



10.11.2017

§ 77

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltijan rakennuslupapäätöksestä

HEL 2017-010222 T 10 04 03

Facta-tunnus 45-1833-17-A, 45-19-17-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltijan 29.8.2017 (235 §) tekemästä rakennuslupapäätöksestä, tunnus 45-1833-17-A, tekemän oikaisuvaatimuksen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tuleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi.

Päätös tiedoksi saantitodistuksella *****

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 29.8.2017 (235 §) kohdalla, lupatunnus 45-1833-17-A, myöntänyt hakijoille ***** rakennusluvan erillispientalon, autosuojan ja maalämpökaivon rakentamiselle *****

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Rakennuspaikan viereisen kiinteistön, kiinteistötunnus ***** haltija on määräajassa hakenut oikaisua myönnettyyn rakennuslupaan.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että asemapiirroksessa autosuoja on sijoitettu keskelle tonttia, jolloin se peittää näkymän olo-ruokailuhuoneen pääikkunasta kadulle, jolloin näkymä rajoittuu autosuojan umpiseinään 8 metrin etäisyydelle ikkunasta. Tämä aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 6 momentin mukaista tarpeetonta haittaa, joka on vältettävissä autosuojan sijoitusta muuttamalla. Autosuojan voisi rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan suoraan tulevan



asuinrakennuksen päätyyn. Lisäksi toinen autopaikka voidaan sijoittaa kokonaan pois rasiatien alueelta, jota ei tilapäisestikään voi käyttää pysäköintiin.

Vastine

Pääsuunnittelija ja hankkeeseen ryhtyvät ovat toimittaneet yhteisen vastineen. Vastineessa todetaan, että rakennuspaikan pieni koko (500 m²) ja uudisrakennuksen sijainnin tarkka määrittely asemakaavassa ovat asettaneet haastavat puitteet niin asemakaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisen kuin arkkitehtonisesti korkealaatuisen uudisrakennuksen rakentamiselle.

Suunnitelmaa puoltaviksi seikoiksi mainitaan suunnitelman asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisuus. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan näkemys on ollut, että autokatoksen sijainti ja kytkeytyminen kuistin kautta asuinrakennukseen täyttää vaatimukset. Lisäksi autokatos on käytännössä mahdollista sijoittaa ainoastaan tontin pihan puolelle. Tiiviillä pientaloalueella ei voida edellyttää, että talojen jokaiselta sivulta avautuvat näkymät ovat täysin esteettömät. Autosuojan sijoitusta puoltaa vastineen mukaan myös se, että naapurin talo sijaitsee hakijoiden tonttia ylempänä – autosuoja ei näin ollen varjosta naapurin asuntoa ja se peittää ikkunasta avautuvaa näkymää vain vähän. Autokatoksen sijainti ja kytkeytyminen kuistin kautta asuinrakennukseen on arkkitehtoninen, tarkkaan harkittu kokonaisuus. Suunnitelma parantaa molempien tonttien yksityisyyttä tiiviisti rakennetulla pientaloalueella.

Vastineessa todetaan toisen autopaikan sijainnista, että suunnitelmassa autopaikka sijaitsee autokatoksen edessä poikittain, ei siis rasiatien alueella. Lisäksi vastineessa on listattu syitä, joiden vuoksi autokatoksen rakentaminen talon päätyyn ei ole mahdollista; ratkaisu ei olisi asemakaavan mukainen – autokatos tulisi käytännössä kiinni naapuritontin rajaan, kun sen saa asemakaavan mukaan naapurin luvalla sijoittaa lähimmillään 0,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta; tontin rajaan kiinni rakentaminen nostaa palo-osastoinnin tasoa. Ratkaisu olisi haastava toteuttaa ja alueelle epätyypillinen. Hakijoiden tontti sijaitsee alempana kuin naapurin taaempi tontti. Autokatos sijoittuisi penkereen alueelle. Tämän vuoksi jouduttaisiin rakentamaan noin 10 metriä pitkä tukimuuri naapurin puolelle. Tämä aiheuttaisi myös naapurin puolen hulevesien hallinnan uutta järjestämistä. Lisäksi rakentaminen ei olisi alueelle luontainen. Tonttien välisen tilan hyödyntäminen autosuojan rakentamiseen ei mahdollista alueelle luontevaa, viihtyisää ja arkkitehtonisesti tyydyttävää ratkaisua.

Päätöksen perustelut



10.11.2017

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa asemakaava nro 11349, joka on tullut voimaan 10.11.2006. Asemakaavan mukaan asuinrakennuksesta erillään olevan autosuojan tai talousrakennuksen, jonka koko on enintään 42 m², saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on asemakaavan mukaan 4 metriä. Naapurin suostumuksella saa autosuojan ja talousrakennuksen rakentaa vähintään 0,5 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Rakentamismääräyskokoelman G1:n asutosuunnittelun määräyksissä ja ohjeissa todetaan kohdassa 2.4.1, että etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin.

Rakennushankkeen pääsuunnittelija on pyynnöstä toimittanut asema-
piirustuksen, johon on merkitty autosuojan etäisyydet naapurin rajasta sekä naapurin rakennuksen seinästä. Autosuojan etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijän pääikkunasta on 8,5 metriä ja tontin rajasta 5,97 metriä. Näin ollen sekä asemakaavan määräys rakennuksen vähimmäisetäisyydestä tontin rajasta sekä rakentamismääräyskokoelman määräys pääikkunan eteen jäävästä rakentamattomasta tilasta täyttyy. Lisäksi autosuoja toteutetaan pääpiirustusten mukaan tasakattoisena, jolloin naapurin mahdollisuus valonsaantiin on mahdollisimman suuri.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on jo luvanhakuvaiheessa esittänyt huomautuksensa koskien autosuojan paikkaa sekä autopaikan sijoittamista. Rakennuslupapäätöksessä on siten käsitelty autosuojan sijoittamista sekä toisen autopaikan sijaintia kattavasti todeten muun muassa, että autosuoja- ja talousrakennuksen sijoittamiseen on tontin vähimmäiskoosta johtuen rajalliset, naapurikiinteistöjä suppeammat mahdollisuudet. Rakennuslupapäätöksessä onkin päädytty hyväksymään asemakaavan mukainen ratkaisu, jossa autosuoja toteutetaan erillisenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asemakaava nimenomaisesti sallii rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavan, erillään olevan autosuojan tai talousrakennuksen. Pääpiirustuksissa esitetty ratkaisu on siten nimenomaisesti asemakaavan sallima ja mahdollistama. Lisäksi rakentamismääräyskokoelman määräys naapurin pääikkunan eteen jäävästä rakentamattomasta tilasta täyttyy. Hankkeeseen ryhtyvillä ei voi olla velvollisuutta toteuttaa autosuojaa asuin-



10.11.2017

rakennuksen päätyyn varsinkin, kun asemakaava nimenomaisesti sallii erillisen autosuojan rakentamisen. Tiiviillä pientaloalueella kaikille ei voida taata esteettömiä näkymiä esimerkiksi kadulle.

Erillisen autosuojan puolesta puhuvat lisäksi vastineessakin mainittu tontin muoto, korkeusasemat sekä autosuojan mahdollistama molempien pihojen yksityisyys ja kaupunkikuva sekä ylipäänsä se, että autosuojan toteuttaminen oikaisuvaatimuksessa toivotulla tavalla ei olisi vastineessa mainituin tavoin vaikeuksitta mahdollista eikä järkevää. Rakennusluvassa esitetty autosuojan toteutus on hyväksyttävä.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi otettu kantaa rasi-tietien varressa olevan autopaikan sijoitteluun.

Rakennuslupapäätöksessä todetaan, että asemakaavan edellyttämä hakijan toinen autopaikka, ns. vieras- tai tilapäispaikka, on osoitettu rasi-tieyhteyden varresta oman autosuojan edustalta. Asemapiirroksen mukaan tämä tilapäispaikka (AP2) sijaitsee nimenomaan jonkin verran rasitealueen ulkopuolella, ei rasitealueella. Ratkaisu ei siten loukkaa rasitealuetta eikä siitä voida katsoa aiheutuvan haittaa rasitealueen käytölle.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 ja 135 §
Rakentamismääräyskokoelma G1 (2005)

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 45-1833-17-A
- 3 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 4 Asemakaava 11349
- 5 Julkisivut
- 6 Asemapiirros 25.10.2017



10.11.2017

Asia/7

7 Asemapiirros
8 Rakennuslupapäätös 29.8.2017 §235

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Luvanhakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet



10.11.2017

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 45-1833-17-A
- 3 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 4 Asemakaava 11349
- 5 Julkisivut
- 6 Asemapiirros 25.10.2017
- 7 Asemapiirros
- 8 Rakennuslupapäätös 29.8.2017 §235

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Luvanhakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8