



13.05.2020

## § 92

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin autokatoksen ja vajan rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, tontti 39022/20, Simpukkakuja 15

HEL 2019-008291 T 10 04 03

Facta 39-28-19-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Jokitie 24:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 2.7.2019 (§ 337).

#### Päätöksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Rakennuspaikan tontti 91-39-22-20 sijaitsee Tapaninvainiossa osoitteessa Simpukkakuja 15. Asunto Oy Jokitie 24 omistaa saman korttelin tontit 11 ja 22 sekä tonteilla sijaitsevat yhteensä kuusi asuinrakennusta, joissa on yhteensä 15 asuinhuoneistoa. Tontti 11 on rakennuspaikan eteläpuoleinen rajanaapuritontti ja tontti 22 on rakennuspaikkaan nähden vinoittain vastapäätä lounaaseen sijaitseva tontti. Asunto Oy Jokitie 24:n omistamien tonttien välissä on Simpukkakujan katualue.

Yhtiöllä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen. Yhtiön oikaisuvaatimuksen on allekirjoittanut yhtiön isännöitsijä. Isännöitsijällä on ollut oikeus kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin.

Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 39022/20 on voimassa asemakaava numero 9373 vuodelta 1989. Tontti on asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

Tonttia koskevat seuraavat asemakaavakartan merkinnät: e=0,25, 1/400 ja II. Nämä tarkoittavat seuraavaa: e=0,25 tarkoittaa: Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. 1/400 tarkoittaa: Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m<sup>2</sup> kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 tonttinelämetriä kohti. II tarkoittaa: Rakennusten suurin sallittu kerrosluku.



13.05.2020

Asemakaavamääräyksen mukaan AP-korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 20 m<sup>2</sup> autosuojan asuntoa kohti sekä muita asunnon ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- tai askartelutiloja enintään 5 m<sup>2</sup> asuntoa kohti kuitenkin yhteensä enintään 30 % asemakaavassa merkitystä kerrosalasta.

Autopaikkoja koskevan asemakaavamääräyksen mukaan tonttien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi 1 autopaikka/95 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Asemakaavakartassa on rakennuspaikan tontin 20 itäreunassa, kuten myös kaikkien muidenkin korttelin 39022 Tapaninvainiontiehen rajoittuvien tonttien itäreunassa, merkintä, joka tarkoittaa katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ajo tontille 20 on järjestetty Simpukkakujan ja Asunto Oy Jokitie 24:n omistaman tontin 11 pohjoisosassa sijaitsevan rasi-tietalueen kautta.

Asemakaavassa ei ole aitoja tai tukimuureja koskevia määräyksiä.

Myönnetyn vähäisen poikkeamisen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Tontin 20 pinta-ala on 2676 m<sup>2</sup>. Näin ollen tontille saa rakentaa asemakaavan tehokkuusluvun (e=0,25) mukaista pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa 669 kem<sup>2</sup>. Tontille on vuonna 1981 myönnetyn rakennusluvan nojalla rakennettu neljä yhden asunnon asuinrakennusta. Asuinkerrosalaa on näihin rakennuksiin käytetty yhteensä 610 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrosalaa on näin ollen vielä käytettävissä 59 kem<sup>2</sup>.

Koska tontilla on neljä asuntoa, tontille saa lisäksi rakentaa yhteensä 80 m<sup>2</sup> autosuojia ja 20 m<sup>2</sup> muita asunnon ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja. Tämä rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan.

Asemakaava edellyttää tontille rakennettavaksi vähintään kahdeksan autopaikkaa. Asemakaava ei kuitenkaan rajoita tai estä tontille rakennettavaksi nyt suunniteltua yhdeksättä autopaikkaa.

Lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksessä on kohdassa, Poikkeamiset perusteluineen, todettu seuraavaa: Kaavan sallima rakennusoikeus autosuojalle ja varastolle ylittyy uuden katoksen ja varaston osalta.



13.05.2020

Tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity. Hakija perustelee tätä sillä, että lisämaan hankkimisen yhteydessä lisääntyneitä rakennusoikeutta ei tontilla pystytä pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen kovin järkevästi hyödyntää, jolloin lisääntynyt pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on haluttu käyttää kevytrakenteiseen autokatokseen ja puutarhavälinevarastoon. Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Muutoksenhaun alaisessa rakennusluvassa rakennettavaksi sallitun autosuojan pinta-ala on 21 m<sup>2</sup> ja vajan pinta-ala on 7 m<sup>2</sup>. Näiden rakentamiseen käytetään näin ollen yhteensä 28 kem<sup>2</sup> tontilla jäljellä olevasta 59 kem<sup>2</sup>:n asuinkerrosalasta. Tämä on ollut sallittua myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena, koska asuinkerrosalaa käytetään nyt vähempiarvoiseen rakentamiseen. Sen sijaan tällaisen vähempiarvoisen rakennusoikeuden käyttämistä asuinkerrosalana ei olisi sallittua myöntää.

Vähäisen poikkeamisen myöntämisen ei ole katsottava aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sen ei myöskään ole katsottava johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Vähäisen poikkeamisen myöntämisen edellytykset ovat olemassa.

Autokatoksen rakentamisesta aiheutuva haitta naapurille

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Suunniteltu autokatos sijoittuu rakennuspaikan tontin 20 rakennuksen A itä-/kaakkoispuolelle ja samalla Asunto Oy Jokitie 24:n omistaman asuinrakennuksen pohjoispuolelle. Muutoksenhakijan tontilla 11 sijaitsee tällä kohtaa tontille 20 johtava rasisitie. Oikaisuvaatimuksessa mainitut Asunto Oy Jokitie 24:n huoneistojen 13 B ja 13 C oleskelupihat sijaitsevat huoneistojen eteläpuolella, huoneistoilla ei ole oleskelutiloja rakennuksen pohjoispuolella.

Tontilla 20 ei ole autokatoksen paikalla asemakaavaan merkittyä istutusalueita. Rakennuspaikan tontilla tai muutoksenhakijan omistamilla tonteilla ei ylipäättäen ole asemakaavaan merkittyjä istutusalueita.

Autokatoksen rakentamisen ei ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettua tarpeeton-



ta haittaa naapurille. Autokatoksen rakentaminen ei myöskään vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Suunniteltu vaja sijaitsee tontin 20 hallinta-alueen A luoteiskulmassa mahdollisimman kaukana muutoksenhakijan tonteista. Vajan rakentaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa muutoksenhakijalle naapurina.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt muut perustelut

Edellä käsiteltyjen asioiden lisäksi oikaisuvaatimuksessa on esitetty pihamaan korkeusasemaan, tukimuuriin, tukimuurin päälle suunniteltuun lauta-aitaan ja tontilta poistettujen istutusten korvaamiseen liittyviä väitteitä.

Näiltä osin muutoksenhaun alaisessa rakennusluvassa myönnetty järjestelyt ovat asianmukaiset ja perustellut sekä säännösten ja määräysten mukaiset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan lupapäätöksen olevan vastoin määräalan kaupan lähtökohtana ollutta väljyyden ostamista.

Tältä osin kysymys on Helsingin kaupungin ja tontin 20 hallinta-alueiden A ja B omistajien välisestä yksityisoikeudellisesta sopimuksesta, jolla tonttiin 20 on liitetty 148 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tontin 20 länsiosaan. Tämän sopimuksen sisällöllä ei ole merkitystä nyt käsiteltävässä muutoksenhaun alaisessa rakennuslupa-asiassa.

Oikaisuvaatimus

Rakennusluvassa toteutettavaksi hyväksytty rakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöönsä ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehti on päätöksellään 2.7.2019 (§ 337) myöntänyt \*\*\*\*\* rakennusluvan, Facta-tunnus 39-1085-19-A, autokatoksen ja vajan rakentamiselle sekä hulevesijärjestelmien parannustoimenpiteille.

Rakennuspaikka on Tapaninvainiossa osoitteessa Simpukkakuja 15 sijaitseva tontti 91-39-22-20. Tontin neljäsosien omistajat hallitsevat kukin yhtä tontin neljästä hallinta-alueesta. Luvan saajat hallitsevat asuin-



rakennusta A ja sen välittömässä läheisyydessä olevaa lounaista tontinosaa.

Lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksessä todetaan rakentamisesta muun ohella seuraavaa: Vanha pihavaja korvataan uudella sekä etupihalle rakennetaan uusi katos autolle ja pyörille. Hankkeessa on jo toteutettu pääosa pihan ja hulevesijärjestelmän kunnostuksista, sekä autokatoksen pohjatyöt. Suunnitelmat on tarkoitus loppuunsaattaa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi varmistua siitä, että aiemmin tehdyt muutostyöt on toteutettu määräysten edellyttämällä tavalla.

### Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Jokitie 24 on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö vaatii, että lupapäätös tulee kumota.

Yhtiö perustelee vaatimustaan seuraavilla seikoilla:

Lupapäätös on asemakaavan vastainen ylittäessään asemakaavassa määritellyn aputilojen maksimimäärän. Poikkeaminen ei ole MRL 175 §:n tarkoittamalla tavalla vähäistä ja perusteltua. Rakentaminen haittaa naapuria. Rakennus tulee yhtiömme tontilla 39022/11 olevien huoneistojen 13 B ja 13 C eteen näkemäesteeksi paikalle, jolle on tontin 20 asemapiirroksen merkitty istutusalue. Tonttiamme 11 rasittavaa rasitealuetta ei ole päätöksessä otettu huomioon.

Lupapäätös on vastoin määräalan kaupan lähtökohtana ollutta väljyyden ostamista. Lupapäätös on vastoin rakennusjärjestystä ja/tai muita rakentamismääräyksiä: a) pihamaan korkeusasema, b) tukimuuri, c) tukimuurin päälle suunniteltu lauta-aita ja d) tontilta poistettujen istutusten korvaaminen.

### Luvan saajan vastine

Luvan saajat ovat antaneet vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saajat vaativat oikaisuvaatimuksen hylkäämistä perusteettomana.

Luvan saajat toteavat vastineessaan seuraavista seikoista:

Hakijan hallinnassa olevalle tontinosalle kohdistuu kaavan mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka oikeuttaa rakentamaan kiinteistölle. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä. Vanha pihavaja on lupapäätöksessä hyväksytyjen pääpiirustusten mukaisesti purettu, mikä neutraloi vajan rakentamisen vaikutukset ja tekee asemakaavamää-



13.05.2020

räyksestä poikkeamisen tosiasiallisesti merkityksettömäksi. Rakentamisoikeutta käytetään huomattavasti kevytrakenteisempaan rakentamiseen ja siten poikkeamista asemakaavan asumista palvelevien rakennusten määrää koskevasta määräyksestä on pidettävä vähäisenä. Istutusten määrää on vastoin väitettyä lisätty aiemmasta. Päätöksen muuttamiselle mainituilla perusteilla ei ole perustetta.

Pihan muokkausta, tukimuuria ja korkeusasemaa koskevat oikaisuvaatimuksen väitteet ovat perusteettomia eikä niiden tueksi ole esitetty minkäänlaista selvitystä. Tukimuuri parantaa hulevesien hallintaa ja ehkäisee niiden valumista naapurin puolelle. Määräalan kaupassa on kyse yksityisoikeudellisesta sopimuksesta eikä esitetyillä väitteillä ole nyt puheena olevassa asiassa minkäänlaista oikeudellista merkitystä.

Rakennusluvan myöntämisharkinta on oikeusharkintaa ja lupa tulee myöntää, mikäli lainmukaiset edellytykset täyttyvät. Lupapäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §, 187 § ja 192 §

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli rakennuslakimies Juha Vehviläinen. Asian-  
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

#### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistökartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 5 Rakennuslupapäätös
- 6 Pääpiirustukset
- 7 Lupahakemus
- 8 Autokatos asennusohje
- 9 Selvitys perustamistavasta



13.05.2020

10	Piha- ja hulevesisuunnitelma
11	Hulevesiratkaisut
12	Asemakaava
13	Vastine ilmiantoon 3.9.2018
14	Naapurin huomautus 28.10.2018

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14

Luvan saajat

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12



13.05.2020

Liite 13

Liite 14

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistökartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 5 Rakennuslupapäätös
- 6 Pääpiirustukset
- 7 Lupahakemus
- 8 Autokatos asennusohje
- 9 Selvitys perustamistavasta
- 10 Piha- ja hulevesisuunnitelma
- 11 Hulevesiratkaisut
- 12 Asemakaava
- 13 Vastine ilmiantoon 3.9.2018
- 14 Naapurin huomautus 28.10.2018

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen  
tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7





13.05.2020

Asia/3

Luvan saajat

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14