

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 190

§ 190

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen päätettäväksi, Kannusillankatu, Espoon keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on naapurikiinteistön [REDACTED] omistavan Asunto Oy Keskilaivan osakkeenomistaja. Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut rakennusvalvontaan Asunto Oy Keskilaivan isännöitsijältä saadun valtakirjan. Valtakirjassa todetaan toimenpidevaatimuksen tekijän olevan valtuutettu yhtiön puolesta hoitamaan asiaa, joka liittyy naapuriyhtiön [REDACTED] parvekelasituksen yhteydessä poistettuun puiseen näkösuojaan. Toimenpidevaatimuksen tekijä ei ole kuitenkaan toimittanut asiaan liittyen yhtiön hallituksen virallista päätöstä toimenpidepyynnön tekemisestä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on esittänyt, että naapurikiinteistön Asunto Oy Kannusillan ylimmän kerroksen osakas on poistanut parvekkeeltaan kiinteät näkösuojat Asunto Oy Keskilaivaa päin.

Toimenpidevaatimuksen tekijä vastustaa näkösuojien poistamista ja vaatii että näkösuojat palautetaan paikalleen mahdollisimman pian. Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin, että asia ei kuitenkaan koske lasituksia, joita on tehty suurimpaan osaan [REDACTED] parvekkeista.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on ilmoittanut vaativansa asiassa valituskelpoista päätöstä.

Toimenpidevaatimus perusteluineen on liitetty oheismateriaaliksi.

Asian tutkinta

Rakennusvalvonnalle 15.6.2021 toimitetun toimenpidepyynnön mukaan kiinteät näkösuojat poistettiin toukokuussa (2021) parvekelasitustyön yhteydessä. Poistetut näkösuojat on ympyröity toimenpidepyynnön liitteenä olevaan valokuvaan. Lisäksi sähköpostin liitteenä toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut kuvan [REDACTED] parvekkeesta, josta purettu näköesteen yläosa.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että parvekkeiden julkisivulaudoitus on selkeästi nähtävissä seuraavista lupapapereista: Pääpiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero ARK 242-33) sekä Rakennepiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero RAK-468-42 B).

Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut sähköpostin liitteenä kuvan [REDACTED] parvekkeesta, josta on purettu näköesteen yläosa. Toimenpidevaatimuksen tekijä toteaa kuvasta näkyvän myös taaemmat parvekkeet, joissa näköesteet ovat asianmukaisesti paikoillaan.

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehtiin on oltu asiasta yhteydessä keväällä 2022, niin toimenpidepyynnön kohteena olevan asukkaan kuin naapurikiinteistön isännöitsijänkin toimesta. Lupa-arkkitehti on käynyt kiinteistöllä katsomassa tilannetta ja todennut, että kyseessä ei ole lupaa edellyttävä muutos. Kulma-asunnon parvekkeesta on poistettu parvekekaiteen yläpuolinen ”koristeaihe” eli raskaan oloinen ja asuntoja pimentävä lautasäleikkö.

Yksittäisen näkösuojalaudoituksen poistamisen seurauksena aiheutunut poikkeama voimassa olevan luvan mukaisiin piirustuksiin on vähäinen poikkeama.

Ehdotonta puuttumisvelvollisuutta rakennusvalvontaviranomaisella ei ole, vaan mahdollisiin toimenpiteisiin ryhdytään tapauskohtaisen harkinnan perusteella suhteellisuusperiaate huomioiden. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Johtopäätös

Yksittäisen näkösuojalaudoituksen poistaminen on toimenpiteenä niin vähäinen, että sen perusteella yleinen etu ei edellytä puuttumista, eikä rakennusvalvontaviranomaisella ole hallintolain 6 § huomion ottaen syytä ryhtyä asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Samana säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Omistaja Asunto Oy Kannusilta c/o Skipa Kiinteistöpalvelut Oy

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], Asunto Oy Keskilaivan osakkeenomistajana

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Kannusillan ylimmän kerroksen osakas on poistanut parvekkeeltaan kiinteät näkösuojat [REDACTED] sijaitsevaa taloyhtiötä päin. Rakennusvalvonnalle 15.6.2021 toimitetun toimenpidepyynnön mukaan kiinteät näkösuojat poistettiin toukokuussa (2021) parvekelasitustyön yhteydessä. Poistetut näkösuojat on ympyröity toimenpidepyynnön liitteenä olevaan valokuvaan. Lisäksi sähköpostin liitteenä toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut kuvan [REDACTED] parvekkeesta, josta on purettu näköesteen yläosa.

Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin seuraavaa:

Toimenpidepyynnön kohteena oleva taloyhtiö ja taloyhtiö, jossa toimenpidevaatimuksen tekijä asuu, sijaitsevat melkein toisissaan kiinni (talojen erotus on alle 8 m) ja Asunto Oy Kannusillan parvekkeille on rakennettu kiinteät laudoitukset näkösuojaksi heidän taloyhtiönsä suuntaan. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Kannusillan uusi asukas on poistanut omalta parvekkeeltaan näkösuojalaudoitukset, mikä on johtanut siihen, että sieltä on näköyhteys toimenpidevaatimuksen tekijän huoneistoon. Toimenpidevaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että tämä aiheuttaa ongelmia hänen yksityisyytensä kannalta.

Toimenpidevaatimuksen tekijä vastustaa näkösuojien poistamista ja vaatii, että näkösuojat palautetaan paikalleen mahdollisimman pian. [REDACTED] yhtiössä on useaan osakkeeseen tehty parvekelasitus, mutta näissäkään kohteissa ei ole poistettu näkösuojaa lasituksen asentamisen yhteydessä.

Asian aiempi käsittely

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 15.6.2021 lähettänyt toimenpidepyynnön rakennusvalvontaan. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 15.12.2021 uusinnut toimenpidepyynnön ja esittänyt pyynnön saada asiansa käsitellyksi rakennuslautakunnassa.

Rakennusvalvonnan lakimies on tiedustellut 10.1.2022, onko toimenpidevaatimuksen tekijä asialla yksityishenkilönä (asukkaana/osakkaana) vai edustaako hän asiassa asunto-osakeyhtiötä. Toimenpidevaatimuksen tekijä on vastannut 11.1.2022 olevansa asialla asukkaana ja osakkaana sekä olleensa yhteydessä Asunto Oy Keskiläivan hallituksen puheenjohtajaan ja toimittaneensa hänelle kaiken materiaalin, joka liittyy tapaukseen.

Rakennusvalvonnan lakimies on 12.1.2022 pyytänyt toimenpidevaatimuksen tekijää olemaan uudestaan yhteydessä sen jälkeen, kun yhtiön hallitus on käsitellyt asian.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on kirjoittanut sähköpostitse 12.5.2022 saaneensa isännöitsijältä valtakirjan asian eteenpäinviemiseksi lautakunnan kokoukseen.

Toimenpidevaatimuksen tekijän rakennusvalvonnalle toimittamassa sähköpostissa tuodaan esiin 12.5.-13.5.2022 seuraavaa:

Taloyhtiömme hallitus ja isännöitsijä ovat ehdottomasti [REDACTED] tekemää julkisivun kiinteiden näkösuojien poistoa vastaan ja vaatii että näkösuojat palautetaan paikalleen rakennusluvan 049-1983 1646 mukaiseksi.

Parvekkeiden julkisivulaudoitus on selkeästi nähtävissä seuraavista lupapapereista: Pääpiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero ARK 242-33) sekä Rakennepiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero RAK-468-42 B).

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla asiassa kuulluksi 28.7.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä, mutta tämä ei ole käyttänyt tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntölomake 15.6.2021, Kannusillankatu
- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö sähköpostitse, Kannusillankatu
- EI JULKAISTA Liitekuvat Kannusillankatu
- EI JULKAISTA Karttaliite Kannusillankatu

Tiedoksi

Asianosaiset