



## § 27

### Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle toimenpidelupaa koskevasta valituk- sesta

HEL 2017-008668 T 03 01 01

Facta-tunnus: 47-12-17-SEL

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Onko kasvihuone voitu toteuttaa toimenpideluvalla

Valituksessa todetaan, että koska asuinrakennuskokonaisuus kasvihuoneineen on sijoitettu asemakaavan vastaisesti heidän rajalleen, poikkeaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Lisäksi valituksen mukaan kasvihuonerakennusta on pidettävä MRL 113 § 1 momentin mukaisena rakennuksena, jonka rakentaminen edellyttää MRL 125 §:n 1 momentin mukaista rakennuslupaa. Kasvihuonetta ei ole voitu toteuttaa toimenpideluvan nojalla. Myöskään rakennusjärjestyksen 18 §:n määräystä erityisestä syystä ei voida soveltaa.

Jaosto toteaa, että kysymys siitä, milloin on kyse rakennelmasta tai rakennuksesta, ja ovatko nämä toteutettavissa toimenpideluvalla vai rakennusluvalla, on varsin laaja. Jaosto tyytyy tässä vaiheessa lausumaan asiasta lyhyesti ja katsoo tämän tapauksen osalta, että kasvihuone tulee tulkita rakennelmaksi, ja että se on ollut toteutettavissa toimenpideluvalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaan rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä. Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen; Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015), että rakennelma, rakenne tai laitos on rakennus, jos kaikki edellä mainitut edellytykset täyttyvät samanaikaisesti. Jos yksikin edellytyksistä jää täyttymättä,



on kyseessä sellainen rakennelma, rakenne tai laitos, jota ei pidetä rakennuksena.

Kasvihuoneessa on selvästi kyse kiinteästä ja paikallaan pidettäväksi tarkoitettusta rakennelmasta, rakenteesta tai laitoksesta. Kasvihuone ei kuitenkaan ominaisuuksiensa vuoksi edellytä pykälässä mainittua viranomaisvalvontaa esimerkiksi turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvistä syistä. Kasvihuoneen pinta-ala on 11 m<sup>2</sup>. Kyseessä on siis melko pieni ja kevytrakenteinen rakennelma, jonka toteuttaminen ei ole edellyttänyt vaativia rakenteellisia ratkaisuja tai suunnitelmia. Kasvihuonetta ei myöskään käytetä pysyvään asumiseen tai oleskeluun, jolloin viranomaisvalvonta ei ole terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyisyyteen nähden samalla tavalla tarpeen kuin vaikkapa asumiseen tai työnte-koon käytettyjen rakennelmien osalta. Jaoston näkemyksen mukaan kasvihuoneella ei myöskään ole pykälässä mainittuja erityisiä maankäyttöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaan rakennusluvan sijaista rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Jaosto toteaa, että nyt kyseessä olevan kasvihuoneen ja vastaavien rakennelmien toteuttaminen toimenpideluvalla on Helsingissä vallitsevan lupakäytännön mukaista.

Jaosto katsoo, että nyt kyseessä oleva kasvihuone ei ole edellyttänyt erityistä rakentamisessa tarvittavaa ohjausta tai erityistä suunnittelua esimerkiksi erilaisten teknisten järjestelmien, ilmanvaihdon tai lvi-järjestelmien suhteen. Jo lupapäätöksessä on todettu, etteivät erityissuunnitelmat ole tarpeen kyseisen rakennelman osalta. Kasvihuonetta ei käytetä pysyvään oleskeluun tai asumiseen, jolloin senkään vuoksi rakentamisen erityinen ohjaus – ja siten rakennuslupamenettely - ei ole ollut tarpeen. Kasvihuone on pinta-alaltaan pienehkö, eikä sen toteuttaminen ole vaatinut vaativia rakenteellisia ratkaisuja tai suunnitelmia.

Mikäli kasvihuone olisi valittajien mainitsemalla tavalla kevyt ja pieni siten kuin esimerkiksi Oulun rakennusvalvonta sen määrittelee, olisi kasvihuone ollut mahdollisesti toteutettavissa täysin ilman lupamenettelyä. Tällaisesta rakennelmasta ei kuitenkaan nyt ole ollut kyse. Rakennelma on edellyttänyt lupakäsittelyä, mutta ei rakennuslupakäsittelyn laajuudessa.

Jaosto toteaa edelleen, ettei sillä, miten rakennus on perustettu tai onko se liikuteltavissa vai ei, ole itsessään ratkaisevaa merkitystä sen suhteen, voidaanko hakemus käsitellä toimenpide- tai rakennuslupana.



Maankäyttö- ja rakennuslainkin mukaan ratkaisevaa sen sijaan on, onko rakentaminen edellyttänyt rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Toimenpidelupapäätöksen tehnyt viranhaltija on toiminut oikein käsitellessään ja myöntäessään kyseisen luvan toimenpidelupana.

Koska kasvihuonetta on yllä mainituilla perusteilla pidettävä rakennelmana ja se on ollut mahdollista toteuttaa toimenpideluvalla, myös Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §, jonka mukaan erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa, lähtökohtaisesti soveltuu. Poikkeamispäätöstä ei ole tarvittu.

#### Kaupunkikuvalliset vaatimukset

Valituksen mukaan rakennuskokonaisuus rajassa kiinni olevana ei vastaa rakennusjärjestyksen 5 §:n kaupunkikuvallisia määräyksiä. Kasvihuone aiheuttaa ruman epäesteettisen näkymän, jonka ohi kuljettaessa tunne on kuin slummialueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n mukaan rakennelman tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kaupunkikuvalliset kysymykset sekä mieltymykset ovat osittain subjektiivinen asia. Paikalta elokuussa 2017 otettujen kuvien valossa jaosto pitää valittajien näkemystä melko voimakkaana. Kasvihuone ei kuvien perusteella vaikuta huonokuntoiselta eikä ränsistyneeltä. Rakennelma sopeutuu ympäristöönsä, eikä sen voida katsoa haittaavan liikennettä. Kasvihuone ei erityisesti hallitse katukuvaa. Lupapäätöksen tehnyt arkitehti on myös päätöksessään katsonut, ettei sijoituksella katsota olevan kaupunkikuvaa tai naapuria haittaavaa vaikutusta.

On totta, että naapurustossa tapahtuvat muutokset tai uudet rakennelmat voivat herättää voimakkaitakin tunteita. Jaosto kuitenkin katsoo, ettei kasvihuonerakennelma rumenna ympäristöään tai slummiuta kaupunkikuvaa siten, että asiassa olisi syytä hyväksyä valittajien valitus. Ottaen huomioon paikalta otetut valokuvat ja asiassa muuten esitetty selvitys, jaosto katsoo, että kasvihuone täyttää kaupunkikuvalliset määräykset ja vaatimukset sekä MRL 168 §:n edellytykset vähintäänkin kohtuullisesti.

#### Rakennusoikeuden ylittyminen



Rakennusoikeutta ja sen ylittymistä koskevat yksityiskohtaiset laskelmat sekä tontilla sijaitsevien rakennelmien lupatilanne on yksityiskohdaisesti käyty läpi valituksenalaisessa rakennuslautakunnan 2.5.2017 § 159 kohdalla tehdyssä päätöksessä. Jaosto viittaa rakennusoikeuden ylitysten, rakennusoikeuden sekä tontilla sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien lupatilanteen osalta mainitun päätöksen perusteluihin.

Lisäksi ottaen erityisesti huomioon sen, että tontilla on käyttämätöntä asuinkerrosalaa jopa 30 m<sup>2</sup>, kasvihuoneen sijoittumisen välittömästi varaston vierustalle sekä muun asiassa esitetyn selvityksen, lisärakennusoikeuden ylitystä voidaan kokonaisuutena arvostellen pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä. Mitä tulee lisäksi lasirakentamista koskevan rakennusoikeuden ylitykseen, kasvihuone ei muodosta talosta erillistä rakennusmassaa siten, että rakennuskanta tontilla pirstaloituisi liikaa, tai että lasirakentaminen tontilla olisi häiritsevän suurta. Lasirakentamista koskevan rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää kokonaisuutena arvostellen vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Jaosto pitää kasvihuoneen sijaintia, kokoa ja rakennetta tontille hyväksyttävänä ratkaisuna ja katsoo siten, että rakennusoikeuden ylitykset ovat vähäisiä ja hyväksyttäviä, ja että valitus tulee tältäkin osin hylätä ja toimenpidelupa pysyttää voimassa.

#### Rakennusjärjestyksen 18 §:n erityinen syy ja huomattava haitta

Rakennusjärjestyksen 18 §:n erityisen syyn osalta jaosto toteaa, että toisin kuin valituksessa väitetään, valituksessa mainittua sopimusta valittajien tontin aiemmin omistaneen tahon ja Hellströmin välillä ei ole lautakunnassa käytetty erityisenä syynä toimenpideluvan hyväksymiselle. Jaosto katsoo yksiselitteisesti, ettei mainittu sopimus sido valittajaa, eikä sillä voida asian käsittelyssä antaa muutakaan merkitystä.

Rakennusjärjestyksen 18 §:ssä ei ole erikseen mainittu, mitä voidaan pitää pykälässä mainittuina erityisenä syynä. Asiasta ei ole olemassa myöskään oikeuskäytäntöä. Erityisen syyn määrittely jää siten tapauskohtaisen harkinnan varaan.

Erityisen syyn osalta jaosto viittaa valituksenalaisessa rakennuslautakunnan päätöksessä 2.5.2017 § 159 esitettyihin perusteluihin. Lisäksi jaosto toteaa, että ottaen huomioon tontin koon, muodon ja kasvihuoneen nykyisen sijainnin varaston vierustalla, asiassa on myös tontin ja rakennusalan tarkoituksenmukaisen käytön ja rakentamisen kannalta olemassa erityinen syy sallia rakentaminen kiinni naapurin rajaan.

Valituksessa on painotettu lisäksi sitä, että kasvihuone rajaan kiinni toteutettuna haittaa valittajia huomattavasti.



01.09.2017

Esteettisyyttä ja kaupunkikuvaa koskevilta osilta viitataan edellä lausuttuun sekä lausunnon liitteenä oleviin valokuviin. Lisäksi lumen tai veden valumisen osalta todetaan, että kasvihuoneen haltijan on huolehdittava lumen pudottamisesta katolta niin ettei lumi aiheuta haittaa naapurille. Kasvihuoneen haltijan on myös huolehdittava kasvihuoneen kunnossapidosta ja huollosta. Valituksessa mainittu lumen tai veden valuminen ei kuitenkaan ole sellainen huomattava haitta, jonka perusteella valitus tulisi hyväksyä ja myönnetty toimenpidelupa kumota.

Huomattavan haitan osalta jaosto toteaa vielä lopuksi, ettei se katso valittajien esittäneen heille koituvan sellaista konkreettista huomattavaa haittaa, jonka perusteella valitus tulisi hyväksyä.

#### Kuuleminen

Asiassa on riidatonta, että toimenpidelupaa koskevassa viranhaltijan päätöksessä on todettu, että naapureiden kuuleminen on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi. Valittajia ei ole lupahakemuksen vireilletulon johdosta kuultu. Jaosto toteaa, että kuulematta jättäminen ei kuitenkaan onneksi ole johtanut sikäli oikeudenmenetyksiin, etteivät valittajat olisi ehtineet tehdä oikaisuvaatimuksia määräajassa.

Kuulemista koskeva ratkaisu on tehty toimenpideluvan hakuajana käytävissä olevan tiedon valossa. Nykytietojen valossa kuuleminen olisi mahdollisesti syytä suorittaa, mutta asiassa ei katsota tapahtuneen sellaista menettelyvirhettä, jonka johdosta päätös tulisi poistaa. Valittajien oikeussuoja on kaikesta huolimatta toteutunut.

Jaosto ei käsittele tässä hallintokantelun luonteisia väitteitä. Jaosto toteaa kuitenkin, että asian aiemmassa käsittelyssä on sen näkemyksen mukaan pyritty tasapuoliseen, objektiiviseen sekä avoimeen asian käsittelyyn. Jaosto toteaa, että tilanteessa, jossa rajanaapurit ovat asiakirjoista nähtävällä tavalla ajautuneet erimielisyyteen, voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta saada aikaan lopputulosta, joka miellyttäisi molempia osapuolia.

#### Lopuksi

Valittajien maininnoilla kaavamääräyksistä, viittauksella rakennusvalvonnan viranhaltijoiden sähköpostivastauksiin, tai viittauksilla tietopankin lainauksiin ei ole asian kannalta ratkaisevaa merkitystä. Lisäksi myöskään sillä, mihin valittajat ovat omien havaintojensa mukaan havainneet kasvihuonetta käytettävän, ei ole ratkaisevaa merkitystä asian ratkaisun kannalta.



Jaosto ei ole katsonut tarpeelliseksi järjestää katselmusta rakennuspaikalla.

Valittajat eivät ole esittäneet sellaisia perusteita, joiden nojalla asiassa tulisi päätyä rakennuslautakunnan tai viranhaltijan päätöksestä poikkeavaan lopputulokseen. Asiassa ei ole syytä antaa painoarvoa argumenteille, jotka juontuvat mahdollisesti rajanaapureiden tulehtuneista väleistä.

Valitus tulee hylätä ja rakennuslautakunnan päätös pysyttää voimassa.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

**Lisätiedot**

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Sijaintikartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Helsingin hallinto-oikeus

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Helsingin rakennusvalvontaviraston viranhaltija on 23.6.2015 §:n 243 kohdalla myöntänyt \*\*\*\*\* toimenpideluvan kasvihuoneen rakentamiselle osoitteessa \*\*\*\*\* Kasvihuoneen ei ole katsottu heikentävän asuinrakennuksen rakennussuojeluarvoja. Sijoituksella ei myöskään ole katsottu olevan kaupunkikuvaa tai naapuria haittaavaa vaikutusta.

Naapurikiinteistön haltijat \*\*\*\*\* ovat 6.7.2015 saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan vaatineet 23.6.2015 annetun toimenpideluvan kumoamista kokonaisuudessaan ja kasvihuonerakennelman poistamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan he eivät ole naapureina antaneet suostu-



01.09.2017

musta kasvihuoneen rakentamiseen lähemmäs kuin asemakaava sallii. Myöskään rakennusluvan myöntämisen muut perusteet eivät täyty. Rakennusoikeus ylittyy kahdessa kohtaa ja kuuleminen on jätetty suorittamatta.

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on 5.7.2016 §228 tekemälään päätöksellä hylännyt oikaisuvaatimuksen ja pysyttänyt toimenpidelupapäätöksen.

\*\*\*\*\* ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Ratkaisunaan Helsingin hallinto-oikeus on 20.12.2016 antamassaan päätöksessä kumonnut rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Lupaviranomaiset eivät olleet ottaneet kantaa tontin koilliskulmassa sijaitsevat pihavajan lupatilanteeseen tai kokoon, taikka sen vaikutuksiin käytetyn ja käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrään.

Rakennuslautakunta on asian uudelleenkäsittelyssä 2.5.2017 hylännyt

\*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen ja pysyttänyt voimassa 23.6.2015 § 243 myönnetyn toimenpideluvan.

\*\*\*\*\* ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta Helsingin rakennuslautakuntaa antamaan asiassa lausunnon. Lisäaikaa lausunnon antamiselle on pyynnöstä annettu 8.9.2017 saakka.

Ympäristö- ja lupajaosto palauttaa läheteasiakirjat sekä liittää lausuntoon päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Sijaintikartta

**Oheismateriaali**

1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö



01.09.2017

2	Päätös muutoksenhakuun 2.5.2017 § 159
3	Helsingin hallinto-oikeuden päätös 20.12.2016
4	Päätös muutoksenhakuun 5.7.2016 § 228
5	Toimenpidelupa 47-2067-15-C
6	Pääpiirustukset
7	Valokuvat 14.8.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helsingin hallinto-oikeus

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano