



## § 168

### Kahden naapurin oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n lupa-arkkitehdin myöntämästä omakotitalon rakennusluvasta 22.6.2021 § 388, Pohjanpellonkuja 4

HEL 2021-008282 T 10 04 03

Facta 39-1630-21-A, LP-091-2020-08624

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* ja Kiinteistö Oy Tapaninvainion Pohjanmännyn oikaisuvaatimukset rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n lupa-arkkitehdin myöntämästä omakotitalon rakennusluvasta 22.6.2021 § 388, Pohjanpellonkuja 4.

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.

## Perustelut

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n lupa-arkkitehti on Maple Court Consulting Company Oy:n hakemuksesta myöntänyt 22.6.2021 rakennusluvan kaksikerroksisen, harjakattoisen ja puurakenteisen omakotitalon rakentamiseen 39. kaupunginosan (Tapanilankylä) korttelin 54 tontille 34, Pohjanpellonkuja 4.

Rakennuslupapäätös on myönnetty maankäyttöjohtajan myöntämän poikkeamispäätöksen nojalla. Poikkeamispäätös sallii rakentaa tontille toisen omakotitalon, asemakaavan salliessa vain yhden asuinrakennuksen rakentamisen. Poikkeamispäätöksessä ei ole haettu eikä myönnetty poikkeamista asemakaavan rakennuksen korkeutta koskevasta määräyksestä, eikä poikkeamispäätöksen lupaehtona myöskään ole rakennuksen korkeutta koskevaa ehtoa.

Asemakaavan (numero 6806) mukaan tontti on asuntorakennusten korttelialuetta ja kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus saa olla korkeintaan 7 metriä ja rakennuksen on oltava 4 metrin päässä naapuritontin rajasta. Myönnetyn rakennusluvan mukaan omakotitalon korkeus on 7.1 metriä. Rakennuslupapäätöksessä ei ole muita poikkeamisia.



19.08.2021

Rakennuslupapäätöksessä rakennuksen korkeutta koskevaa vähäistä poikkeamista on perusteltu seuraavasti: savimaalla kosteusteknisesti hyvän rakennustavan mukaisesti rakentaminen edellyttää tuulettuvaa alapohjaa ja tarpeellisia kallistuksia rakennuksesta poispäin, lisäksi nykyiset energiatehokkuusvaatimukset edellyttävät kaavan aikaista paksumpia eristepaksuuksia. Rakennus ei sijoitu kadun varrelle, joten kaupunkikuvallista vaikutusta ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus myöntää vähäisiä poikkeamia muun muassa asemakaavan määräyksistä. Maankäyttöjohtajan myöntämä poikkeamispäätös ei rajoita rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa myöntää vähäisiä poikkeamia.

Rakennuslupapäätöksen mukaan rakennettava omakotitalo sijaitsee 4,26 - 8,025 metrin päässä toisen oikaisuvaatimuksen tekijöiden, \*\*\*\*\* tontin rajasta, asemakaavan edellyttäessä 4 metrin etäisyyttä. Toisen oikaisuvaatimuksen tekijän, Kiinteistö Oy Tapaninvainion Pohjanmännyn, tontin rajasta rakennettava rakennus sijaitsee yli 20 metrin päässä.

Rakennuksen enimmäiskorkeuden ylitys 10 senttimetrillä on vähäinen poikkeaminen asemakaavasta eikä se aiheuta tarpeetonta haittaa naapurille eikä se vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Poikkeamiselle on esitetty hyväksyttävät perustelut.

Kiinteistö Oy Tapaninvainion Pohjanmännyn oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että kun nyt rakennettavalta tontilta on purettu talousrakennus, niin purkamisesta on aiheutunut vahinkoa \*\*\*\*\* tontille. Tarkempia tietoja vahingosta ei ole esitetty. Rakennusluvanhakija vastineessaan kiistää vahingon aiheuttamisen.

Talousrakennuksen purkaminen ei sisälly nyt käsiteltävään rakennuslupahakemukseen. Talousrakennuksen purkaminen ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen purkamislupaa. Purkamisesta on tehty rakennusvalvonnalle purkamisilmoitus.

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa vahingonkorvausasioissa. Toimivalta asiassa on yleisillä tuomioistuimilla. Rakennusluvan myöntämisen edellytykset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä. Omakotitalon rakennuslupahakemusta ei voida hylätä sillä perusteella, että rajanaapuritonttien omistajien välillä on mahdollisesti vireillä vahingonkorvausasia.

\*\*\*\*\* ovat myös vaatineet, että rakennusluvalle ei tule antaa aloittamisoikeutta.



19.08.2021

Mikäli aloittamisoikeushakemus vakuusasiakirjoineen toimitetaan rakennusvalvontaan, niin rakennusvalvonta ratkaisee tuolloin, voidaanko aloittamisoikeus myöntää.

#### Naapurin oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* ovat 10.7.2021 hakeneet oikaisua rakennuslupapäätökseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuslupapäätöksen kumoamista maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n vastaisena. Lisäksi vaaditaan, ettei rakennustyölle myönnetä hakemuksesta aloittamisoikeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuksen korkeus ei saa ylittää seitsemää metriä.

Nyt käsiteltävässä asiassa Maple Court Consulting Company Oy hakenut poikkeusta rakennettavan asuinrakennuksen rakennuskorkeuteen, joka ylittäisi asemakaavassa sallitun maksimikorkeuden 0,1 metrillä.

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.

Rakennuskorkeuden ylittämistä ovat vastustaneet kuulemisvaiheessa merkittävä osa rakennettavan asuinrakennuksen naapureista.

Rakennettavalle rakennukselle on alun perin myönnetty poikkeuslupa (maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös HEL 2019-009697 T 10 04 01), jonka yhteydessä ei ole haettu poikkeuslupaa myös asemakaavassa määritellyn rakennuskorkeuden ylittämiseksi. Kyse on siis poikkeusluvan poikkeusluvasta, jota ei voida pitää enää vähäisenä ja perusteltuna.

Alkuperäisen poikkeuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä annettiin myös ymmärtää, että rakennuskorkeus tulee ennemminkin olemaan sallittua kaavanmukaista korkeutta matalampi, ei korkeampi.

#### Naapurin oikaisuvaatimus 12.7.2021

Kiinteistö Oy Tapaninvainion Pohjanmänty on rajanaapuritontin 39-54-28, Pohjanpellontie 9a, omistajana 12.7.2021 hakenut oikaisua rakennuslupapäätökseen. Oikaisuvaatimuksessa ei hyväksytä poikkeamaa rakennuksen 7 metrin maksimikorkeudesta.



Oikaisuvaatimuksen mukaan Maple Court Consulting Company Oy on aiheuttanut vahinkoa naapurikiinteistölle purkaessaan tontilla ollutta talousrakennusta. Nyt Maple Court Consulting Company Oy väittää, ettei ole aiheuttanut vahinkoa. Alueellamme on ollut keskeinen periaate, että ennen toimenpiteisiin ryhtymistä naapurikiinteistöissä tehdään katselmuks, jolloin voidaan todeta toimenpiteestä aiheutuneet muutokset. Rakennusluvassa edellytetään vastaavanlaista menettelyä. Rakennusluvassa kuvattua menettelyä ei ole noudatettu eikä toimenpiteestä ole ilmoitettu, ennen purkamisen aloittamista. Edellyttämme, että rakennusluvassa asetetaan toimenpidekieltoon, kunnes rakennusluvassa hakija on korvannut aiheuttamansa vahingot.

#### Rakennusluvassa hakijan vastine 14.7.2021

Molemmissa oikaisuvaatimuksissa varsinaiseen lupapäätökseen liittyen vaaditaan muutosta rakennuksen korkeuteen. \*\*\*\*\* esittävät oikaisuvaatimuksessaan väitteen, jonka mukaan ”merkittävä osa naapureista” on vastustanut poikkeamista rakennuskorkeudesta naapurien kuulemisen yhteydessä. Tosiasiallisesti korkeudesta ovat esittäneet huomautuksen ainoastaan nyt oikaisuvaatimuksen esittäneet kaksi naapuria.

Kiinteistö Oy Tapaninvainion Pohjanmänty esittää oikaisuvaatimuksessaan rakennuslupapäätökseen liittymättömän väitteen vahingon aiheuttamisesta. Ilmeisesti tässä viitataan \*\*\*\*\* kiinteistön vaurioihin, joiden liittymistä Pohjanpellonkuja 4:n talousrakennuksen purkutöihin ei ole aktiivisesta selvittämisestä ja ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta kyetty osoittamaan. Talousrakennuksen purkamiseen on haettu lupa ja se on myönnetty (käsitelty purkuilmoituksena) ennen purkutöiden aloitusta lupatunnuksella 39-2276-20-N. Purkutyöt on tehty luvan mukaisesti.

Rakennuksen korkeus ja siihen liittyvä poikkeama on ollut tiedossa naapurien kuulemisen yhteydessä ja oikaisuvaatimukset tehneiden naapurien mielipide asiaan on tullut esille naapurien kuulemisen yhteydessä.

Rakennuksen korkeuden osalta kyseessä on edelleen perusteltu ja MRL 175 § mukainen vähäinen poikkeama, josta ei aiheudu todellista haittaa naapureille. Esitetyt väitteet vahingon aiheuttamisesta naapurikiinteistölle ovat perusteettomia sekä asiaan liittymättömiä. Katsomme että oikaisuvaatimuksissa ei ole mitään tosiasiallista uutta sisältöä, joten ne tulisi jättää käsittelemättä ja rakennuslupa palauttaa siihen tilaan, missä se oli ennen oikaisuvaatimusten esittämistä.



---

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §  
Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt 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.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §  
Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

2 momentti

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 175 §  
Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §  
Oikaisuvaatimus

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 käsiteltäväk-



19.08.2021

si (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

**Lisätiedot**

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Rakennuslupapäätös\_39-1630-21-A
- 2 Asemapiirustus Pohjanpellonkuja 4
- 3 Julkisivut Pohjanpellonkuja 4
- 4 Pohjanpellonkuja 4 valokuvat
- 5 Poikkeamispaatos Pohjanpellonkuja 4
- 6 Asemakaava numero 6806
- 7 Tonttikartta 39-054-35\_36-kar
- 8 Oikaisuvaatimus 10.7.2021
- 9 Oikaisuvaatimus12072021
- 10 Vastine oikaisuvaatimukseen Pohjanpellonkuja 4 14.7.2021

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**Otteen liitteet**

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

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

**Lisätiedot**

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi



19.08.2021

Asia/4

## Liitteet

1	Rakennuslupapäätös_39-1630-21-A
2	Asemapiirustus Pohjanpellonkuja 4
3	Julkisivut Pohjanpellonkuja 4
4	Pohjanpellonkuja 4 valokuvat
5	Poikkeamispaatos Pohjanpellonkuja 4
6	Asemakaava numero 6806
7	Tonttikartta 39-054-35_36-kar
8	Oikaisuvaatimus 10.7.2021
9	Oikaisuvaatimus12072021
10	Vastine oikaisuvaatimukseen Pohjanpellonkuja 4 14.7.2021

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

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