



§ 163
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 13.8.2018, diaarinumero 07179/17/4113

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on myöntänyt päätöksellään 27.5.2014 (§ 234) rakennusluvan kaksikerroksisen omakotitalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentamiseksi tontille 91-16-730-35 ja hyväksynyt pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lupapäätös on saanut lainvoiman 17.6.2014. Rakennustöitä suoritettiin kuitenkin siten, että toteutettu asuinrakennuksen ja autokatoksen korkeus sekä tontin maanpinnan korkeus tietyiltä osin eivät olleet täysin hyväksytyjen pääpiirustusten mukaiset. Tämän johdosta muutoksille haettiin muutoslupaa. Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti myönsi päätöksellään 6.6.2017 (§ 10) muutoslunan ja hyväksyi näiltä osin muutetut pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Muutoslupapäätöksensä tehtiin kaksi oikaisuvaatimusta. Ympäristö- ja lupajaosto päätti päätöksellään 1.9.2017 (§ 26) hylätä molemmat oikaisuvaatimukset. Toinen oikaisuvaatimuksen tekijätaho, tontin 91-16-730-34 paritalon pohjoispuoleisen asunnon ja tontin pohjoispuoleisen osan omistajat, valittiin jaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen vaatien jaoston päätöksen kumoamista ja muutoslupahakemuksen hylkäämistä sekä katselmuksen toimittamista rakennuspaikalla.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään hylännyt vaatimuksen katselmuksen toimittamisesta ja hylännyt valituksen. Päätöksensä perusteluissa hallinto-oikeus on todennut muun ohella seuraavaa: Kun otetaan huomioon ratkaistava asia ja asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimittaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen. Asemakavamääräysten mukaan II-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 8 metriä. Rakennuksissa on käytettävä harja-, taite- tai pulpettikattoa. Autosuojan tai katoksen enimmäiskorkeus on 3 metriä. Muutosluvalla hyväksytyjen rakennuspiirustusten mukaan harjakattoisen asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen korkeus (räystäskorkeus) on madaltunut 6 cm alkuperäisen rakennusluvan mukaisesta korkeudesta ja on nyt noin 7,5 metriä, enimmillään 7,65 metriä. Toisaalta vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus (harjakorkeus) on 23 cm ylempi kuin alkuperäisessä luvassa. Alkuperäisessä rakennusluvassa oli hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mu-



kaisena vähäisenä poikkeamisena autokatoksen korkeudeksi 3,3 metriä asemakaavan salliman 3 metrin enimmäiskorkeuden sijasta. Muutosluvassa on hyväksytty harjan korkeuden muutos 3,7 metristä 3,83 metriin. Rakennusten harjakorkeutta ei ole määritelty asemakaavassa. Asuinrakennuksen ja autokatoksen korkeusmuutokset eivät siten ole asemakaavan vastaisia. Muutosluvalla on hyväksytty muutokset palomuurin eli autokatoksen osastoivan päätyseinän muotoon ja korkeuteen. Palomuurin korkeutta on madallettu alkuperäisen rakennusluvan mukaisesta 4 metristä. Palomuurin räystääskorkeus on nyt 3,48 metriä ja harjan korkeus 3,91 metriä. Palomuurin korkeus on muuttunut rakennusluvan mukaisesta tasosta +20,88 tasoihin 20,28 (leikkausviiva) ja +20,71 (harja). Muutoslupapäätöksellä hyväksytyssä asemapiirroksessa tontin 35 ja valittajien tontin 34 välisen rajan korkeusasema on muuttunut autokatoksen kohdalla tasosta +16,63 tasoon +16,80, pyykin 30 kohdalla tasosta +16,30 tasoon +16,25 ja pyykin 31 kohdalla tasosta +16,70 tasoon +16,51. Maanpinta palomuurin kohdalla on madaltunut rakennusluvan mukaisesta tasosta +16,88 tasoon +16,80. Rakennuslupaviranomaisen hyväksymässä asemapiirroksessa esitettyjen maanpinnan korkojen oikeellisuutta ei ole syytä epäillä. Muutokset eivät ole rakennusjärjestyksen vastaisia eikä niiden voida katsoa tarpeettomasti haittaavan naapuria tai vaikeuttavan naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Se seikka, ettei rakennusten tai piha-alueen korkeusasmaa ole alennettu valittajien toivomalla tavalla, ei tee päätöksestä lainvastaista. Ympäristö- ja lupajaoston päätöstä ei ole syytä muuttaa valituksessa esitetyn johdosta.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.8.2018, diaarinumero 07398/17/4122

Osakkeenomistaja on vaatinut rakennusvalvonnalta lausuntoa asuin-kerrostalon pihasiivessä sijaitsevan huoneiston ikkunoiden eteen rakennetun saunaosaston katon laillisuudesta. Katon uusimisen yhteydessä 1999 tasapintaisen katon reunaa oli nostettu siten, että huoneiston alimmaisat ikkunaruudut peittyivät. Taloyhtiö tulisi velvoittaa suurentamaan ikkunat. Ympäristö- ja lupajaosto on 15.9.2017 § 34 tekemällään päätöksellä katsonut, ettei ole perusteita velvoittaa yhtiötä suurentamaan ikkunoita. Taloyhtiön toimittaman asiantuntijalausannon perusteella on voitu todeta, että ikkunat ovat olleet nykyisen kokoiset vähintään vuodesta 1985 alkaen.

Osakkeenomistaja on valittanut päätöksestä hallinto-oikeuteen ja vaatinut päätöksen kumoamista. Huoneiston kaupantekotilaisuudessa 25.5.1990 ikkunat ovat olleet täysimääräisesti auki. Ikkunoiden peittämisellä on aiheutettu valittajan osakkeen arvon laskeminen noin puoleen käyvästä arvosta.



14.09.2018

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Asiassa saadun selvityksen mukaan kysymyksessä olevan huoneiston olohuoneen ikkunan valoaukon koko on noin 6,3 % huoneen pinta-alasta ja makuuhuoneen noin 7,7 %. Huoneet eivät täytä valoisuuden osalta asuinhuoneen vaatimuksia. Asiassa on jäänyt epäselväksi, milloin ja missä yhteydessä huoneiston ikkunat on toteutettu saman kerroksen muita ikkunoita pienempinä. Asunto-osakeyhtiön esittämän selvityksen perusteella hallinto-oikeus on kuitenkin katsonut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tavoin, että ikkunat ovat olleet nykyisessä koossaan ainakin vuodesta 1985. Kun valoaukon suuruutta koskevat määräykset eivät huoneiston olohuoneen ikkunan osalta täytyisi siinäkään tapauksessa, että huoneiston ikkunat saatettaisiin saman kokoisiksi rakennuksen muiden ikkunoiden kanssa ja koska ikkunoiden kokoa ei ole terveydensuojelusta vastaavan viranomaisen lausunnossa pidetty sellaisenaan terveystahaitta aiheuttavana olosuhteena, on kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto voinut MRL 182 §:n 1 momentti huomioiden päättää, ettei vaatimus anna aiheutta toimenpiteisiin.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Oheismateriaali

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 13.8.2018
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.8.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano