



09.11.2018

§ 205

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen päätöksestä 17.5.2018

§ 274 koskien muutosta rakennuslupaan

HEL 2018-007667 T 10 04 03

13-952-18-DM, 13-7-18-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto-osakeyhtiö Nervanderinkatu 7:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 17.5.2018 § 274.

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

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 17.5.2018 § 274 myöntänyt muutosluban osoitteeseen Aurorankatu 7 (91-13-407-2). Alkuperäiseen lupaan nähden on muutettu pihavarastojen sijaintia ja sadekatosta laajentamisineen sekä istutusten sijoittamista. Pihavarastoon toteutetaan viherkatto.

Lupapäätöksessä on todettu muutosluban pyörä- ja jätekatoksen rakentamisen aiheuttaman haitan olevan nykyiseen tilanteeseen nähden vähäinen, kuten hakija on perustellut sen olevan.

Hankkeeseen ryhtyvälle Asunto-Osakeyhtiö Töölönkatu 2:lle on myönnetty aloittamisoikeus viranhaltijapäätöksellä 12.6.2018 § 342.

Oikaisuvaatimus 4.6.2018

Asunto-osakeyhtiö Nervanderinkatu 7 on 4.6.2018 toimittanut rakennusvalvontapalveluihin oikaisuvaatimuksen koskien naapurikiinteistö Töölönkatu 2:n rakennuslupaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennusluvan kumoamista jäte- ja pyöräsuojien rakentamista koskevilta osin. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lupaehtojen muuttamista siten, että ennen jäte- ja pyöräsuojien rakentamista naapurin ja hakijan on sovittava rasitesopimuksella naapurin ja hakijan välisellä rajalla olevan tukimuurin sijoittumisesta, kunnossapidosta ja sitä koskevien kustannusten jakamisesta.



09.11.2018

Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää myönnettyä rakennuslupaa lainvastaisena siltä osin, kun lupa koskee jäte- ja pyöräsuojan rakentamista kiinni oikaisuvaatimuksen tekijän ja hakijan tontin rajaan aiheuttaen tarpeetonta haittaa oikaisuvaatimuksen tekijälle. Tukimuuri sijaitsee osin hakijan ja osin oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla. Jos lupa pysytetään ja hakija rakentaa rakennuksia kyseisten tonttien rajalle, joudutaan tukimuurin korjaus tarvittaessa toteuttaa kaivamalla se esiin oikaisunhakijan tontilta. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla kasvaa sadan vuoden ikäiset puut, jotka tulee kaivaa esiin tällöin. Kaatamisesta ja kaivamisesta aiheutuisi oikaisuvaatimuksen tekijälle merkittävät kustannukset suhteessa siihen, että tukimuuri voitaisiin huoltaa ja korjata hakijan tontin puolelta.

Nervanderinkatu 7 pitää hakijan toteamusta ylemmältä tontilta muurille valuvista hulevesistä ja niiden aiheuttamasta rasituksesta muurille erillisenä käsiteltävästä asiasta. Nervanderinkatu 7 toteaa, ettei hakijalla voi olla yksipuolista lupaa rakentamiseen tavalla, joka johtaisi aikanaan siihen, että naapurin kiinteistö joutuisi poistamaan istutuksensa pitääkseen tukimuurin paikoillaan ja siten peruuttamattomalla tavalla menettäisi viihtyisyyttään ja aiheuttaisi sille merkittäviä lisäkustannuksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää pihapuutaan osana alueen kulttuurimaisemaan ja näin tuottavan korttelipihalle viihtyisyyttä ja virkistävää puistomaisemaa. Tämän lisäksi pihapuut tuovat näkösuojaa puutarhamaiselle pihalle ja asunnoille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että jäte- ja pyöräsuojarakennukset voisi kuitenkin rakentaa osaksi tukimuuria siten, että rakennukset vahvistaisivat tukimuuria pitäen osaltaan kiinteistöjen rajalla olevia maa-ainemassoja paikoillaan.

Asunto Oy Nervanderinkatu 7 lausunto 30.7.2018

Asunto Oy Nervanderinkatu on antamassaan lausumassa oudoksunut rakennuslupaa hakeneen Asunto Oy Töölönkatu 2:n näkemystä, että näiden kahden taloyhtiön välinen tukimuuri olisi yksinomaan Nervanderinkatu 7:n asia, eikä se mitenkään liittyisi nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupa-asiaan, vaikka Töölönkatu 2 nimenomaan haluaa rakentaa siihen (käytännössä) kiinni sitä kuitenkin millään tavoin tukematta (jolloin tukimuurin myöhempi korjaaminen estyy).

Asunto Oy Töölönkatu 2 perustelee näkemystään todennäköisyyksillä, mutta tosiasiksi jää, ettei kummankaan osapuolen tiedossa ole, kenen tai keiden toimesta/omistukseen tukimuuri on alun perin yli 100 vuotta sitten rakennettu. Mahdollisia rakennuslupatietojakaan ei ole käytettävissä. Asian kahdesta osapuolesta tukimuuri hyödyttää enemmän Töö-



lönkatu 2:ta, koska se pitää maamassat paikoillaan niin että Töölönkatu 2:n tontille jää enemmän tasaista piha-aluetta.

Koska osapuolilla ei asiasta tietoa, kysymys tukimuurin omistusoikeudesta ratkaistaan maakaaren mukaan. Maakaareksi ja eräksi siihen liit-tyviksi laeiksi Eduskunnalle annetun hallituksen esityksen (HE 120/1994) mukaan kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sellaiset rakennel-mat ja laitteet, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta. Mainittu tukimuuri on kiistatta tällainen rakennelma. Tukimuuri on siten Asunto Oy Nervanderinkatu 7:n omistuksessa niiltä osiltaan kuin se sijaitsee Asunto Oy Nervanderinkatu 7:n tontilla ja vas-taavasti Asunto Oy Töölönkatu 2:n omistuksessa niiltä osilta, jotka si-jaitsevat Asunto Oy Töölönkatu 2:n tontilla.

Tässä rakennuslupa-asiassa puolin ja toisin annetut lausumat tuovat vastaansanomattomasti näkyviin rasitesopimuksen tarpeen ja sen, ettei Asunto Oy Töölönkatu 2:lle voida Asunto Oy Nervanderinkatu 7:n oi-keutta törkeästi loukkaamatta antaa lupaa rakentaa kiinni näiden tont-tien rajalle tukimuriin kiinni, ennen kuin osapuolten välillä on selvitetty, miten tukimuuria rakentamisen jälkeen huolletaan ja pidetään yllä.

Vastine oikaisuvaatimukseen 6.7.2018

Hakija ilmoittaa, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä tuo oikaisuvaatimuk-sessaan esiin mitään sellaista, jota ei ole käsitelty naapurin huomau-tuksessa lupavaiheessa. Niinpä hakija pitäytyy aiemmin laatimassaan kuulemisen vastineessa, jossa hakija on todennut seuraavaa:

Hakija toteaa vastineessaan hankkimaansa Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy:n 13.2.2017 laatimaan asiantuntijalausuntoon vedoten, että rajamuurin kunnan ja pysyvyyden osalta ensiarvoisen tärkeiden huleve-sien aiheuttamaa kosteusrasitusta pystytään vähentämään huomautuk-sen tehneen naapurin tontilta. Hakija pitää mainittua menettelytapaa tarkoituksenmukaisena, sillä huomautuksen tehneen tontin pihalla ole-vien istutusten siirtäminen tai uusiminen hieman kauemmaksi rajamuu-rista sekä pintavesien valumisen estäminen naapurin puolelle toisi ha-kijan mukaan parannuksen tilanteeseen.

Hakijan toimittamassa asiantuntijalausunnossa pihamuurin kuntotutki-muksessa yhteenvedona todetaan tutkimuksen kohdistuneen pihamuu-rin laasti- ja betonipintaiseen osaan. Kuntotutkimuksen mukaan piha-muurin takana oleva kiviladelmä on alussa toiminut kosteusteknisesti hyvin pystysalaojituksena. Vuosikymmenten kuluessa puun juuristot yms. ovat täyttäneet ja tukkineet muurin taustan kiviladonnan välisiä luonnollisia veden- ja kosteudensiirtymisen rakoja. Yhteenvedossa to-



detaan, ettei sivuttaissuuntaisesta siirtymästä huolimatta pihamuurirakenteissa havaittu välittömiä henkilöturvallisuuteen vaikuttavia riskejä.

Oikaisuvaatimukseen antamassaan vastineessa Asunto-Osakeyhtiö Töölönkatu 2 toteaa naapurin esittäneen erheellistä ja vääristeltyä tietoa rajamuuria koskien. Töölönkatu 2 kertoo, ettei muurin alkuperä ole selvitettävissä, ja että heidän tulkintansa mukaan muuri on rakennettu oikaisuvaatimuksen tekijän tonttia muodostettaessa ja näin ollen kuuluu oikaisuvaatimuksen tekijän omistukseen ja hallintaan. Töölönkatu 2:n mukaan heidän puoleltaan muuriin ei kohdistu muuriin mitään rasitusta, kun taas naapuritontin liian lähelle muuria istuttamat puut ja vapaasti leviävät pensaat sekä hoitamattomat hulevedet ovat vuosien varrella todennäköisimmin vaurioittaneet muurin rakennetta.

Perustelut

Tonteilla on voimassa asemakaava 7457 vuodelta 1977. Asemakaavassa ei ole asiaan liittyviä määräyksiä.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Kyseessä oleva jäte- ja pyöräsuoja on maankäyttö- ja rakennuslain 113 § 2 momentissa tarkoitettu kooltaan vähäinen ja kevytrakenteinen rakennelma. Helsingin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan rakennelman sijoittaminen korkeuttaan lähemmäs naapurin rajaa ilman tämän suostumusta on mahdollista erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomaisen luvalla. Lisäedellytyksenä on, ettei naapurille aiheudu huomattavaa haittaa.

Tonttien 2 ja 7 välisen tukimuurin luonnonkiviladonnan ulkopinnalle on puheena olevalta osin valettu betoninen ulkokuori. Tontti 2 on tonttia 7 alempana, joten kaikki maanpaine kohdistuu tukimuriin tontin 7 puolelta sen pitäessä paikallaan ylemmän tontin 7 maamassoja. Tukimuria ei voida korjata ilman, että tukimuriin kohdistuva maanpaine ohjataan muualle korjaamisen ajaksi. Korjaus vaatii siksi joka tapauksessa tukimuurin kaivamista esiin tontin 7 puolelta riippumatta siitä, onko tontin 2 puolella rakennelmia.

Näin ollen tontille 91-13-407-2 pyörä- ja jätekatossuojan sijoittaminen rakennuslupahakemuksessa 13-952-18-DM esitetyle sijaintipaikalle ei tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Rakennusluvan myöntämiselle ei ole estettä.



Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden perustaa asemakaavan edellyttämiä rasitteita vaikeivät asianosaiset ole tehneet rasitesopimusta. Tällainen pakkorasite on mahdollista perustaa yksinomaan laissa luetelluissa tilanteissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän toissijainen vaatimus rasitesopimukseen velvoittamisesta ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan.

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole myöskään toimivaltaa päättää tukimuurin omistussuhteen vahvistamisesta tai korjausvastuun jakautumisesta.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö ja rakennuslaki 113 § 2 momentti

Uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä ei kuitenkaan sovelleta kooltaan vähäisen ja kevytrakenteisen rakennelman tai pienehkön laitoksen rakentamiseen, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § 1 ja 6k

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen
[...]
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 §

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 18 §

Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa raken-



09.11.2018

nelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutoslupa 13-0952-18-DM.pdf
- 2 Aloittamisoikeus, 13-1-18-VAK.pdf
- 3 Naapurin oikaisuvaatimus 4.6.2018
- 4 Luvanhakijan vastine, 6.7.2018
- 5 Pihamuurin kuntotutkimusraportti, 13.2.2017
- 6 Nerv7 lausuma4, 30.7
- 7 Valokuvat 10_2018

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Rakennusluvan hakija

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

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5



09.11.2018

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutoslupa 13-0952-18-DM.pdf
- 2 Aloittamisoikeus, 13-1-18-VAK.pdf
- 3 Naapurin oikaisuvaatimus 4.6.2018
- 4 Luvanhakijan vastine, 6.7.2018
- 5 Pihamuurin kuntotutkimusraportti, 13.2.2017
- 6 Nerv7 lausuma4, 30.7
- 7 Valokuvat 10_2018

Muutoksenhaku

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

Rakennusluvan hakija

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3



09.11.2018

Asia/12

Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7