen luvan saajan vastineessa esitetään luvan saajan näke-
mys oikaisuvaatimuksessa esitetyistä seikoista samassa järjestykses-
sä, kuin ne on esitetty oikaisuvaatimuksessa.

Kerrosala. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty väärää tietoa ullakkotilan
osalta. Ullakkotila on remontoitu muutama vuosi sitten, kuten oikaisu-
vaatimuksessa esitetään. Kyseinen remontti tehtiin, kun seinäpinnoissa
havaittiin kosteusvaurioita. Käytännössä ullakkotilan vinoseinärakentei-
tä uusittiin siten, että tuuletusta parannettiin. Lisäksi eristeet ja pintale-
vyt uusittiin ja maalattiin. Käytännössä tilaa ei muutettu aiemmasta. Ul-
lakkokerros toimii varastotilana eli asuintilojen aputilana aivan kuten se
on toiminut vuodesta 2006, josta asti allekirjoittanut on asunut raken-
nuksessa. Ullakon ikkunapinta-ala on kokonaisuudessaan noin 5 m²,
joka on alle 10 % lattiapinta-alasta. Ullakkokerros on asuintilojen aputi-
laa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan.

Kellari. Rakennuslupahakemuksessa ja sen liitteissä on selkeästi esi-
tetty saunatila ulosvuokrattavana kokoontumistilana. Poikkeamispää-
töksessä on rajattu, että enintään 49 % kerrosalasta on kokoontumisti-
laa. Tämä tarkoittaa kiistatta sitä, että osa kellarikerroksesta on mah-
dollista rakentaa kokoontumiskäyttöön. Saunaosasto palvelee myös
asumiskäyttöä. Uima-allashuone ja wc sijaitsevat kellarikerroksen ete-
läpuoleisessa osassa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan. Kyseinen
kellarikerroksen osa sijaitsee suurelta osin maanpinnan alapuolella ja
kellarikerroksen eteläpuoleisella puoliskolla on ainoastaan kaksi ikku-
naa, joiden kummankin koko on alle 1 m² per ikkuna. Oikaisuvaati-
muksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi rakennuslupa olisi poikke-
amispäätöksen vastainen tai miksi rakennuslupaa olisi oikaistava.

Piha. Piha palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta. Emme vuokraa pi-
ha-aluetta vaan rakennuksen tiloja. Piha on toki myös vuokralaisten
käytettävissä. Aidan rakentaminen aiemmalle paikalleen ja autopaikko-
jen sijoittaminen aidatun alueen ulkopuolelle on pihan käytettävyyden
ja viihtyvyyden kannalta paras ratkaisu. Soutajankujan ja rakennuk-
semme perustusten korkeusero on niin suuri, että muuri tulee joka ta-
pauksessa säilyttää. On kohtuuton vaatimus, että aidan paikkaa tulisi
tässä yhteydessä muuttaa.

Autopaikat. Pihalla olevalle paikoitusalueelle ei vastoin oikaisuvaati-
muksessa esitettyä ole yleensä sijoitettu baaritiskiä tai muuta tarjoilu-
aluetta. Naapurit esittävät valheellisen väittämän ilman, että heillä on mi-
tään konkreettista väitteensä tueksi lukuun ottamatta jäljempänä todet-



10.10.2019

tua tilaisuutta. Pihalla olevalla pysäköintialueella on ainoastaan kolme kertaa ollut baaritiski tai muu tarjoilualue, käytännössä telttakeittiö. Näistä kaksi tilaisuutta olivat meidän omia juhlia ja molemmat tilaisuudet olivat ennen lainvoimaista poikkeamislupaa. Kolmas kerta oli oikaisuvaatimuksen kuvan mukainen tilaisuus, joka oli 15.6.2018. Ei kesäkuussa 2017 kuten oikaisuvaatimuksessa virheellisesti esitetään. Tämä 15.6.2018 tilaisuus oli Lautturinkuja 5:ssä asuvan ***** osittain omistaman ja johtaman Ankkalampi Oy:n kesäpäivä. Tuo kyseinen tilaisuus on ainoa kerta, kun tilojen vuokraajan on sallittu järjestävän tuollainen kesäkeittiö pysäköintialueella. Tämä tehtiin ainoastaan ***** nimenomaisesta vaatimuksesta. Tuolloin edellytettiin, että rakenteet puretaan saman illan aikana. On hämmentävää ja kaksinaismoralistista, että naapurimme vaativat poikkeuksellista järjestelyä, joka heille myönnettiin, ja sitten tätä käytetään meitä vastaan.

Pysäköintipaikoista ja pysäköinnistä on annettu rakennusvalvonnalle erilliset selvitykset ja vuokrasopimukset. Mielestämme on kohtuuton vaatimus se, että lupapäätöksen edellytyksenä olisi pysäköintipaikkojen pysyvä hallinta. Tätä vaatimusta ei ole käyttötarkoituksen poikkeamisluvassa. On yksiselitteistä, että jos käytettävissä ei ole 15 pysäköintipaikkaa tai muuta hyväksyttävää pysäköintijärjestelyä, ei tiloja voida vuokrata kokoontumiskäyttöön.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Poikkeamislupahakemuksessa ei ole mitenkään korostettu tai todettu ”arvokkaiisiin perhe- ja yritystilaisuuksiin”. Poikkeamislupahakemuksessa ei myöskään ole korostettu tilaisuuksien ”pienimuotoisuutta”. Kyseinen seikka on mainittu poikkeamislupapäätöksessä viranomaisen omasta toimesta ja on viranomaisen tulkinta poikkeamislupahakemuksessa esitetyistä tilaisuuksista. Tämä ei tietenkään muuta sitä tosiasiaa, että edellä todettu on tavoitetila. Lisäksi tilojen käyttöä rajoittaa suurin sallittu henkilömäärä 50 henkilöä, ja että toiminnasta ei saa aiheutua häiriötä yöaikaan. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn vastaisesti vuokraustoiminta alkoi käytännössä vasta 2018. Siltä osin, kuin huomautukset koskevat 2017 ja aiempaa toimintaa, on kyseessä olleet meidän omat tai ystäviemme tilaisuudet.

Luulimme, että voimme aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoimaisuuden. Asioiden oikean laidan tultua tietoomme on vuokraustoiminta lopetettu. Oikaisuvaatimuksesta tulee kuitenkin se virheellinen kuva, että vuokraustoimintaa harjoitettaisiin vieläkin. Vaikuttaa omituiselta ja tarkoitushakuiselta esitetty väite häiriöiden jatkumisesta ja toimintasuunnitelman toimimattomuudesta, koska tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Villa Strandin nettisivut poistetaan käytöstä.



10.10.2019

Naapurimme eivät erottele meidän omia tilaisuuksia 2018 järjestetyistä vuokralaisten tilaisuuksista. Rakennukselle on myönnetty osittainen poikkeamislupa kokoontumiskäyttöön. Tämä ei mahdollista kokoontumistilan käyttöä toimistona tai muuna liikehuoneistona. Naapurit kuitenkin vaativat, että rakennusluvassa edellytettäisiin poikkeamisluvan vastainen käyttö. Vastustamme uhkasakon määräämistä sille, että poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä, noudatetaan. Uhkasakon määrääminen on ennenaikaista ja tarpeetonta. Kuten toimintasuunnitelmassa on todettu, ulkoalueilla oleskelua tulee välttää klo 22 jälkeen. Tämä vastaa oikaisuvaatimuksessa esitettyä vaatimusta äänekkään toiminnan lopettamisesta ulkotiloissa kello 22. Tällaisen ehdon asettaminen rakennuslupa on tarpeetonta.

Rakennusluvassa on vahvistettu, että kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 50 henkilöä. Tämän mukaisesti tulemme toimimaan ja ohjeistamaan vuokralaisemme. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat korostuneesti vaatiessaan rakennusluvassa kumoamista vedonneet rakennusluvassa mukaisen toiminnan aiheuttamaan häiriöön. Rakennusluvassa mukaiset toiminnasta aiheutuvat vaikutukset naapurustoon on otettu huomioon jo aikanaan poikkeamislupaa myönnettäessä sekä myös nyt rakennuslupaa myönnettäessä. Tilojen vuokraajana tulemme tekemään kaikkemme, jotta häiriötekijät saadaan minimoiduksi. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut eivät ole rakennusluvassa kumoamisperusteita. Järjestyslailla tarvittaessa turvataan se, että tilaisuudet eivät aiheuta sopimatonta häiriötä. Myös rakennuslupapäätöksessä on kiinnitetty huomiota samaan asiaan.

Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen. Naapurit kantavat huolta kiinteistön tulevista omistajista äänieristysten suhteen. Äänieristys tullaan toteuttamaan siten, että asuintilat ovat käytettävissä häiriöttömästi samaan aikaan kuin kokoontumistilat. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että rakennuksessa on 100 vuotta vanhoja ovia ja ikkunoita, jotka eivät välttämättä täytä kaikkia tämän päivän äänieristysvaatimuksia, mutta jotka kuitenkin on tarkoitus säilyttää.

Missään ei ole esitetty vaatimusta, että 1. kerroksen kokoontumistilasta tulee olla kulku kellarikerroksen kokoontumistilaan. 2. kerroksen asuintilasta on portaikkojen kautta kulku kellarikerroksen asuintiloihin, ilman että joudutaan kulkemaan kokoontumistilojen kautta. Tilat muodostavat tarkoituksenmukaiset ja käyttökelpoiset tilakokonaisuudet. Kokoontumistilojen vuokraamisella rahoitetaan kiinteistölle välttämättömät korjaukset ja ylläpito. Tällä on merkitystä sr-2 suojellun rakennuksen säilyttämisen kannalta. Rakennuksen kerrosalat on tarkastusmitattu lupaprosessien yhteydessä.



10.10.2019

Luvattoman toiminnan lopettaminen. 1. kerroksessa toteutettiin muutostyöt, jotka eivät edellyttäneet rakennuslupaa, ennen poikkeamispäättöä. Nämä muutokset mahdollistivat 1. kerroksen vuokraamisen asuiskäyttöön mm. Air B&B:n kautta. Tämän jälkeen ei muutostöitä ole tehty. Rakennusluvan mukaisesti 1. kerroksen keittiö ja wc-tilat rakennetaan uudestaan palvelemaan kokoontumiskäyttöä, rakennetut kevyet väliseinät tullaan mahdollisesti purkamaan. Lisäksi kerrokseen tulee rakennettavaksi koneellinen ilmastointi sekä parannetaan äänieristystä 1. ja 2. kerroksien välillä. Käytännössä 1. kerros rakennetaan täysin uusiksi. Tässä suhteessa herättääkin ihmetystä naapureiden väite, että osa 1. kerroksen rakennusluvan mukaisista muutostöistä olisi toteutettu. Naapurit jättävät kategorisesti ottamatta huomioon, että vuokraustoiminta on lopetettu ja että sitä jatketaan sitten kun säännösten mukaiset edellytykset täyttyvät. Uhkasakon määrääminen on tarpeeton toimenpide.

Rantasaunan poistaminen. Saunavaunulla ei ole merkitystä nyt käsiteltävänä olevan rakennusluvan kannalta. Saunavaunua ei ole sijoitettu meren rantaan. Rakennusluvassa on edellytetty, että saunavaunulle haetaan rakennuslupaa tai se poistetaan. Tulemme hakemaan saunavaunulle rakennuslupaa nyt käsiteltävänä olevan rakennuslupapäätöksen mukaisesti. Kiinteistöllämme on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Todettakoon, että rakennuslupapäätöksessä ei ole asetettu selkeää määräaikaakaan lupahakemuksen tai saunavaunun poistamisen suhteen. Koska saunavaunua ei ole vuokrattu viime vuoden syyskuun jälkeen ei siitä myöskään aiheudu naapureille esitetyn kaltaista melu- ja savuhäiriötä. Tämänkin osalta uhkasakon määrääminen on ylimitoitettu ja tarpeeton toimenpide.

Lopuksi (oikaisuvaatimuksen mukainen kohta). Oikaisuvaatimuksessa halutaan luoda kuva, että toimintamme on naapureista ja häiriöistä piittaamatonta. Kiistämätön tosiasia kuitenkin on, että naapureilla on mahdollisuus kutsua poliisi paikalle, jos toiminta häiritsee heitä. Tätä emme kuitenkaan ole korostuneesti tuoneet esiin, vastoin oikaisuvaatimuksessa esitettyä. Heillä on myös mahdollisuus ilmoittaa häiriöstä meille tai puuttua muutoin häiritsevään toimintaan.

Luvan saaja toteaa vastineensa lopussa vielä uhkasakoista seuraavaa: Oikaisuvaatimuksessa tuodaan varsin voimakkaasti esiin se, että meille pitäisi määrätä uhkasakkoja eri asioista. Tässä yhteydessä toteamme edellä todetut asiat huomioon ottaen, että uhkasakkojen määrääminen tässä yhteydessä olisi tarpeeton ja ylimitoitettu toimenpide. Prosessin tulisi toimia siten, että ensin viranomaisen esittää vaatimuksen jonkun tietyn toiminnan tai asiantilan suhteen. Mikäli toimintaa tai asiantilaa ei korjata, niin sen jälkeen määrätään uhkasakko.



10.10.2019

Vastineensa lopuksi luvan saaja toteaa vielä seuraavaa: Me emme kiistä sitä, etteikö toiminnan alkuvaiheessa 2018 keväällä ja alkukesästä yksittäistapauksissa olisi aiheutunut naapurustolle häiriötä. Olemme lopettaneet tilojen tarjoamisen vuokralle, minkä naapurimmekin ovat voineet kiistatta todeta, mutta eivät kuitenkaan ota huomioon mitään osin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteluita rakennusluvan kumoamiseksi tai sen oikaisemiseksi.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 k §, 118 §, 125 §, 133 §, 134 §, 134 a §, 135 §, 187 § ja 192 §

Hallintolainkäyttölaki 51 §

Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, *****

Asunto Oy Lautturinkuja 5 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella osoitteessa Lautturinkuja 5 olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-3 ja tontilla sijaitsevan kolmen asuinhuoneiston rakennuksen.

Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella vinoittain vastapäätä osoitteessa Lautturinkuja 1a olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-11 ja tontilla sijaitsevat kaksi asuinrakennusta, joissa on yhteensä kolme asuinhuoneistoa.

***** omistavat osoitteessa Soutajankuja 3 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-2 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 2 välissä sijaitsee tontti 5.

Osoitteessa Soutajankuja 5 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-1 puolesta oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet ***** on lainhuutotodistuksen mukaan tontin 1 osaomistaja. ***** ei ole esittänyt rakennusvalvonnalle selvitystä siitä, missä ominaisuudessa hän on allekirjoittanut oikaisuvaatimuksen. Lainhuutotodistuksen mukaan hän ei ole tontin 1 omistaja tai osaomistaja. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 1 välissä sijaitsevat tontit 5 ja 2.



10.10.2019

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita ja molempia yhtiöitä kuultiin naapureina lupakäsittelyn aikana.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita eikä näitä kuultu naapureina lupakäsittelyn aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 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.

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun alueen omistajia. Oikaisuvaatimus tulee tutkia molempien yhtiöiden tekemänä.

Kumpikaan Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöistä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rakennuspaikan viereinen tai vastapäätä oleva alue.

Rakennusluvan tarkoittamien toimenpiteiden toteuttamisen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa on tarkoitettu.

Rakennuslupapäätöksen ei voida myöskään katsoa välittömästi vaikuttavan Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa on tarkoitettu.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajilla ei ole valitusoikeutta arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta ***** tekemänä.



10.10.2019

Asemakaava ja poikkeamispäätös

Rakennuspaikan tontilla on voimassa 28.5.1985 vahvistunut asemakaava numero 8620. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy.

Tontilla on asemakaavakartassa merkintä e=0,3/350: Ensimmäinen luku on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen luku osoittaa yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Tontin pinta-ala on 1552 m², joten tontille saa rakentaa kerrosalaa 466 kem².

Tontin pihaa koskien asemakaavassa on seuraava asemakaavamääräys: Kaikilla korttelialueilla tontit on rajattava katualuetta vasten muurein, istutuksin tai aidoin. Kortteli- ja katualueilla olemassa olevat kadunvarsimuurit tulee säilyttää ja pitää huolitellussa kunnossa. Kadun puoleinen tontin osa tulee käsitellä puistomaisesti.

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on seuraava: Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on: asunnot: asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 kerrosalaneliometriä ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontin ja rakennuksen omistaja Asunto Oy Villa Neovius Helsinki teki 7.7.2015 asemakaavaa nro 8620 koskevan poikkeamishakemuksen. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö teki hakemuksen johdosta 23.5.2016 (§ 42) poikkeamispäätöksen ja päätti hyväksyä hakemuksen seuraavilta osin: poikkeaminen korttelialueen käyttötarkoituksesta koontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta ja poikkeaminen yhden rakennuksen enimmäiskerrosalasta 50 k-m²:llä.

Virastopäällikön päätöksen mukaan poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla: Pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena. Asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla. Toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.



10.10.2019

Kerrosala ja kellari

Rakennuksen kokonaisala on seuraava: kellarikerros 150,0 m², 1. kerros 139,5 m² ja 2. kerros. 139,5 m² sekä käyttöullakko 88,0 m² eli kokonaisala on yhteensä 517,0 m².

Ensimmäisen ja toisen kerroksen tilat ovat kokonaisuudessaan rakennuksen kerrosalaan laskettavaa tilaa eli näiden kerrosala on 139,5 kem² ja 139,5 kem², molemmat rakennuksen ulkoseinän ulkopinnan mukaan laskettuna. Rakennuksen kellari on pääosin maanpinnan alapuolella. Kellarissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa 68,5 kem². Käyttöullakon tiloja ei lasketa rakennuksen kerrosalaan. Rakennuksessa on näin ollen kerrosalaan laskettavaa tilaa yhteensä 68,5 + 139,5 + 139,5 = 347,5 kem². Kerrosala alittaa 2,5 kem²:llä asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan 350 kem².

Rakennuksen asuinkerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 2. kerros 139,5 kem², 1. kerroksesta yksityisen portaan kerrosala 12,5 kem² ja kellarikerroksesta yksityinen kerrosala 27,0. Nämä ovat yhteensä 179,0 kem².

Rakennuksen kokoontumistilakerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 1. kerroksesta 127 kem² (eli 139,5 – 12,5) ja kellarikerroksesta juhlahuoneiston kerrosala 40,0 kem². Nämä ovat yhteensä 165,5 kem². Kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Poikkeamispäätöksessä on sallittu muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus kokoontumistilaksi enintään 49 % osalta rakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kokoontumistilan kokonaiskerrosala on poikkeamispäätöksessä sallitun mukainen. Rakennuksen kokonaiskerrosala alittaa asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Asemakaavassa sallittu tontin kerrosala on 466 kem², joten tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 118,5 kem².

Piha

Tontin pihaa koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen viidestä ehdosta yksi koskee pihaa ja pihasuunnitelmaa: ”Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla.” Rakennuslupapäätöksessä on pihaa koskeva lupamääräys: ”Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunni-



10.10.2019

telmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Saman lain 134 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Pihasuunnitelma ei ole 134 §:ssä tarkoitettu pääpiirustus. Sen sijaan kyse on 134 a §:ssä tarkoitettua erityissuunnitelmasta, joka on laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuslupapäätöksen lupamääräys on näin ollen siltä osin virheellinen, kun siinä edellytetään piha- ja istutussuunnitelma hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Tosiasiallisesti piha- ja istutussuunnitelma tulee laatia ja toimittaa rakennusvalvontapalveluille.

Rakennusvalvontaan jo toimitettuun, 12.6.2018 päivättyyn pihasuunnitelmaan on merkitty Lautturinkujaa vasten säilytettävä mänty, kaksi säilytettävää vaahteraa, kunnostettava/ täydennettävä pensasalue, istutettavia pensaita ja aita. Soutajankujaa vasten pihasuunnitelmaan on puolestaan merkitty istutettavia pienpuita/ suuria pensaita sekä kunnostettava tai perustettava nurmialue. Pihasuunnitelmassa on esitetty istutusten lisäksi myös pihan pintamateriaalit ja kalusteena puupintainen terrassirakenne.

Rakennusvalvontaan tulee vielä toimittaa rakennusvalvontapalveluiden maisema-arkkitehdin ohjeiden mukaisesti täydennetty pihasuunnitelma.

Autopaikat

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Luvan hakija on esittänyt rakennusvalvonnalle 25.1.2019 päivätyn selvityksen autopaikkojen järjestämisestä. Rakennuslupapäätöksen tekijä on katsonut, että autopaikat on järjestetty poikkeamispäätöksen ehdon edellyttämällä tavalla.



10.10.2019

Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt poikkeamisen korttelialueen käyttötarkoituksesta kokoontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta. Rakennuslupapäätöksellä myönnetty kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Samalla rakennuslupapäätöksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 117 k § mukaisesti vahvistettu 1. kerroksen sekä kellarikerroksen osan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 50 henkilöä.

Rakennusvalvonnan arkkitehti on rakennuslupapäätöksessään nimenomaisesti todennut: Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty otta-
maan vastuuta juhlatoimintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Luvan hakija on esittänyt tällaisena rakennusvalvonnan arkkitehdin edellyttämänä selvityksenä yksityiskohtaisen toimintasuunnitelman.

Mikäli rakennuslupa saa lainvoiman, rakennusvalvonta tulee valvo-
maan, että rakennuksen muutostyöt toteutetaan myönnetyn rakennus-
luvan mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei sen
sijaan kuulu sen valvominen, ettei kokoontumistilan käytöstä rakennus-
luvassa myönnettyyn tarkoitukseensa aiheudu häiriötä naapureille tai
muille lähialueen asukkaille.

Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan asuin- ja juhlatilat on erotettava
toiminnallisesti toisistaan. Tämän ehdon toteutuminen on otettu huo-
mioon rakennuslupapäätöksen yhteydessä rakentamisessa noudatet-
taviksi hyväksytyissä pääpiirustuksissa.

Rakennuksen 2. kerros on kokonaisuudessaan asuintilaa. Rakennuk-
sen 1. kerros on kokoontumistilaa, lukuun ottamatta siitä erotettua
asuintilaan kuuluvaa porrasta. Rakennuksen kellarikerroksen kokoon-
tumistila on erotettu kellarikerroksen asuintilasta ja tilat ovat eri palo-
osastoja. Ennen rakennusluvan myöntämistä ja pääpiirustusten hyväk-
symistä on varmistettu, että poikkeamispäätöksen ehto asuin- ja juhlati-
lojen erottamisesta toiminnallisesti toisistaan täyttyy.

Luvaton vuokraustoiminta



10.10.2019

Luvan saaja ilmoittaa luulleensa, että se voi aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoiman. Asioiden oikean laidan tultua luvan saajan tietoon vuokraustoiminta on lopetettu. Luvan saaja ilmoittaa, että tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Myöskään rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja olisi vuokrattu ulkopuolisille luvan saajan ilmoittaman ajankohdan jälkeen. Mikäli rakennuslupapäätös saa lainvoiman, kokoontumistilojen vuokraaminen on sallittua aloittaa.

Pihasauna

Tontin pihalla on saunavaunu. Luvan saaja ilmoittaa, että saunavaunua ei ole vuokrattu syyskuun 2018 jälkeen.

Rakennuslupapäätöksen lupamääräyksen mukaan pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa. Lupamääräyksessä ei ole asetettu määräaikaa. Mikäli saunalle haetaan ja saadaan rakennuslupa, sauna saa sijaita tontilla. Muussa tapauksessa sauna tulee poistaa tontilta.

Tämän nyt kyseessä olevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä ei ratkaista saunaa koskevaa lupa-asiaa. Saunavaunu ei sisälly nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupaan. Saunavaunun sijoittaminen tontille ratkaistaan omana, erillisenä rakennuslupa-asiana. Siinä tapauksessa, että saunalle ei tulla hakemaan rakennuslupaa, saunaa koskeva asia ratkaistaan viime kädessä velvoiteasiana.

Uhkasakko

Oikaisuvaatimuksessa on useammassa kohdassa vaadittu, että rakennusvalvonta velvoittaisi luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tiettyihin toimenpiteisiin.

Uhkasakkolain 1 §:n mukaan tätä lakia sovelletaan, kun viranomaisen antaman käskyn tai kiellon (päävelvoite) tehosteeksi asetetaan uhkasakko ja kun se tuomitaan maksettavaksi.

Rakennuslupapäätös ei ole tällainen uhkasakkolaissa tarkoitettu käsky tai kieltö eikä rakennuslupapäätöksen yhteydessä voida antaa tällaista käskyä tai kieltoa.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallasta valvoa kokoontumistilan käytöstä naapurustolle mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä on todettu jo edellä, Toiminnasta aiheutuvat häiriöt –kohdassa. Edellä on myös jo todettu, että rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja



10.10.2019

olisi vuokrattu ulkopuolisille lokakuun 2018 jälkeen. Pihasaunaa on käsitelty edellisessä kohdassa.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi velvoittaa luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tai olemaan ryhtymättä johonkin tämän rakennuslupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä.

Oikaisuvaatimus

Rakennusvalvonnan arkkitehdin myöntämässä rakennuslupapäätöksessä on otettu huomioon, että poikkeamispäätöksen ehdot täyttyvät. Rakennusluvan tarkoittamat toimenpiteet eivät aiheuta tarpeettomasti haittaa naapurille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

Käsittely

Salla Mustonen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää osittain hyväksyä Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemän, 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (125 §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa mainittua lupapäätöstä siten, että rakennuslupaun lisätään lupaehto, että autopaikkatilanteen muuttuessa on haettava erillinen toimenpidedelupa, jossa osoitetaan poikkeamispäätöksen mukaisen autopaikkamäärän (15 kpl) toteutuminen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet



10.10.2019

1	Sijaintikartta
2	Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
3	Vastine
4	Kirjelmä luvan saajalle 1.7.2019
5	Poikkeamispäätös
6	Rakennuslupapäätös
7	Rakennuslupahakemus
8	Hankeselvitys
9	Naapurin kuuleminen
10	Selvitys pysäköinnistä
11	Toimintasuunnitelma
12	Kaupunginmuseon lausunto
13	Pääpiirustukset
14	Pihasuunnitelma
15	Kerrosalalaskelma
16	Asemakaava

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva 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

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1



10.10.2019

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 (§ 125) ***** tekemänä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä 12.5.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemänä.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 25.4.2019 (§ 125) myöntänyt Asunto Oy Villa Neovius Helsinki –yhtiölle rakennusluvan Facta tunnus 42-0659-19-D. Rakennusluvalla on myönnetty lupa kahden asunnon talon (arkkitehti Albert Nyberg, 1919) 1. kerroksen asunnon ja kellarikerroksen osan muuttamiselle vuokrattavaksi kokoontumistilaksi 50 henkilölle, rakentaa uusi saunaosasto kellarisiin sekä uudistaa tilat kokonaan pintojen ja talotekniikan osalta. Rakennuspaikka on Kulosaarella osoitteessa Lautturinkuja 2 sijaitseva tontti 91-42-34-4.



10.10.2019

Rakennuslupaa oli haettu kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 23.5.2016 tekemän poikkeamispäätöksen nojalla Lupapisteeseen 23.1.2018 jätetyllä hakemuksella. Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Rakennuslupapäätöksessä on todettu kokoontumistilojen käyttöön liittyen seuraavaa: Ko. tilojen käyttö vuokrattavina kokoontumistiloina on alkanut kohteessa ennen asianmukaisen rakennusluvan myöntämistä. Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatoimintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Rakennuslupapäätöksessä on muun ohella seuraavat lupamääräykset:

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunnitelmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.

Pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa.

Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, ***** ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus on päivätty 12.5.2019 ja se on toimitettu sähköpostitse rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakujan kuluessa 14.5.2019 ennen klo 16:ttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto (i) ensisijaisesti kumoaa hakijalle myönnetyn rakennusluvan, (ii) toissijaisesti oikaisee hakijalle myönnettyä rakennuslupaa oikaisuvaatimuksessa yksilöidyllä tavalla, (iii) velvoittaa hakija uhkasakon uhalla lopettamaan rakennuksessa ja sen pihapiirissä harjoittaman luvattoman toiminnan ja (iiii) velvoittaa hakijan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla meren rannassa sijaitsevan saunan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuspaikan varsinaisten naapureiden lisäksi myös muilla hakijan naapureilla (Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5) on oikaisuvaatimusoikeus asiassa, koska rakennuslupapäätös ja siinä kuvattu kiinteistön käyttö voi olennaisesti vaikuttaa ja on jo olennaisesti vaikuttanut kaikkien naapureiden kiinteistöjen käyttämiseen.



10.10.2019

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan rakennusluvan kumoamiseksi seuraavilla seikoilla:

Kerrosala. Poikkeamispäätöksen mukainen enimmäiskerrosala ylittyy, koska laskelmissa ei ole otettu huomioon 88 m²:n ullakotilaa. Ullakon asuintilat olisi käsityksemme mukaan tullut ottaa huomioon kerrosalaa laskettaessa.

Kellari. Kellaritilojen saunaosasto on osoitettu poikkeamispäätöksessä asumiskäyttöön. Naapureille on perustellusti syntynyt käsitys, että kellaritiloihin tullaan sijoittamaan asumista palveleva saunaosasto. Tästä huolimatta rakennusluvassa suurin osa kellarikerroksesta, sauna mukaan lukien, on merkitty vuokrattavaksi juhlatilaksi. Samoin koko uima-allashuone ja wc. Rakennuslupa on tältä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Piha. Rakennuslupa on poikkeamispäätöksen vastainen siltä osin, kuin se koskee pihan käyttöä juhla- ja kokoontumistilana. Lisäksi asema-kaavamääräyksestä poiketen hakija on pihasuunnitelmassaan esittänyt, ettei tonttia rajattaisi katualueesta muurein, istutuksin tai aidoin Soutajankujan puolelta.

Autopaikat. Hakija on aloittanut rakennuksen, pihan ja rantasaunan vuokrauksen jo yli 2 vuotta sitten keväällä 2017. Tänä aikana hakijan kiinteistöllä on järjestetty monet juhlat. Naapureiden kokemusten perusteella hakijalla ei tosiasiallisesti ole käytössä 15 autopaikkaa. Hakijan luvan toiminta on toistaiseksi painottunut kesäkaudelle eli huhti-lokuulle. Kuten rakennusluvasta käy ilmi, hakijan käytössä on kesäkaudella 1.5.-30.9. vain 5 autopaikkaa Helsingin Veneilijät ry:n parkkipaikalta. Näin ollen hakijalla on tosiasiallisesti kesäkaudella käytössä rakennuksen lähialueilla vain noin 8-9 autopaikkaa. Mikäli hakijan oman pihan 3 autopaikkaa otetaan käyttöön, autopaikkoja on yhteensä 11-12. Hakijalla ei ole käytössä poikkeamispäätöksessä edellytettyä 15 autopaikkaa.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Hakijan toiminnasta on aiheutunut naapureille ja muille lähialueen asukkaille paljon enemmän haittaa ja häiriötä kuin kukaan etukäteen olisi voinut kuvitella. Voidaan todeta, että Lautturinkuja 2:ssa 2017 ja 2018 pidetyt juhlat eivät pääsääntöisesti ole olleet arvokkaita perhe- ja yritystilaisuuksia, vaan naapureille jatkuvaa häiriötä aiheuttavia juominkeja. Toiminnan aloittaminen ennen tarvittavien rakennuslupien myöntämistä ja poikkeamispäätöksessä asetettujen ehtojen vastaisesti osoittaa hakijassa olennaista piittaamattomuutta laeista ja viranomaispäätöksistä sekä naapureiden asumisrauhasta.



10.10.2019

Hakija myös vuokraa rakennusta ja sen pihaa juhliin, joiden väkimäärä ylittää poikkeamispäätöksessä sovitun 50 henkilön enimmäismäärän.

Hakija on omalla 2 vuotta kestäneellä vuokraustoiminnallaan osoittanut, ettei se halua tai pysty noudattamaan poikkeamispäätöksen ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Mikäli kuitenkin katsotaan, että hakijalle voidaan myöntää rakennuslupa haettuun toimintaan, tulee hakija velvoittaa merkittävän uhkasakon uhalla noudattamaan poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Rakennusluvassa tulisi edellyttää, että äänekäs toiminta ulkotiloissa rajataan loppumaan klo 22.00. Rakennusluvassa tulisi myös edellyttää, ettei rakennuksen tiloja saa vuokrata poikkeamispäätöksen ehdoissa myönnettyä 50 henkilöä suuremmalle väkimäärälle. Hakijan aikaisempi toiminta huomioiden hakijalle tulisi vahvistaa näiden vaatimusten varmistamiseksi merkittävä uhkasakko.

Asuin- ja juhlatilojen erottaminen. Juhla- ja asuinkerroksen välinen ääneneristys ei vaikuta piirustusten mukaan riittävästi niin, että poikkeamispäätöksen vaatimus tilojen yhtäaikaisesta käytöstä voisi toteutua. Rakennetyypeissä ja ovissa, jotka rajaavat asuin- ja juhlatiloja toisistaan, ei ole esitetty ääneneristävyiden arvoja. Ääneneristävyiden tulee täyttää rakennukseneri tilojen väliset ääneneristävyiden vaatimukset ja ne tulee kirjata lupapiirustuksiin ja hyväksytyihin lupasuunnitelmiin. Herää myös kysymys, voiko rakennusluvassa hyväksytyä jakoa asuin- ja juhlatiloihin pitää toiminnallisesti tarkoituksenmukaisena tai laillisena. Toiminnallisesti luontevinta olisi vuokrata vain talon 1. kerrosta ulos arvokkain yritys- ja perhejuhliin, kuten sekä poikkeuslupa- että rakennuslupahakemuksessa on annettu ymmärtää. Myönnetty rakennuslupa on näiltä osin poikkeamispäätöksen vastainen.

Rakennusluvan kumoamista koskevan vaatimuksen ja vaatimuksen perustelujen lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi seuraavat vaatimukset:

Luvattoman toiminnan lopettaminen. Hakija on poikkeamispäätöksen ehtojen vastaisesti suorittanut osan poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksessa kuvatuista 1. ja 2. kerroksen muutostöistä ilman voimassa olevaa rakennuslupaa. Tätä osoittaa se, että hakija on jo yli kahden vuoden ajan aktiivisesti markkinoinut ja vuokrannut rakennuksen 1. kerrosta, pihaa ja rantasaunaa juhlaikäyttöön samaan aikaan kun hakija perheineen on asuttanut rakennuksen 2. kerrosta ja ullakkotilaa. Vaadimme, että hakija velvoitetaan merkittävän uhkasakon uhalla keskeyttämään rakennuksessa harjoitettu vuokrausliiketoiminta siihen asti,



10.10.2019

kunnes hakijalla on töiden edellyttämät lainvoimaiset rakennusluvut, tarvittavat rakennustyöt on tehty ja hyväksytyt ja kokoontumistilat on hyväksytyt käyttöön.

Rantasaunan poistaminen. Rakennuksen pihalla merenrannassa sijaitsee sauna, jota hakija vuokrasi ulkopuolisille henkilöille rahaa vastaan viime syksyyn asti. Myönnetyssä rakennusluvassa hakija on veloitettu hakemaan luvattomalle saunalle erillinen rakennuslupa tai poistamaan se. Vaadimmekin, että hakija veloitetaan uhkasakon uhalla poistamaan rakennuksen pihalla sijaitseva sauna siihen asti kunnes hakijalle on myönnetty erillinen, saunaa koskeva rakennuslupa ja se on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimuskielensä lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat vielä seuraavaa: Ei ketään pientaloalueella asuvaa ihmistä voi vaatia sietävän naapurikiinteistöllä olevaa jatkuvaa juhlintaa päivästä toiseen. Meidän mielestä hakijan toiminnan aiheuttamien häiriöiden hoito ei kuulu ensisijaisesti poliisille, vaan hakijalle itselleen. Katsomme myös, että rakennusvalvontaviranomaisten tulisi omalla toiminnallaan ja päätöksenteollaan varmistaa, ettei asuinalueella sallita sinne sopimatonta, jatkuvaa häiriötä ja haittaa aiheuttavaa toimintaa.

Vastine oikaisuvaatimuksen johdosta

Luvan saaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saaja vaatii, että a) rakennuslupaa ei kumota; b) rakennuslupa ei ole tarvetta tehdä oikaisuvaatimuksen mukaisia oikaisuja; c) uhkasakkoja ei määrätä.

Luvan saaja toteaa, että tilojen tarjoaminen vuokralle on lopetettu syksyllä 2018. Edelleen luvan saaja toteaa, että naapurit esittävät vuokratavat tilat juhlatiloina pyrkien tällä antamaan vääristyneen käsityksen tilanteesta: Kyseessä on kokoontumistilat, joita vuokrataan eri käyttötarkoituksiin.

Luvan saaja toteaa Soutajankuja 3 ja Soutajankuja 5 tonttien omistajista seuraavaa: Käsiteltävänä olevalla rakennusluvalla ja sen mukaisella tulevilla rakentamisella ei ole olennaista vaikutusta ***** jotka eivät ole asianosaisia, rakentamiseen tai kiinteistön muuhun käyttämiseen. Kaikki rakentaminen, pihan rakentamista (istutukset, kivetykset, roskakatos yms.) lukuun ottamatta tapahtuu käytännössä rakennuksen sisällä, jolloin on vaikea nähdä miten tällä olisi esitetyn kaltaisia vaikutuksia. Se, että rakennuksen käytöllä oletetaan olevan häiritsevää vaikutusta naapureille tulevaisuudessa, ei ole riittävä peruste oikaisuvaatimusoikeuden myöntämiseen.



10.10.2019

Tämän jälkeen luvan saajan vastineessa esitetään luvan saajan näkemys oikaisuvaatimuksessa esitetyistä seikoista samassa järjestyksessä, kuin ne on esitetty oikaisuvaatimuksessa.

Kerrosala. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty väärää tietoa ullakkotilan osalta. Ullakkotila on remontoitu muutama vuosi sitten, kuten oikaisuvaatimuksessa esitetään. Kyseinen remontti tehtiin, kun seinäpinnoissa havaittiin kosteusvaurioita. Käytännössä ullakkotilan vinoseinärakenteita uusittiin siten, että tuuletusta parannettiin. Lisäksi eristeet ja pintalevyt uusittiin ja maalattiin. Käytännössä tilaa ei muutettu aiemmasta. Ullakkokerros toimii varastotilana eli asuintilojen aputilana aivan kuten se on toiminut vuodesta 2006, josta asti allekirjoittanut on asunut rakennuksessa. Ullakon ikkunapinta-ala on kokonaisuudessaan noin 5 m², joka on alle 10 % lattiapinta-alasta. Ullakkokerros on asuintilojen aputilaa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan.

Kellari. Rakennuslupahakemuksessa ja sen liitteissä on selkeästi esitetty saunatila ulosvuokrattavana kokoontumistilana. Poikkeamispäätöksessä on rajattu, että enintään 49 % kerrosalasta on kokoontumistilaa. Tämä tarkoittaa kiistatta sitä, että osa kellarikerroksesta on mahdollista rakentaa kokoontumiskäyttöön. Saunaosasto palvelee myös asumiskäyttöä. Uima-allashuone ja wc sijaitsevat kellarikerroksen eteläpuoleisessa osassa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan. Kyseinen kellarikerroksen osa sijaitsee suurelta osin maanpinnan alapuolella ja kellarikerroksen eteläpuoleisella puoliskolla on ainoastaan kaksi ikkunaa, joiden kummankin koko on alle 1 m² per ikkuna. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi rakennuslupa olisi poikkeamispäätöksen vastainen tai miksi rakennuslupaa olisi oikaistava.

Piha. Piha palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta. Emme vuokraa piha-aluetta vaan rakennuksen tiloja. Piha on toki myös vuokralaisten käytettävissä. Aidan rakentaminen aiemmalle paikalleen ja autopaikkojen sijoittaminen aidatun alueen ulkopuolelle on pihan käytettävyyden ja viihtyvyyden kannalta paras ratkaisu. Soutajankujan ja rakennuksemme perustusten korkeusero on niin suuri, että muuri tulee joka tapauksessa säilyttää. On kohtuuton vaatimus, että aidan paikkaa tulisi tässä yhteydessä muuttaa.

Autopaikat. Pihalla olevalle paikoitusalueelle ei vastoin oikaisuvaatimuksessa esitettyä ole yleensä sijoitettu baaritiskiä tai muuta tarjoilu-alueita. Naapurit esittävät valheellisen väittämän ilman, että heillä on mitään konkreettista väitteensä tueksi lukuun ottamatta jäljempänä todettua tilaisuutta. Pihalla olevalla pysäköintialueella on ainoastaan kolme kertaa ollut baaritiski tai muu tarjoilualue, käytännössä telttakeittiö. Näistä kaksi tilaisuutta olivat meidän omia juhlia ja molemmat tilaisu-



10.10.2019

det olivat ennen lainvoimaista poikkeamislupaa. Kolmas kerta oli oikaisuvaatimuksen kuvan mukainen tilaisuus, joka oli 15.6.2018. Ei kesäkuussa 2017 kuten oikaisuvaatimuksessa virheellisesti esitetään. Tämä 15.6.2018 tilaisuus oli Lautturinkuja 5:ssä asuvan ***** osittain omistaman ja johtaman Ankkalampi Oy:n kesäpäivä. Tuo kyseinen tilaisuus on ainoa kerta, kun tilojen vuokraajan on sallittu järjestävän tuollainen kesäkeittiö pysäköintialueella. Tämä tehtiin ainoastaan ***** nimenomaisesta vaatimuksesta. Tuolloin edellytettiin, että rakenteet puretaan saman illan aikana. On hämmäntävää ja kaksinaismoralistista, että naapurimme vaativat poikkeuksellista järjestelyä, joka heille myönnettiin, ja sitten tätä käytetään meitä vastaan.

Pysäköintipaikoista ja pysäköinnistä on annettu rakennusvalvonnalle erilliset selvitykset ja vuokrasopimukset. Mielestämme on kohtuuton vaatimus se, että lupapäätöksen edellytyksenä olisi pysäköintipaikkojen pysyvä hallinta. Tätä vaatimusta ei ole käyttötarkoituksen poikkeamisluvassa. On yksiselitteistä, että jos käytettävissä ei ole 15 pysäköintipaikkaa tai muuta hyväksyttävää pysäköintijärjestelyä, ei tiloja voida vuokrata kokoontumiskäyttöön.

Toiminnasta aiheutuvat häiriöt. Poikkeamislupahakemuksessa ei ole mitenkään korostettu tai todettu ”arvokkaihin perhe- ja yritystilaisuuksiin”. Poikkeamislupahakemuksessa ei myöskään ole korostettu tilaisuuksien ”pienimuotoisuutta”. Kyseinen seikka on mainittu poikkeamislupapäätöksessä viranomaisen omasta toimesta ja on viranomaisen tulkinta poikkeamislupahakemuksessa esitetyistä tilaisuuksista. Tämä ei tietenkään muuta sitä tosiasiaa, että edellä todettu on tavoitella. Lisäksi tilojen käyttöä rajoittaa suurin sallittu henkilömäärä 50 henkilöä, ja että toiminnasta ei saa aiheutua häiriötä yöaikaan. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn vastaisesti vuokraustoiminta alkoi käytännössä vasta 2018. Siltä osin, kuin huomautukset koskevat 2017 ja aiempaa toimintaa, on kyseessä olleet meidän omat tai ystäviemme tilaisuudet.

Luulimme, että voimme aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoimaisuuden. Asioiden oikean laidan tultua tietoomme on vuokraustoiminta lopetettu. Oikaisuvaatimuksesta tulee kuitenkin se virheellinen kuva, että vuokraustoimintaa harjoitettaisiin vieläkin. Vaikuttaa omituiselta ja tarkoitushakuiselta esitetty väite häiriöiden jatkumisesta ja toimintasuunnitelman toimimattomuudesta, koska tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Villa Strandin nettisivut poistetaan käytöstä.

Naapurimme eivät erottele meidän omia tilaisuuksia 2018 järjestetyistä vuokralaisten tilaisuuksista. Rakennukselle on myönnetty osittainen poikkeamislupa kokoontumiskäyttöön. Tämä ei mahdollista kokoontu-



10.10.2019

mistilan käyttöä toimistona tai muuna liikehuoneistona. Naapurit kuitenkin vaativat, että rakennusluvassa edellytettäisiin poikkeamisluvan vastainen käyttö. Vastustamme uhkasakon määräämistä sille, että poikkeamisluvassa asetettua ehtoa, jonka mukaan toiminta ei saa aiheuttaa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä, noudatetaan. Uhkasakon määrääminen on ennen aikaista ja tarpeetonta. Kuten toimintasuunnitelmassa on todettu, ulkoalueilla oleskelua tulee välttää klo 22 jälkeen. Tämä vastaa oikaisuvaatimuksessa esitettyä vaatimusta äänekkään toiminnan lopettamisesta ulkotiloissa kello 22. Tällaisen ehdon asettaminen rakennuslupa on tarpeetonta.

Rakennusluvassa on vahvistettu, että kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 50 henkilöä. Tämän mukaisesti tulemme toimimaan ja ohjeistamaan vuokralaisemme. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat korostuneesti vaatiessaan rakennusluvassa kumoamista vedonneet rakennusluvassa mukaisen toiminnan aiheuttamaan häiriöön. Rakennusluvassa mukaiset toiminnasta aiheutuvat vaikutukset naapurustoon on otettu huomioon jo aikanaan poikkeamislupaa myönnettäessä sekä myös nyt rakennuslupaa myönnettäessä. Tilojen vuokraajana tulemme tekemään kaikkemme, jotta häiriötekijät saadaan minimoiduksi. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut eivät ole rakennusluvassa kumoamisperusteita. Järjestyslailla tarvittaessa turvataan se, että tilaisuudet eivät aiheuta sopimatonta häiriötä. Myös rakennuslupapäätöksessä on kiinnitetty huomiota samaan asiaan.

Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen. Naapurit kantavat huolta kiinteistön tulevista omistajista äänieristysten suhteen. Äänieristys tullaan toteuttamaan siten, että asuintilat ovat käytettävissä häiriöttömästi samaan aikaan kuin kokoontumistilat. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että rakennuksessa on 100 vuotta vanhoja ovia ja ikkunoita, jotka eivät välttämättä täytä kaikkia tämän päivän äänieristysvaatimuksia, mutta jotka kuitenkin on tarkoitus säilyttää.

Missään ei ole esitetty vaatimusta, että 1. kerroksen kokoontumistilasta tulee olla kulku kellarikerroksen kokoontumistilaan. 2. kerroksen asuintilasta on portaikkojen kautta kulku kellarikerroksen asuintiloihin, ilman että joudutaan kulkemaan kokoontumistilojen kautta. Tilat muodostavat tarkoituksenmukaiset ja käyttökelpoiset tilakokonaisuudet. Kokoontumistilojen vuokraamisella rahoitetaan kiinteistölle välttämättömät korjaukset ja ylläpito. Tällä on merkitystä sr-2 suojellun rakennuksen säilyttämisen kannalta. Rakennuksen kerrosalat on tarkastusmitattu lupaprosessien yhteydessä.

Luvattoman toiminnan lopettaminen. 1. kerroksessa toteutettiin muutostyöt, jotka eivät edellyttäneet rakennuslupaa, ennen poikkeamispäät-



10.10.2019

töstä. Nämä muutokset mahdollistivat 1. kerroksen vuokraamisen asu-
miskäyttöön mm. Air B&B:n kautta. Tämän jälkeen ei muutostöitä ole
tehty. Rakennusluvan mukaisesti 1. kerroksen keittiö ja wc-tilat raken-
netaan uudestaan palvelemaan kokoontumiskäyttöä, rakennetut kevyet
väliseinät tullaan mahdollisesti purkamaan. Lisäksi kerrokseen tulee
rakennettavaksi koneellinen ilmastointi sekä parannetaan äänieristystä
1. ja 2. kerroksien välillä. Käytännössä 1. kerros rakennetaan täysin
uusiksi. Tässä suhteessa herättääkin ihmetystä naapureiden väite, että
osa 1. kerroksen rakennusluvan mukaisista muutostöistä olisi toteutet-
tu. Naapurit jättävät kategorisesti ottamatta huomioon, että vuokraus-
toiminta on lopetettu ja että sitä jatketaan sitten kun säännösten mukai-
set edellytykset täyttyvät. Uhkasakon määrääminen on tarpeeton toi-
menpide.

Rantasaunan poistaminen. Saunavaunulla ei ole merkitystä nyt käsitel-
tävänä olevan rakennusluvan kannalta. Saunavaunua ei ole sijoitettu
meren rantaan. Rakennusluvassa on edellytetty, että saunavaunulle
haetaan rakennuslupaa tai se poistetaan. Tulemme hakemaan sauna-
vaunulle rakennuslupaa nyt käsiteltävänä olevan rakennuslupapäätök-
sen mukaisesti. Kiinteistöllämme on käyttämätöntä rakennusoikeutta.
Todettakoon, että rakennuslupapäätöksessä ei ole asetettu selkeää
määräaikaan lupahakemuksen tai saunavaunun poistamisen suhteen.
Koska saunavaunua ei ole vuokrattu viime vuoden syyskuun jälkeen ei
siitä myöskään aiheudu naapureille esitetyn kaltaista melu- ja savuhäi-
riötä. Tämänkin osalta uhkasakon määrääminen on ylimitoitettu ja tar-
peeton toimenpide.

Lopuksi (oikaisuvaatimuksen mukainen kohta). Oikaisuvaatimuksessa
halutaan luoda kuva, että toimintamme on naapureista ja häiriöistä piit-
taamatonta. Kiistämätön tosiasia kuitenkin on, että naapureilla on mah-
dollisuus kutsua poliisi paikalle, jos toiminta häiritsee heitä. Tätä emme
kuitenkaan ole korostuneesti tuoneet esiin, vastoin oikaisuvaatimuk-
sessa esitettyä. Heillä on myös mahdollisuus ilmoittaa häiriöstä meille
tai puuttua muutoin häiritsevään toimintaan.

Luvan saaja toteaa vastineensa lopussa vielä uhkasakoista seuraavaa:
Oikaisuvaatimuksessa tuodaan varsin voimakkaasti esiin se, että meille
pitäisi määrätä uhkasakkoja eri asioista. Tässä yhteydessä toteamme
edellä todetut asiat huomioon ottaen, että uhkasakkojen määrääminen
tässä yhteydessä olisi tarpeeton ja ylimitoitettu toimenpide. Prosessin
tulisi toimia siten, että ensin viranomaisen esittää vaatimuksen jonkun
tietyn toiminnan tai asiantilan suhteen. Mikäli toimintaa tai asiantilaa ei
korjata, niin sen jälkeen määrätään uhkasakko.



10.10.2019

Vastineensa lopuksi luvan saaja toteaa vielä seuraavaa: Me emme kiistä sitä, etteikö toiminnan alkuvaiheessa 2018 keväällä ja alkukesästä yksittäistapauksissa olisi aiheutunut naapurustolle häiriötä. Olemme lopettaneet tilojen tarjoamisen vuokralle, minkä naapurimmekin ovat voineet kiistatta todeta, mutta eivät kuitenkaan ota huomioon mitään osin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteluita rakennusluvan kumoamiseksi tai sen oikaisemiseksi.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 k §, 118 §, 125 §, 133 §, 134 §, 134 a §, 135 §, 187 § ja 192 §

Hallintolainkäyttölaki 51 §

Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, *****

Asunto Oy Lautturinkuja 5 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella osoitteessa Lautturinkuja 5 olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-3 ja tontilla sijaitsevan kolmen asuinhuoneiston rakennuksen.

Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 omistaa rakennuspaikkaan nähden Lautturinkujan toisella puolella vinoittain vastapäätä osoitteessa Lautturinkuja 1a olevan rakennuspaikan naapuritontin 91-42-35-11 ja tontilla sijaitsevat kaksi asuinrakennusta, joissa on yhteensä kolme asuinhuoneistoa.

***** omistavat osoitteessa Soutajankuja 3 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-2 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 2 välissä sijaitsee tontti 5.

Osoitteessa Soutajankuja 5 olevan rakennuspaikan lähitontin 91-42-34-1 puolesta oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet ***** on lainhuutotodistuksen mukaan tontin 1 osaomistaja. ***** ei ole esittänyt rakennusvalvonnalle selvitystä siitä, missä ominaisuudessa hän on allekirjoittanut oikaisuvaatimuksen. Lainhuutotodistuksen mukaan hän ei ole tontin 1 omistaja tai osaomistaja. Rakennuspaikan tontin 4 ja tontin 1 välissä sijaitsevat tontit 5 ja 2.



10.10.2019

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita ja molempia yhtiöitä kuultiin naapureina lupakäsittelyn aikana.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettuja naapureita eikä näitä kuultu naapureina lupakäsittelyn aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 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.

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua alueen omistajia. Oikaisuvaatimus tulee tutkia molempien yhtiöiden tekemänä.

Kumpikaan Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöistä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rakennuspaikan viereinen tai vastapäätä oleva alue.

Rakennusluvan tarkoittamien toimenpiteiden toteuttamisen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa on tarkoitettu.

Rakennuslupapäätöksen ei voida myöskään katsoa välittömästi vaikuttavan Soutajankuja 3:n tai Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun sillä tavoin, kuin Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa on tarkoitettu.

Soutajankuja 3:n ja Soutajankuja 5:n kiinteistöjen omistajilla ei ole valitusoikeutta arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta ***** tekemänä.



10.10.2019

Asemakaava ja poikkeamispäätös

Rakennuspaikan tontilla on voimassa 28.5.1985 vahvistunut asemakaava numero 8620. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy.

Tontilla on asemakaavakartassa merkintä e=0,3/350: Ensimmäinen luku on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen luku osoittaa yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Tontin pinta-ala on 1552 m², joten tontille saa rakentaa kerrosalaa 466 kem².

Tontin pihaa koskien asemakaavassa on seuraava asemakaavamääräys: Kaikilla korttelialueilla tontit on rajattava katualuetta vasten muurein, istutuksin tai aidoin. Kortteli- ja katualueilla olemassa olevat kadunvarsimuurit tulee säilyttää ja pitää huolitellussa kunnossa. Kadun puoleinen tontin osa tulee käsitellä puistomaisesti.

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on seuraava: Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on: asunnot: asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 kerrosalaneliömetriä ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontin ja rakennuksen omistaja Asunto Oy Villa Neovius Helsinki teki 7.7.2015 asemakaavaa nro 8620 koskevan poikkeamishakemuksen. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö teki hakemuksen johdosta 23.5.2016 (§ 42) poikkeamispäätöksen ja päätti hyväksyä hakemuksen seuraavilta osin: poikkeaminen korttelialueen käyttötarkoituksesta koontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta ja poikkeaminen yhden rakennuksen enimmäiskerrosalasta 50 k-m²:llä.

Virastopäällikön päätöksen mukaan poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla: Pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena. Asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla. Toiminta ei saa aiheuttaa ulkotiloissa yöaikaan asuinalueelle sopimatonta häiriötä. Autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.



10.10.2019

Kerrosala ja kellari

Rakennuksen kokonaisala on seuraava: kellarikerros 150,0 m², 1. kerros 139,5 m² ja 2. kerros. 139,5 m² sekä käyttöullakko 88,0 m² eli kokonaisala on yhteensä 517,0 m².

Ensimmäisen ja toisen kerroksen tilat ovat kokonaisuudessaan rakennuksen kerrosalaan laskettavaa tilaa eli näiden kerrosala on 139,5 kem² ja 139,5 kem², molemmat rakennuksen ulkoseinän ulkopinnan mukaan laskettuna. Rakennuksen kellari on pääosin maanpinnan alapuolella. Kellarissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa 68,5 kem². Käyttöullakon tiloja ei lasketa rakennuksen kerrosalaan. Rakennuksessa on näin ollen kerrosalaan laskettavaa tilaa yhteensä 68,5 + 139,5 + 139,5 = 347,5 kem². Kerrosala alittaa 2,5 kem²:llä asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan 350 kem².

Rakennuksen asuinkerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 2. kerros 139,5 kem², 1. kerroksesta yksityisen portaan kerrosala 12,5 kem² ja kellarikerroksesta yksityinen kerrosala 27,0. Nämä ovat yhteensä 179,0 kem².

Rakennuksen kokoontumistilakerrosalaan lasketaan seuraavat tilat: 1. kerroksesta 127 kem² (eli 139,5 – 12,5) ja kellarikerroksesta juhlahuoneiston kerrosala 40,0 kem². Nämä ovat yhteensä 165,5 kem². Kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Poikkeamispäätöksessä on sallittu muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus kokoontumistilaksi enintään 49 % osalta rakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kokoontumistilan kokonaiskerrosala on poikkeamispäätöksessä sallitun mukainen. Rakennuksen kokonaiskerrosala alittaa asemakaavassa tontille sallitun yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. Asemakaavassa sallittu tontin kerrosala on 466 kem², joten tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 118,5 kem².

Piha

Tontin pihaa koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen viidestä ehdosta yksi koskee pihaa ja pihasuunnitelmaa: ”Jatkosuunnittelun yhteydessä tontille on laadittava pihasuunnitelma. Piha on istutettava kaavan edellyttämällä tavalla.” Rakennuslupapäätöksessä on pihaa koskeva lupamääräys: ”Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunni-



10.10.2019

telmassa tulee esittää pintamateriaalit, istutukset sekä mahdolliset kalusteet.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Saman lain 134 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Pihasuunnitelma ei ole 134 §:ssä tarkoitettu pääpiirustus. Sen sijaan kyse on 134 a §:ssä tarkoitettua erityissuunnitelmasta, joka on laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuslupapäätöksen lupamääräys on näin ollen siltä osin virheellinen, kun siinä edellytetään piha- ja istutussuunnitelma hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Tosiasiallisesti piha- ja istutussuunnitelma tulee laatia ja toimittaa rakennusvalvontapalveluille.

Rakennusvalvontaan jo toimitettuun, 12.6.2018 päivättyyn pihasuunnitelmaan on merkitty Lautturinkujaa vasten säilytettävä mänty, kaksi säilytettävää vaahteraa, kunnostettava/ täydennettävä pensasalue, istutettavia pensaita ja aita. Soutajankujaa vasten pihasuunnitelmaan on puolestaan merkitty istutettavia pienpuita/ suuria pensaita sekä kunnostettava tai perustettava nurmialue. Pihasuunnitelmassa on esitetty istutusten lisäksi myös pihan pintamateriaalit ja kalusteena puupintainen terrassirakenne.

Rakennusvalvontaan tulee vielä toimittaa rakennusvalvontapalveluiden maisema-arkkitehdin ohjeiden mukaisesti täydennetty pihasuunnitelma.

Autopaikat

Tontin autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys on todettu edellä, Asemakaava ja poikkeamispäätös –kohdassa. Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan autopaikkoja pitää järjestää yhteensä 15 mukaan lukien asemakaavan mukaiset 3 autopaikkaa asumiselle.

Luvan hakija on esittänyt rakennusvalvonnalle 25.1.2019 päivätyn selvityksen autopaikkojen järjestämisestä. Rakennuslupapäätöksen tekijä on katsonut, että autopaikat on järjestetty poikkeamispäätöksen ehdon edellyttämällä tavalla.



10.10.2019

Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt poikkeamisen korttelialueen käyttötarkoituksesta kokoontumistilaksi enintään 49 % kerrosalasta. Rakennuslupapäätöksellä myönnetty kokoontumistilan yhteenlaskettu kerrosala on 47,6 % koko rakennuksen kerrosalasta. Samalla rakennuslupapäätöksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 117 k § mukaisesti vahvistettu 1. kerroksen sekä kellarikerroksen osan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 50 henkilöä.

Rakennusvalvonnan arkkitehti on rakennuslupapäätöksessään nimenomaisesti todennut: Todettakoon, ettei rakennusvalvonta pysty ottamaan vastuuta juhlatoimintaan jatkossa mahdollisesti liittyvistä häiriöistä, mutta on edellyttänyt hakijalta selvitystä toiminnasta ja häiriöiden estämisestä. Asuinalueilla yöaikaan sopimatonta häiriötä valvoo poliisiviranomainen.

Luvan hakija on esittänyt tällaisena rakennusvalvonnan arkkitehdin edellyttämänä selvityksenä yksityiskohtaisen toimintasuunnitelman.

Mikäli rakennuslupa saa lainvoiman, rakennusvalvonta tulee valvomaan, että rakennuksen muutostyöt toteutetaan myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei sen sijaan kuulu sen valvominen, ettei kokoontumistilan käytöstä rakennusluvassa myönnettyyn tarkoitukseensa aiheudu häiriötä naapureille tai muille lähialueen asukkaille.

Asuin- ja kokoontumistilojen erottaminen

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan asuin- ja juhlatilat on erotettava toiminnallisesti toisistaan. Tämän ehdon toteutuminen on otettu huomioon rakennuslupapäätöksen yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyissä pääpiirustuksissa.

Rakennuksen 2. kerros on kokonaisuudessaan asuintilaa. Rakennuksen 1. kerros on kokoontumistilaa, lukuun ottamatta siitä erotettua asuintilaan kuuluvaa porrasta. Rakennuksen kellarikerroksen kokoontumistila on erotettu kellarikerroksen asuintilasta ja tilat ovat eri palo-osastoja. Ennen rakennusluvan myöntämistä ja pääpiirustusten hyväksymistä on varmistettu, että poikkeamispäätöksen ehto asuin- ja juhlatilojen erottamisesta toiminnallisesti toisistaan täyttyy.

Luvaton vuokraustoiminta



10.10.2019

Luvan saaja ilmoittaa luulleensa, että se voi aloittaa vuokraustoiminnan poikkeamispäätöksen saatua lainvoiman. Asioiden oikean laidan tultua luvan saajan tietoon vuokraustoiminta on lopetettu. Luvan saaja ilmoittaa, että tiloja ei ole vuokrattu lokakuun 2018 jälkeen. Myöskään rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja olisi vuokrattu ulkopuolisille luvan saajan ilmoittaman ajankohdan jälkeen. Mikäli rakennuslupapäätös saa lainvoiman, kokoontumistilojen vuokraaminen on sallittua aloittaa.

Pihasauna

Tontin pihalla on saunavaunu. Luvan saaja ilmoittaa, että saunavaunua ei ole vuokrattu syyskuun 2018 jälkeen.

Rakennuslupapäätöksen lupamääräyksen mukaan pihalla sijaitsevalle luvattomalle saunalle on haettava erillinen rakennuslupa, tai se tulee poistaa. Lupamääräyksessä ei ole asetettu määräaikaa. Mikäli saunalle haetaan ja saadaan rakennuslupa, sauna saa sijaita tontilla. Muussa tapauksessa sauna tulee poistaa tontilta.

Tämän nyt kyseessä olevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä ei ratkaista saunaa koskevaa lupa-asiaa. Saunavaunu ei sisälly nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupaan. Saunavaunun sijoittaminen tontille ratkaistaan omana, erillisenä rakennuslupa-asiana. Siinä tapauksessa, että saunalle ei tulla hakemaan rakennuslupaa, saunaa koskeva asia ratkaistaan viime kädessä velvoiteasiana.

Uhkasakko

Oikaisuvaatimuksessa on useammassa kohdassa vaadittu, että rakennusvalvonta velvoittaisi luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tiettyihin toimenpiteisiin.

Uhkasakkolain 1 §:n mukaan tätä lakia sovelletaan, kun viranomaisen antaman käskyn tai kiellon (päävelvoite) tehosteeksi asetetaan uhkasakko ja kun se tuomitaan maksettavaksi.

Rakennuslupapäätös ei ole tällainen uhkasakkolaissa tarkoitettu käsky tai kiello eikä rakennuslupapäätöksen yhteydessä voida antaa tällaista käskyä tai kieltoa.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallasta valvoa kokoontumistilan käytöstä naapurustolle mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä on todettu jo edellä, Toiminnasta aiheutuvat häiriöt –kohdassa. Edellä on myös jo todettu, että rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kokoontumistiloja



10.10.2019

olisi vuokrattu ulkopuolisille lokakuun 2018 jälkeen. Pihasaunaa on käsitelty edellisessä kohdassa.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi velvoittaa luvan saajaa uhkasakon uhalla ryhtymään tai olemaan ryhtymättä johonkin tämän rakennuslupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen yhteydessä.

Oikaisuvaatimus

Rakennusvalvonnan arkkitehdin myöntämässä rakennuslupapäätöksessä on otettu huomioon, että poikkeamispäätöksen ehdot täyttyvät. Rakennusluvan tarkoittamat toimenpiteet eivät aiheuta tarpeettomasti haittaa naapurille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 3 Vastine
- 4 Kirjelmä luvan saajalle 1.7.2019
- 5 Poikkeamispäätös
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Rakennuslupahakemus
- 8 Hankeselvitys
- 9 Naapurin kuuleminen
- 10 Selvitys pysäköinnistä
- 11 Toimintasuunnitelma
- 12 Kaupunginmuseon lausunto
- 13 Pääpiirustukset
- 14 Pihasuunnitelma
- 15 Kerrosalalaskelma
- 16 Asemakaava

Muutoksenhaku

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



10.10.2019

päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

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

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

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



10.10.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 184 ja 185 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 186, 187, 188, 189, 190 ja 191 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- kunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



10.10.2019

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoituksen valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta



10.10.2019

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 192 ja 193 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valituksella se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös

Rakennus- tai toimenpidelupaa koskevassa asiassa:



10.10.2019

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus silloin, kun rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista

Maisematyö- tai rakennuksen purkamislupaa koskevassa asiassa:

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsen
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079



10.10.2019

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoituksen valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli



10.10.2019

asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



10.10.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Noora Laak
puheenjohtaja

Pirjo Moberg
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tapio Klemetti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.10.2019.