



§ 259

Naapureiden oikaisuvaatimus pientalon loppukatselmuksesta, Lautamiehenpolku 9

HEL 2019-009925 T 10 04 03

35-34-19-OIK, 35-33-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** sekä Nil-Group Oy:n oikaisuvaatimukset. Oikaisuvaatimukset koskevat rakennusvalvontapalveluiden rakenneyksikön päällikön 19.9.2019 pitämää loppukatselmuksesta, jossa pientalon sijainti on hyväksytty.

Perustelut

Rakennuksen sijaintipoikkeama on vähäinen, enimmillään n. 100 mm, eikä merkitse luvan merkittävää muuttumista eikä vaikuta naapurien asemaan. Näin ollen poikkeaminen on voitu hyväksyä loppukatselmuksessa maankäyttö- ja rakennuslain 150 e § nojalla.

Rakentamisessa on tietty määrä epätarkkuutta. Suullisesti kaupunkimitauspalveluilta saadun tiedon mukaan alle sadan millimetrin sijaintipoikkeamia ei kirjata sijaintikatselmuksessa.

Tosiasia on, että rakennus ylittää vähäisesti (50 mm) sisäisen rakennusrajan. Jos kyseistä sijaintia olisi esitetty lupavaiheessa, olisi se edellyttänyt naapurin suostumusta. Nyt rakennus on pystytetty ei sitä käytännössä voida siirtää.

Naapureiden asemaan ei tule muutosta. Tällä hetkellä Lautamiehenpolku 7c:ssä vireillä olevan lupahakemuksen mukaisen rakennuksen etäisyys rajasta on neljä metriä. Rakennusten välinen etäisyys pienee enimmillään 100 mm ollen näin vähintään 5,95 m. Muutos on pieni. Vielä ottaen huomioon sen, että Lautamiehenpolku 7 c pihan käyttö kyseisellä kohdalla on merkitty autopaikaksi, ei etäisyyden pieneminen Lautamiehenpolku 7 c kannalta heikennä pihan käytön viihtyvyyttä.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta antaa ainoana etäisyysmittana ”Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta” (Luku 5, 29 §). Kyseiseen asetukseen liittyvä perustelumuuisto ei täsmennä rakennuksille asetettavia vaatimuksia etäisyyden ollessa alle 8 metriä. Näin lainsäädäntö johtaa helposti eri-



13.12.2019

laisiin tulkintoihin, minkä vuoksi on nähty tarpeellisena luoda tarkentavaa kuntien rakennusvalvontojen ohjeistusta (Topten-kortisto). Pientalon palokortti ohjaa siihen, että jos rakennuksen etäisyys on alle 2 m rajasta, tulee seinän täyttää EI60 vaatimus, kun taas jos rakennuksen etäisyys on 2 metriä tai enemmän, on EI30 vaatimuksen täytyminen riittävä. Kysymyksessä on ohje, josta voidaan perustellusti poiketa.

Lautamiehenpolku 9:n päätyseinän toteutunut etäisyys rajasta on 1,95 m ja täyttää EI30 vaatimuksen. Tällä hetkellä Lautamiehenpolku 7 c:ssä vireillä olevan hankkeen etäisyys rajasta on neljä metriä joten kokonaisetäisyydeksi rakennusten välillä muodostuu minimissään 5,95 m. Lautamiehenpolku 7 c seinälle ei aiheudu mitään lisäpalovaatimuksia.

Rakennusten välisen etäisyyden muutos paloturvallisuuteen on marginaalinen. Palon leviäminen naapurirakennukseen riippuu olosuhteista (mm. tuulisuus, paloteho, seinärakenteen paloluokka). Karkeasti arvioiden palotehon osalta palon leviämisen todennäköisyys on lineaarisessa suhteessa rakennusten väliseen etäisyyteen. Näin ollen nykytilanteessa etäisyyden muutoksella 6,0 m => 5,95 m vaikutus on alle 1%. Palomääräyksiä ei siis ole laiminlyöty.

Loppukatselmuspöytäkirjan on laatinut ja allekirjoittanut rakenneyksikön päällikkö. Loppukatselmuspöytäkirjassa on todettu ”Loppukatselmuspöytäkirja on laadittu ilman allekirjoittaneen paikallakäyntiä toimituihin asiakirjoihin ja rakenneyksikön rakennusmestari Sami Hiltusen 2.8.2019 suorittamaan paikallakäyntiin perustuen.” Rakenneyksikön päälliköllä on toimivalta pitää loppukatselmuksia rakennushankkeissa.

Rakennushanke

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin päätöksellä on 18.10.2018 tontille 35/178/40 myönnetty rakennuslupa kahden autotalli- ja varastorakennuksella toisiinsa kytketyn kaksikerroksisen asuinpientalon rakentamiseksi. Kaupunkimittausspalvelut on pitänyt lupamääräysten mukaisen sijaintikatselmuksen 25.1.2019. Sijaintikatselmuksessa on todettu että rakennuksen sijainti on vahvistettujen pääpiirustusten mukainen.

Naapuri (Lautamiehenpolku 7) on myöhemmin (31.7.2019) teettänyt kaupunkimittausspalveluilla mittauksen, jonka mukaan rakennus (Lautamiehenpolku 9) on lounaissivultaan n. 80-100 mm tontin rajaa lähempänä vahvistetuissa pääpiirustuksissa esitetystä ja näin ylittäen rakennusalueen rajan 30-50 mm. Etäisyys tontin rajaan on siis 1950-1970 mm.



13.12.2019

Rakennusvalvonnan lopullinen loppukatselmus on pidetty 19.9.2019. Tällöin loppukatselmuksen pitäjä, rakenneyksikön päällikkö Risto Levanto on loppukatselmuspöytäkirjaan kirjannut ” Virallisen sijaintikatselmuksen yhteydessä Kaupunkimittaus ei ole kirjannut rakennusvalvonnan järjestelmään sijaintipoikkeamaa."

Naapureiden oikaisunhaut loppukatselmuksesta

Naapuritontin Lautamiehenkatu 7 c omistajat ***** sekä Lautamiehenkatu 7 b omistaja Nil-Group Oy ovat hakeneet 20.9.2019 oikaisua loppukatselmukseen samansisältöisin perustein. Oikaisunhakujen mukaan loppukatselmuksessa hyväksytty rakennusalueen ylitys heikentää naapurin asemaa sekä laiminlyö palomääräyksiä.

Rakennushankkeeseen ryhtyneen vastine oikaisuhakuun

Rakennushankkeeseen ryhtynyt Vesira Oy on antanut 23.9.2019 vastineen sähköpostitse. Rakennushankkeeseen ryhtynyt toteaa etteivät ole virhettä tahallisesti aiheuttaneet ja eivätkä koe saavansa virheestä mitään hyötyä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 § mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e § mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitavaviranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Risto Levanto

Lisätiedot

Risto Levanto, yksikön päällikkö, puhelin: 310 26343
risto.levanto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Naapurin A oikaisu
- 2 Naapurin B oikaisu
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite
- 4 Rakentajan vastine



13.12.2019

5	Asemapiirros
6	18-2395-A_2019 Loppukatselmusptk
7	35-2395-18-A Paatosote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Rakennushankkeeseen ryhtynyt

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Oikaisunhakijat

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Risto Levanto

Lisätiedot

Risto Levanto, yksikön päällikkö, puhelin: 310 26343
risto.levanto(a)hel.fi

Liitteet

1	Naapurin A oikaisu
2	Naapurin B oikaisu
3	Oikaisuvaatimuksen liite
4	Rakentajan vastine
5	Asemapiirros



13.12.2019

Asia/19

6 18-2395-A_2019 Loppukatselmusptk
7 35-2395-18-A Paatosote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Rakennushankkeeseen ryhtynyt

Oikaisunhakijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7