



12.10.2018

§ 187

Oikaisuvaatimus paritalon laajentamista koskevasta rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan rakennuslupapäätöksestä 3.7.2018 § 416

HEL 2018-008108 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Tammisalonrannan Ruonapolun oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 3.7.2018 § 416, lupatunnus 44-1643-18-B.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

***** on 19.4.2018 vireille tulleella hakemuksellaan hakenut lupaa osoitteessa ***** kiinteistötunnus ***** sijaitsevan paritalon toisen asunnon yläkerran makuuhuonetilojen laajennukselle parvekkeelle. Parvekekaiteet vaihdetaan lämpölaseielementeiksi, jotta julkisivussa säilyisi kuistimainen ulkoasu. Sisäportaan sijaintia sekä 1. kerroksen terrassin oven paikkaa muutetaan. Laajennuksen suuruus on 14 k-m², rakennusoikeuden suhteellinen ylitys on 2,6 %.

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 3.7.2018 § 416 tekemälään päätöksellä myöntänyt haetun rakennusluvan.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin, ***** omistaja Asunto Oy Tammisalonrannan Ruonapolku on määräjassa hakenut oikaisua mainittuun päätökseen.

Oikaisuvaatimus sisältää kaksi vaihtoehtoista vaatimusta. Asunto-osa-
keyhtiö pyytää ensinnäkin rakennusluvan perumista ja uuden käsittelijän toteuttamaa uutta rakennuslupakäsittelyä, joka ottaa huomioon taloyhtiön huomautukset. Toiseksi asunto-osa-
keyhtiö esittää myönnettyyn rakennuslupaan rajoituksia.

Perusteena rakennusluvan perumiselle esitetään kuulemisvirhettä. Lupapäätös perustuu vain yhden osakkaan lähettämään kuulemisvastaukseen, joka ei ole juridisesti pätevä. Asunto Oy Tammisalonrannan Ruonapolkua ei ole kuultu.



12.10.2018

Luvanhakija on toimittanut ilmoituksen rakennuslupahakemuksen vireilletulosta 19.-20.6.2018 asukkaille sekä sähköpostitse että paperiversiona ilman määräaikainformaatiota. Lomakkeet on sähköpostisaatteessa ilmoitettu tuotavan postilaatikkoon ja pyydetty palauttamaan hakijan postilaatikkoon. Lomakkeet on toimitettu ilman suunnitelmia B-huoneiston postilaatikkoon. Osakkaat ovat luulleet, ettei vastauksella ole väliä kiirettä.

Hakija on myöhemmin vaihtanut prosessin Lupapisteen kautta hoidettavaksi, mitä kuultavat eivät ole tienneet. Yksi asunto-osakeyhtiön osakkaista on saanut lisätietoja kysellessään lupahakemuksen käsittelijältä 4.7.2018 tiedon, että lupa on myönnetty jo 3.7.2018.

Myöhemmin on ilmennyt, että taloyhtiön osakas ***** on omatoimisesti ja omissa nimissään vastannut Lupapisteen sähköiseen kuulemislomakkeeseen. Hän ei ole toiminut virallisena taloyhtiön edustajana, vaikka sattuukin olemaan isännöitsijä. Hän on myös jälkepäin rakennusvalvontaan lähettämässään sähköpostissa ilmaissut, että kyse on hänen henkilökohtaisesta kannastaan, eikä taloyhtiössä ole asiaan yhtenäistä kantaa.

Ei voida olettaa, että kuultavat maallikkoina tietäisivät, kuinka prosessin tulisi oikealla tavalla toimia, mitkä ovat rakennusvalvonnan menettelytavat tai että alkuperäinen kuulemisprosessi oli Lupapisteen saaman hakijatoimeksiannon myötä ilmeisesti rauennut.

Vaatimuksen 2 osalta oikaisuvaatimuksessa esitetään huomautuksia rakennusluvasta, menettelytavoista sekä rakentamisen asunto-osakeyhtiölle aiheuttamista haittavaikutuksista. Jos kuulemisprosessi olisi toiminut sekaannuksitta, taloyhtiö olisi esittänyt oikaisuvaatimuksen liitteen 2 mukaisen muistutuksen, jonka huolellista tarkastelua ja käsittelyä jaostolta pyydetään.

Huomautuksena oikaisuvaatimuksessa esitetään, että laajennus olisi kerrosaltaan/haetun rakennusoikeuden ylityksen suhteen laskentateknisesti ehkä vähäinen, mutta aiheuttaisi taloyhtiön asukkaille ja osakkaille erittäin suuret negatiiviset seuraamukset. Laajennus ei olisi kuultavana oleville vähämerkityksinen.

Kesällä 2017 luvanhakija on hakenut poikkeamislupaa samalle hankkeelleen rakennusoikeuden ylityksen vuoksi. Tuolloin asunto-osakeyhtiö on esittänyt muistutuksia hankkeen haitallisista vaikutuksista. Syksyllä 2017 hakija veti hakemuksensa pois. Huhtikuussa 2018 on tullut vireille poikkeamislupahakemus rakennusvalvonnan päätäntävaltaan, koska poikkeaminen rakennusoikeudesta on alle 5 % ja poikkeaminen käsiteltäisiin rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Poikkeamisen ka-



12.10.2018

tegorisointi vähäiseksi ei poista poikkeusluvan myöntämisen tarveharkintaa eikä tarkoita rakennusluvan automaattista myöntämistä. Kuulemislomakkeissa on täytetty kohta 4. Poikkeamiset "ei poikkeamisia". Taloyhtiö ei ole poikkeamisluvan tarpeettomuudesta samaa mieltä hakijan kanssa.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä. Poikkeaminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumislle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Laajennushanke aiheuttaisi asunto-osakeyhtiölle haittaa seuraavasti: hanke merkittävästi heikentäisi taloyhtiön kaikkien asukkaiden (8 henkilöä) asumisolaja ja kaventaisi mahdollisuutta nauttia kesäisin piha- ja huoneistopatioalueista. Lisäksi umpinaisen parveketilan pimennysvaikutus johtaisi ajan myötä asuntojen myyntihintojen laskuun ja siten taloudelliseen haittaan kaikille osakkaille.

***** päärakennus sijaitsee maastoltaan korkeammalla ja on korkeampi kuin ***** rakennus. Nykyisin suora, häiritseväksi koettu näköyhteys naapurirakennuksilla on 23 B:n 1. kerroksen ruokailutilan korkean ikkunan kohdalla. Hakijan piha ja patio ovat pohjoiseen, joten hänellä on erillinen rauhansa ilman kohtisuoraa näköyhteyttä asunto-osakeyhtiön suuntaan. Hakija ei juurikaan käytä pationsa yläpuolista parveketilaa, joten siitä ei nykyhetkellä ole näköyhteyshaittaa.

Laajennus toteutuessaan sisältäisi korkean ikkunan itään päin, jolloin hakijalle muodostuisi suora näköyhteys ***** sisä- ja ulkotiloihin. Tästä aiheutuisi merkittävä yksityisyyden ja oman rauhan menetys ja ulkotilojen nykyinen rooli kesien vapaa-ajanviettoon tarkoitettuina tiloina menetettäisiin (vakava toiminnallisuus- ja asumisviihtyisyyshaitta).

Avoimen parveketilan rakentaminen umpeen merkitsisi lisäksi parvekkeen kautta ***** sisä- ja ulkotiloihin länsi/luoteesta tulevan vähäisenkin jäljellä olevan valon saannin lakkaamista. Tämä olisi suuri uusi lisäheikennys asumisviihtyisyydelle.

Laajennuksen toteutuessa kävisi toteen uhka taloyhtiön osakkeenomistajien asunto-omaisuuden arvon laskusta sitä kautta, että pimeämmät ja yksityisyyden suojan menettäneet osakehuoneistot menettäisivät nykyisten olosuhteiden mahdollistaman asunnon kysyntäpotentiaalin. Laajennushankkeen aiheuttamien haittojen materialisoituessa asuntojen myyntiarvo alenisi, mistä hakijaa ei voisi asettaa juridiseen vastuu-



12.10.2018

seen. Tämän vuoksi viranomaisen vastuu kuultavien huomioon ottamisessa on erityisen velvoittava.

Haittavaikutukset tulisivat ilmeisiksi kenelle tahansa, joka käy henkilökohtaisesti paikan päällä. Parveketilan umpeen rakentamisesta olisi erittäin negatiiviset seuraamukset ja, jos hakijan puuston aiheuttamat varjostus/pimennyshaitat otetaan mukaan tarkasteluun, yhteispimennysvaikutus olisi suuri valtaosan vuodesta. Hakijan asuinrakennuksen jo aiheuttamat haitat pitäisi ratkaista ennen kuin uusia, lisähaittoja aiheuttavia hankkeita otetaan lupaharkintaan.

Lopuksi oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että rakennusoikeuden ylitys 14 m² merkitsisi rakennusoikeuden ylitystä kuusinkertaisesti, vaikka olisi laskentateknisesti MRL 171 §:n tarkoittama vähäinen 2,6 %:n ylitys (koko jakamattoman tontin pinta-alaan suhteutettuna). Hallinnanjakosopimuksella hallinnoitavalle tonttipuoliskolle (1000m²) suhteutettuna rakennusoikeuden ylitys olisi 4,8 %. MRL 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennusta ei rakenneta tai sijoiteta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria. Näin ei selkeästi ole. Hakijalla ei ole MRL 171 §:n erityisyyttä poikkeamisluvan tarpeelle. Myöskään MRL 171 ja 172 §:n edellytykset eivät täyty. Rakennusvalvonnan ohjeessa todetaan, että kerrosalan ylittäminen sallitaan vain vähäisessä määrin ja painavin perustein. Erityisen painavia perusteluja hakija ei ole antanut, sillä asunto ei nykyiselläänkään kärsi tilanpuutteesta. Vähäinen poikkeama tarkoittaisi asunto-osakeyhtiölle merkittäviä haittavaikutuksia.

Vastine

Luvanhakija on toimittanut vastineensa, jossa todetaan muun ohella seuraavaa.

Oikaisuvaatimuksen perustelut eivät ole totuudenmukaiset. Suunnitelmat on toimitettu ***** jo vuonna 2017, ja muutoksenhakija on kommentoinut niitä lähes identtisellä huomautuksella kuin muutoshakemuksen liite 2. Suunnitelmat on toimitettu asukkaille henkilökohtaisesti 21.6.2018, ei postilaatikkoon, kuten muutoshakemuksessa sanotaan. Kahden viikon määräajan lähestyessä hakija on keskustellut ***** kanssa, joka on todennut, että kesän takia vastaaminen "on ollut hankalaa". Hakija on ajatellut tehdä prosessista helpomman ja toimittanut kuulemislomakkeen sähköisen version Lupapisteen kautta ***** Hakija on ollut siinä uskossa, että ***** on taloyhtiössä siinä asemassa, jossa hän voi täyttää lomakkeen taloyhtiön nimissä.

Hakijan oikeuksien ei tule kärsiä taloyhtiön sisäisen kommunikaation tai sen puutteen takia lähettämättä jääneistä huomautuksista.



12.10.2018

Rakennuslupaa koskeviin huomautuksiin liittyen oikaisuvaatimuksessa todetaan, että hakija ei ole vetänyt pois poikkeuslupahakemusta syksyllä 2017. Poikkeuslupaprosessi on keskeytetty Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta, perusteluna vähäinen rakennusoikeuden ylitys.

Suunnittelun lähtökohdiksi asetetut kriteeri täyttyvät; 14,5 m²:n lisätila ja makuuhuoneiden uudelleenjärjestely tuovat asuntoon riittävästi lisätilaa. Lisäksi muutos vastaa julkisivun osalta jotakuinkin toimenpideluvalta suoritettavaa parvekkeen lasitusta. Julkisivuun ei tule ulokkeita tai mitään muutakaan, joka muuttaisi kohteen kaupunkimaisemaa epäedullisesti. Päinvastoin, laadukkaasti puutaloon toteutettava laaja ikkunapinta tuo taloon miljöötä kunnioittavaa modernia tyyliä. Talo ei varsinaisesti laajene yhdenkään naapurin suuntaan; minimietäisyys talon seinästä naapurin seinään pysyy samana jokaisen naapurin osalta. Suunnitellut muutokset toteutettaisiin nykyisen vesikatteen puitteissa. Talosta tulee näköyhteys uuteen suuntaan ainoastaan kohti länttä, jossa ei ole välittömässä läheisyydessä yhtään naapurin ikkunaa. Pohjoista ja itää kohti talossa on jo ennestään laajoja ikkunapintoja, joten naapurinäkymien suhteen tilanne ei oleellisesti muutu. Todettakoon selvyyden vuoksi, että ***** suuntaan - eli itään - on jo ennestään laaja ikkunapinta.

Suunnitelmassa näköyhteys oikaisuvaatimuksen tekijän pihaan ja makuuhuoneeseen heikkenee nykytilanteesta, jossa parvekkeelta on suunnitelmaa esteettömämmät näkymät kyseiseen suuntaan. Huomautuksen kirjoittaja toteaa, että "hakija ei juurikaan käytä pationsa yläpuolista parveketilaa". Ensinnäkään tämä ei pidä paikkansa; parveke on jatkuvassa käytössä, ja toisekseen huomautuksen kirjoittajan olisi tullut toteuttaa mittavaa ja jatkuvaa naapurin seuranta tällaisen toteutuksen validointiin (tällainen seuranta on ristiriidassa kaikkien huomautuksen kohtien kanssa, jossa viitataan "omaan rauhaan" ja lisäksi yksityinen kameravalvonta naapurin suuntaan on laitonta). Oikaisuvaatimuksen tekijän perustelulla 1 ei ole näin ollen todellisia perusteita.

Valon määrän ei voi millään muotoa katsoa heikkenevän "radikaalisti". Kyseessä on lasitettu parveketta vastaava rakenne – joka sijaitsee oikaisuvaatimuksen tekijän patioon nähden siten, että parvekkeen "läpi" tulevan valon määrä vaikuttaa käytännössä pation / sisätilojen saaman valon määrään maksimissaan noin tunnin ajan per vuorokausi. Tuon kyseisen tunnin ajankaan pation saaman valon määrä ei merkittävästi heikkene, koska kyseessä on molemmilta puolilta avoin lasitettu rakenne. Todettakoon myös, että nykyisessäkin parvekeratkaisussa oikaisuvaatimuksen tekijän pation tai sisätilojen saaman valon määrä voisi olla huomattavasti pienempi kuin lämpölasiratkaisussa – vähintään saman



12.10.2018

valomäärän menetyksen aiheuttaisi jo pelkästään se, että hakija sijoitaisi parvekkeen molempiin päätyihin köynnösmäisen kukkaistutuksen joka peittää päädyt. Koska ei voida olettaa, että oikaisuvaatimuksen tekijällä olisi oikeus vaikuttaa asukkaan parvekkeen sisustuksen valintoihin, voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksen tekijän perustelulla 2 ei ole todellisia perusteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijän perustelu arvon alentumiselle perustuu kohtien 1 ja 2 perusteluihin. Näkemyksemme on, että koska kohdille 1 ja 2 ei ole todellisia perusteita, ei myöskään arvon alentumista voida pitää todellisena riskinä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän perustelut ovat jokaiselta kolmelta kohdaltaan perusteettomat ja pohjautuvat subjektiivisesta näkökulmasta suurennettuihin haittavaikutusväittämiin, joita voitaisiin käytännössä lähes sanasta sanaan sellaisenaan soveltaa valtaosaan hankkeista, joita ylipäätään toteutetaan tiheään asutulla kaupunkialueella.

Mitä tulee jäljellä olevaan rakennusoikeuteen ja sen ylitykseen: Hakija on aloittanut 2017 poikkeuslupahakemuksen, joka on rakennusvalvonnan toimesta keskeytetty kehotuksella siirtyä normaaliin rakennuslupamenettelyyn. Hakija on näin ollen toiminut täsmälleen Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaava numero 6461, joka on tullut voimaan 21.1.1971. Asemakaavan mukaan kyseessä on AKR- tontti, asuntokerrostalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialue. Tehokkuusluku kaavan mukaan on $e=0,25$ ja tontin pinta-ala on 1 814 m². Rakennusoikeuden määrä tontilla on siten yhteensä 454 m².

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, yksi paritalo ja yksi omakotitalo. Tontin hallinta on jaettu hallinnanjakosopimuksella.

Luvanhakija on hakenut hallinnanjakosopimuksella hallitsemallaan tontinosalla sijaitsevan paritalonpuolikkaansa laajentamiselle lupaa. Laajentaminen on suunniteltu toteutettavaksi siten, että yläkerran makuuhuonetiloja laajennetaan parvekkeelle. Hakija on toimittanut hakemuksensa liitteeksi muun muassa naapurinkuulemislomakkeen, jonka on naapurikiinteistön omistajan, Asunto Oy Tammisalonnrannan Ruonapolun puolesta allekirjoittanut ***** Haettu lupa on myönnetty 3.7.2018.



12.10.2018

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty väite, että ***** on allekirjoittanut naapurinkuulemislomakkeen yksityishenkilönä eikä yhtiön puolesta. Yhtiö ei näin ollen olisi tullut kuulluksi.

Lupapisteen lomakkeessa, jolla naapuria on kuultu, on kuultavan nimen kohdalla tieto "Asunto Oy Tammissalonrannan Ruonapolku". Lomakkeen on allekirjoittanut sähköisesti ***** joka kaupparekisteriotteen mukaan toimii yhtiössä isännöitsijänä ja jolla on myös yhtiössä nimenkirjoitusoikeus. Asiassa ei ole tullut ilmi seikkoja, jonka nojalla olisi ollut syytä olettaa ***** toimineen asiassa pelkästään yksityishenkilönä. Tämän vuoksi sekä hakijalla että lupaviranomaisella ollut oikeus luottaa siihen, että hän on toiminut yhtiön nimissä ja että yhtiöllä ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Menettelyvirhettä ei ole siten tapahtunut, eikä lupapäätöstä tule tällä perusteella poistaa.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi tehty oikaisuvaatimuksen liitteen 2 mukaisesti lupapäätöksestä useita huomioita ja huomautuksia.

Oikaisuvaatimuksessa on ensinnäkin viitattu poikkeamisluvan tarpeeseen sekä siihen, ettei rakennusoikeuden ylitystä voida pitää vähäisenä. Hanke ei myöskään täytä MRL 171, 172 ja 175 §:n edellytyksiä.

Luvanhakija on alun perin hakenut erillistä poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykselle. Rakennusvalvonta on kuitenkin ohjeistanut asiakasta hakemaan suoraan rakennuslupaa, sillä rakennusoikeuden ylityksen ollessa vähäinen asia voitaisiin käsitellä suoraan rakennuslupahakemuksen yhteydessä MRL 175 §:n nojalla. Hakija ei siis ole itse luopunut poikkeamisluvan hakemisesta, vaan siirtänyt hakemuksensa rakennusvalvonnan käsittelyyn viranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennusoikeuden määrä tontilla on 454 m², josta on ennen tätä hanketta käytetty 452 m². Käyttämättä on siten ollut 2 m², jolloin rakennusoikeuden ylityksen määrä hankkeessa on 12 neliötä.

Rakennusoikeuden määrää ja ylityksen vähäisyyttä arvioidaan koko tontin rakennusoikeuden pohjalta, vaikka tonttia hallinnoitaisiinkin hallinnanjakosopimuksella. Kun koko tontin rakennusoikeus on 454 m² ja ylityksen määrä on 12 m², on ylityksen prosentuaalinen määrä 2,6 %.

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.



12.10.2018

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei määritä tarkkoja rajoja sille, mikä on esimerkiksi rakennusoikeuden ylityksen osalta vähäisen poikkeaman yläraja. Oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön mukaan rakennusoikeuden ylitysten osalta alle 10 % rakennusoikeuden ylityksiä on voitu yleensä pitää vähäisinä (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta-Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015). Ottaen huomioon ylityksen vähäinen määrä 2,6 % sekä hankkeen laatu ja laajuus on poikkeaminen voitu nyt käsitellä MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä, eikä erillistä poikkeamispäätöstä ole ollut tarpeen tehdä.

Kuten edellä on kuitenkin todettu, MRL 171 §:n mukaisten poikkeamisen edellytysten tulee täytyä myös vähäisen poikkeamisen ollessa kyseessä. Poikkeamista ei mainitun pykälän mukaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hankkeen vähäisyys sekä laajennuksen toteutustapa MRL 171 §:n edellytysten voidaan katsoa täyttyvän. Laajennuksen ei sen laatu ja laajuus huomioiden voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että toteutuessaan laajennushanke aiheuttaisi oikaisuvaatimuksen tehneelle asunto-osakeyhtiölle kolmenlaista haittaa: yksityisyyden ja asumisviihtyvyyden menetyksen laajennuksen aiheuttaman suoran näköyhteyden vuoksi, parveketila umpeutuessaan aiheuttaisi pimennyshaittaa sekä asunto-osakeyhtiön huoneistojen myyntihinnat laskisivat, jolloin osakkaille aiheutuisi taloudellista haittaa sekä tappiota.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, ettei rakennusta sijoiteta tai rakenneta siten, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Hankkeen pääpiirustusten mukaan laajennus ei kasvata rakennuksen massaa tai ulkomittoja ja muutokset tehdään nykyisen vesikaton alla. Toteutuksen tyyli on ulospäin kuistimainen. Rakennusvalvonta on katsonut laajennuksen soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset ja



12.10.2018

olevan paikalle muutoinkin sopiva. Tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella näkymien avautumista naapureihin ei oikeastaan voida välttää, eikä toteutettava laajennus käytännössä aiheuta muutoksia vallitsevaan tilanteeseen tai näköyhteyteen.

Edellä mainituin perustein laajennuksen ei voida katsoa aiheuttavan naapurille MRL 135 §:n mukaista tarpeetonta haittaa tai vaikeuttavan naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Pelkästään sillä perusteella, että oikaisuvaatimuksen tekijät itse voimakkaasti kokevat laajennuksen aiheuttavan asumisviihtyvyy- ja pimennyshaittaa sekä taloudellista tappiota, ei laajennusta kuitenkaan voida pitää asemakaavan tai maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Lupapäätös
- 5 Asemapiirros
- 6 Julkisivut
- 7 Leikkaus
- 8 Pohjapiirros
- 9 Naapurien tiedotus
- 10 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 11 Kaupparekisteriote

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölu-



12.10.2018

Asia/7

Luvanhakija

pa päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Hallintovalitus, rakennus-, toimen-
pide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Lupapäätös
- 5 Asemapiirros
- 6 Julkisivut
- 7 Leikkaus



12.10.2018

Asia/7

8	Pohjapiirros
9	Naapurien tiedotus
10	Vastine oikaisuvaatimukseen
11	Kaupparekisteriote

Oheismateriaali

1	Ilmakuva 1
2	Ilmakuva 2
3	Viistoilmakuva 1
4	Viistoilmakuva 2
5	Viistoilmakuva 3
6	Viistoilmakuva 4

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimen-
pide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Luvanhakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimen-
pide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8



12.10.2018

Asia/7

Liite 9
Liite 10
Liite 11