



13.12.2019

## § 264

### Oikaisuvaatimus paritalon rakentamista koskevasta rakennuslupa- päätöksestä 19.9.2019 § 523

HEL 2019-010513 T 10 04 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan 19.9.2019 §523 myöntämästä rakennusluvasta, lupatunnus 31-2290-19-A.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

\*\*\*\*\* sekä \*\*\*\*\* ovat hakeneet lupaa kaksikerroksisen kellarillisen paritalon rakentamiselle tontille \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* Julkisivujen pääasiallinen materiaali on asemakaavan mukaisesti vaalea rappaus. Rappaus tehdään lämpöharkon päälle. Osassa julkisivua on tehosteena käytetty ruskeaksi kuultokäsiteltyä puuta. Kattomuoto on harjakatto, vesikatemateriaalina musta pelti. Ikkunat ovat alumiinipintaisia, väriltään mustia.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 19.9.2019 §523 myöntänyt haetun rakennusluvan.

#### Oikaisuvaatimus

Naapuritontin \*\*\*\*\* omistajat \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* ovat vaatineet mainittuun rakennuslupapäätökseen oikaisua. Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa:

Suunniteltu rakennus poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta korkeudeltaan merkittävästi, ja nykyisen sijaintinsa johdosta muuttaa kaulaan alueen henkeä. Rakennuksen sijainti 1 metrin päässä tonttirajasta ja 7 metrin päässä talostamme ei ole nykyisessä mittakaavassa linjassa alueen muun rakentamisen kanssa. Näin massiivisena rakennus tarvitsee tilaa sopiakseen ympäristöönsä. On erittäin valitettavaa, että arvokkaalle alueelle suunnitellaan ahdetusti eri tyylisuunnan rakennukset lähikontaktiin, kun tontti sallisi väljemmänkin sijoittelun. Ehdotamme edelleen, että rakennusta madalletaan ja sijaintia revidoidaan sointuakseen paremmin ympäristöönsä.



13.12.2019

Talon rakennusvaiheessa ei tonttiamme saa käyttää eikä aitaa purkaa.

Lisäksi huomautamme, että alakertamme puutarha jäisi täysin tulevan rakennuksen ja sille esitetyn korotetun aidan pimentoon ja alapuolelle, koska tonttien maanpinnat jäisivät huomattavan eri tasoille. Maanpinnan korkeus tulisi olla yhtenäinen, jotta pihan käytettävyys ja rauhallinen yleisilme säilyisi. \*\*\*\*\* kohdalla maa-aines on kaivettu pois. Eikö näin tulisi toimia myös naapurin kohdalla?

#### Vastineet

Hankkeeseen ryhtyvät ovat toimittaneet vastineensa oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa todetaan seuraavaa.

Esitämme, että oikaisuvaatimus jätetään käsittelemättä, sillä se ei näkemyksemme mukaan kohdistu valitusoikeuden piiriin kuuluviin seikkoihin. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset kohdistuvat voimassa olevaan asemakaavaan, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2010.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään rakennuksen sijainnin ja korkeuden muuttamista. Vastineena toteamme, että:

- Rakennusta ei asemakaavan mukaan voi sijoittaa tontille toisin; asemakaava osoittaa määrätyn uudisrakennusalan yksiselitteisesti.
- Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen. Lisäksi toteamme, että rakennuksen harjakorkeus on matalampi kuin samalla tontilla sijaitsevan olevan rakennuksen sekä matalampi kuin viereiselle tontille \*\*\*\*\* rakenteilla olevien uudisrakennusten.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään erinäisiä huomautuksia, jotka kohdistuvat seikkoihin, joita emme ole rakennuslupahakemuksessamme esittäneet, tai eivät näkemyksemme mukaan liity rakennuslupaamme. Kohteliaisuuden vuoksi käsittelemme näitä huomautuksia kuitenkin alla.

Oikaisuvaatimuksessa huomautetaan tontin rakentamisen aikaisesta käytöstä sekä rajalla olevan tukimuurin rakentamisen aikaisesta purkamatta jättämisestä. Vastineena näihin huomautuksiin toteamme, että:

- Rakentaminen ei edellytä \*\*\*\*\* tontin käyttöä emmekä ole tällaista esittäneet.
- Rajalla sijaitsevaan tukimuriin ei kohdisteta rakentamisen aikaisia toimenpiteitä, mikäli se sijaitsee kokonaisuudessaan \*\*\*\*\* tontin puolella. Huomautamme kuitenkin, että tämä tonttien välinen tukimuri on paikoin huonossa kunnossa. Siinä on nähtävissä maanpaineen ai-



13.12.2019

heuttamia halkeamia ja murtumia sekä painumista erityisesti kohdissa, joissa tonttien 21 ja 23 välinen korkeusero on suurin (Liite 1).

Oikaisuvaatimuksessa esitetään toteamus tonttien maanpintojen korkeuseroista, mikä on vallitseva asiointi, ja ymmärtääksemme esitetään ehdotus tonttiemme maanpintojen yhtenäistämistä. Vastineena näihin toteamme, että:

- Tonttimme maanpinnan taso säilyy olevalla maanpinnan tasolla, eikä siten muuta vierekkäisten tonttien nykyisiä korkeussuhteita. Tontillamme sijaitsee suojeltu rakennus, joka on rakenteellisesti ja arkkitehtonisesti asemoitu olevaan maanpinnan tasoon.
- Emme ole esittäneet korotetun varjostavan aidan rakentamista. Tontin koillisosassa sijaitsevalla alueella on osittain putoamisvaara, joka tontin käyttäjien turvallisuuden vuoksi tulee ratkaista. Putoamisvaara voidaan torjua ratkaisulla, joka ei varjosta \*\*\*\*\* tonttia (nykyinen tukimuuri/nykyisen tukimuurin vahvistaminen tarvittaessa, kts yllä maininta tukimuurin heikosta kunnosta). Nähdäksemme on loogisinta tilata tontille virallinen rajanmääräminen, joka edesauttaa tukimuurista syntyvän kiistan ratkaisua.

Lopuksi toteamme, että olemme antaneet samansisältöisen vastineen oikaisuvaatimuksen esittäjälle jo rakennusluvan hakemisaikana naapurinkuulemismenettelyn yhteydessä. Toiveena esitämme, että rakennuslupa palautetaan tilaan, jossa se oli ennen oikaisuvaatimusta.

Hankkeeseen ryhtyvät ovat lisäksi täydentäneet vastinettaan. Täydennyksessä todetaan muun ohella seuraavaa.

Aita-asiaan on saatu selvyyttä. Kaupunkimittaus on käynyt mittaamassa muurin tarkan sijainnin, ohessa dokumentti tuloksista. \*\*\*\*\* halusi toimittaa oman vastineensa ja on sen tänään jättänyt virastoon. Olemme lukeneet hänen vastineen ja yhdymme siihen ja allekirjoitamme sen myös.

Naapuri on keskusteluissa esittänyt toivomuksen rakennuksen madallukselle.

Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen. Uudisrakennusta madallettiin alkuperäisistä suunnitelmista jo rakennuslupavaiheessa valvonnan kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen. Naapuri on oikaisuvaatimuksessa esittänyt, että uudisrakennus poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta korkeudeltaan merkittävästi. Uudisrakennus on nykyisillä suunnitelmilla harjakorkeudeltaan matalampi kuin tontillamme \*\*\*\*\* oleva suojeltu rakennus sekä \*\*\*\*\* nousevat uudisrakennukset. Uudisrakennus on suunniteltu korkeusasemaltaan tulvarajan minimisuosituksen tasolle.



13.12.2019

Naapuri on keskusteluissa esittänyt toivomuksen rakennuksen siirrolle.

Uudisrakennus on suunniteltu asemakaavan määrittämälle uudisrakennusalueelle, jolloin se on jo nyt sijoitettu kiinni rakennusoikeudelliseen rajaan lännessä. Uudisrakennus ei asemakaavan mukaan saa peittää näkymää kadulta suojeltuun olevaan rakennukseen, ja piha-alueen tulee säilyä mahdollisimman yhtenäisenä. Asemakaavasta poikkeaminen vaatisi rakennusvalvontaviranomaisten hyväksynnän. Naapurin ehdotama siirto heikentäisi suojellun rakennuksen sekä suojellun rakennuksen oleskelualueen asemaa, jolloin minkäänlainen poikkeaminen asemakaavasta, joka on ollut lainvoimaisena rakentamisen järjestämistä määräävänä sääntönä ja tontin sisäisen hallinnan järjestämisen peruste, vaatisi kaikkien tontin omistajien tahtotilaa uudisrakennuksen siirrolle.

Toisekseen on otettava huomioon talon länsivierustalla olevat kriittiset maastomuodot. Tuleva uudisrakennus on jo lähes kiinni pengerryksessä, joka alkaa suojellun talon etupihalta / etuovelta ja päättyy noin metrin päähän tulevasta uudisrakennuksesta. Lisäksi uudisrakennus on jo yhdestä kulmastaan hyvin lähellä olemassa olevaa taloa ja lähemmäksi on hankala mennä ilman että aiheutetaan toisen talolle/pihalle rasitteita.

Uudisrakennuksen siirtäminen poikkeusluvan edellytyksellä asemakaavan määräämältä rakennusalueelta heikentäisi suojellun rakennuksen ja sen pihapiirin asemaa tavalla, joka ei ole tontin kaikkien omistajien hyväksyttävissä. Taloa ei ole mahdollista siirtää eivätkä tontin omistajat tule hakemaan poikkeuslupaa voimassa olevaan asemakaavaan.

Lopuksi haluamme todeta, että taloa on suunniteltu eri kokoonpanoilla kahden arkkitehdin toimesta ja yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa yhteensä parin vuoden ajan asemakaavan määrittelemien reunaehtojen puitteissa. Olemme mielestämme onnistuneet suunnittelemaan toimivan ja ympäristöön hyvin soveltuvan paritalon kahdelle perheelle haastavasta kaavasta ja tontista huolimatta sekä onnistuneet kunnioittamaan tontilla sijaitsevaa suojeltua taloa ja sen pihapiiriä.

Tästä syystä koemme edelleen kohtuuttomaksi \*\*\*\*\* esittämän oikaisuvaatimuksen. Lisäksi huomautamme, että \*\*\*\*\* ovat ostaneet \*\*\*\*\* sijaitsevan kiinteistön sen jälkeen kun nykyinen kaava on ollut jo lainvoimainen. Katsomme, että heidän olisi ollut velvollisuus tutustua olemassa olevaan kaavaan kiinteistöä ostaessaan.

Lisäksi tontin osaomistaja \*\*\*\*\* on toimittanut rakennusvalvontaan oman vastineensa. Vastineessa on muun ohella todettu seuraavaa.



13.12.2019

Kiinteistön \*\*\*\*\* on kaavassa suojeltu sr-2-kohde, josta kaava toteaa: "Arkkitehtonisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä". Oikaisuvaatimuksen esitykset yleisesti ottaen merkitsisivät suojelukohteen kaupunkikuvallisen arvon heikentämistä.

Kiinteistön \*\*\*\*\* tontille rakennettavan paritalon, B- ja C-talon, arkkitehtuurin suhteesta suojeltuun A-taloon kaava edellyttää: "Uudisrakennuksen tulee hahmoltaan, materiaaleiltaan ja värisävyltään muodostaa tontilla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, sr-2 merkinnällä varustetun rakennuksen kanssa yhteensopiva kokonaisuus." Lupapäätöksen mukaan paritalon suunnitelma toteuttaa kaavaa.

Kaavan mukaan uudisrakennuksen ensisijainen referenssi on siis A-talo osana \*\*\*\*\* harjakattoisten 1950-luvun omakotitalojen kokonaisuutta, johon suojelupäätökset ovat kohdistuneet. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa väitetään, uusi paritalo ei poikkea kooltaan ratkaisevasti näistä. Uudisrakennuksen harja jää puoli metriä suojelurakennuksen harjaa alemmas. Pohjaveden korkeus sekä kaupungin ohjeissa mainittu tulvehtimiskorkeus osaltaan määrittävät paritalon kellarin syvyyttä.

Kaavassa ei edellytetä, että \*\*\*\*\* uudistalon tulisi erityisesti ottaa huomioon 1960 -luvulla rakennetun, 1950-luvun arkkitehtuurin ihanteista jyrkästi poikkeavan \*\*\*\*\* - omakotitalon arkkitehtuuria. Lähtökohdiltaan \*\*\*\*\* omakotitalo, joka on arkkitehti \*\*\*\*\* itselleen piirtämä sinänsä kunnianhimoinen työ, on ympäristöstään eristäytyvä, selkensä naapuristoon kääntävä, atriumtalo ja vastakohta 1950-luvun avoimemmalle rakentamiselle ja sosiaalisemmalle asumisihanteelle.

Arkkitehti \*\*\*\*\* suunnitelmassa paritaloksi on kuitenkin pyritty - toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään - melko tasapuoliseen kokonaisuuteen, joka ottaa huomioon sekä \*\*\*\*\* -talon että \*\*\*\*\* talon arkkitehtonisia lähtökohtia. Tarkasteltuna A- talon arkkitehtuurin ensisijaisesta asemasta suunnittelun lähtökohtana \*\*\*\*\* ratkaisuihin on varsin avokätisesti annettu sijaa myös \*\*\*\*\* -talon estetiikalle! Esimerkiksi tasakattoisen \*\*\*\*\* -omakotitalon katujulkisivun suurten ikkunapintojen teema toistuu harjakattoisen paritalon katujulkisivun näyttävässä aukotuksessa.

"Tontilla ei saa sulkea näkymiä \*\*\*\*\* sr-2-merkinnällä varustettuun rakennukseen aitaratkaisuun tai muilla vastaavilla tavoilla", kaava määrittelee. Kiinteistön \*\*\*\*\* -paritalo on asemakaavaa noudattaen sijoitettu tontin kaakkoiskulmaan, jotta muualta \*\*\*\*\* olisi mahdolli-



13.12.2019

simman avoin näkymä A-taloon. Oikaisuvaatimuksen ehdotus paritalon siirtämiseksi keskemälle tonttia ei ole kaavan tavoitteiden mukaista.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan liioitellen, että uudisrakennus sijaitsi yhden metrin etäisyydellä tontin rajasta. Rakennus on kuitenkin mas-soiteltu siten, että siitä vähemmän kuin puolet asettuu metrin päähän rajasta. Asemakaava sallisi rakentamisen rakennusalan koko yli 17 metrin pituudelta sanottuun etäisyyteen. Vain 8 metrin jaksolla etäisyyttä kertyy naapurin mainitseman metrin verran. Suunnitelmassa naapurin toivomus huomioitiin jättämällä raja- ja rakennuksen eteläosassa välimatkaa 4 metriä ja pohjoisosassa 3.5 metriä. Ja mikä tärkeää, yhden metrin etäisyys on riittävä rakennus- ja huoltotöiden kannalta naapurille haittaa aiheuttamatta. Lisäksi todettakoon, että \*\*\*\*\* -kiinteistön rakenteilla oleva paritalo sijaitsee 16 metrin pituudelta yhden metrin etäisyydellä \*\*\*\*\* -kiinteistön rajasta!

Oikaisuvaatimuksessa huomautetaan, että uudisrakennus on 7 metrin etäisyydellä \*\*\*\*\* -atriumtalosta, ja siksi paritaloa olisi vastoin kaavan tavoitteita siirrettävä keskemälle tonttia. Ongelma on pikemminkin A- ja C-talojen jakamassa kriittisessä kulmassa: Nimittäin paritalon luoteisnurkka on nyt vain 4 metrin etäisyydellä A-talosta, ja räystäät huomioon ottaen etäisyys on alle 3 metriä. Jos paritaloa siirrettäisiin keskemälle tonttia, syntyisi esteettisen haitan lisäksi kriittinen paloturvaa ja lumenhallintaa koskeva ongelma.

Arkkitehti \*\*\*\*\* suunnitteleman 1956 valmistuneen omakotitalon (A-talon) suojelun ohella on \*\*\*\*\* -kiinteistön uudisrakentamisessa pyrittävä säilyttämään missä vain mahdollista orgaanisesti A-taloon ja 1950-luvun asumisihanteeseen liittyvää maisema-arkkitehti \*\*\*\*\* suunnittelemaa puutarhaa, joka on kerran valittu Lauttasaaren kauneimmaksi. Paritalon siirtäminen keskemälle tonttia olisi tuhoisaa myös tämän pyrkimyksen kannalta.

Luonnollinen maanpinta on \*\*\*\*\* -kiinteistön puutarhojen maankäytön lähtökohta. Oikaisuvaatimuksen ehdotus että myös \*\*\*\*\* -kiinteistön pihamaalla kaivauduttaisiin parin metrin syvyyteen, kuten \*\*\*\*\* -kiinteistön kellarin luoteissisäänkäynnin kohdalla on menetetty, on absurdi. Kadun puolelta \*\*\*\*\* -kiinteistön pihamaa ja puutarha ovat melko samalla tasolla kuin vastaavat alueet \*\*\*\*\* -kiinteistön B- ja C -talojen kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen väite, että \*\*\*\*\* -omakotitalon alakerran puutarha "jäisi täysin tulevan rakennuksen ja sille esitetyn korotetun aidan pimentoon" on kyseenalainen. Idästä ja etelästä aurinko pääsee vapaasti paistamaan talon pihamaalle ja osittain myös lännestä. Mitä ai-



13.12.2019

taan tulee, mittauksissa on käynyt ilmi, että se sijaitsee osaksi \*\*\*\*\*  
-kiinteistön tontilla. \*\*\*\*\* -kiinteistö on velvollinen poistamaan aidan  
kadulta käsin noin puoleenväliin tonttia. Näin on myös mahdollista lisä-  
tä parilla kymmenellä sentillä C-talon etäisyyttä \*\*\*\*\* -kiinteistön ra-  
jaa merkkavasta aidasta. Tämä koskee myös kriittistä "yhden metrin  
kaistaletta". B- ja C-talo ovat ystävällisesti ehdottaneet \*\*\*\*\* -kiin-  
teistölle voivansa omalla kustannuksella purkaa väärällä puolella rajaa  
sijaitsevan aidan ja rakentaa uuden tilalle kaavan mukaiseen paikkaan,  
jos \*\*\*\*\* -kiinteistö luopuisi oikaisuvaatimuksestaan ja rakennustöi-  
tä voitaisiin mahdollisimman nopeasti taas jatkaa. Toistaiseksi ehdotus  
ei ole saavuttanut toivottua vastakaikua.

Kiinteistön \*\*\*\*\* hallinnanjakosopimuksessa on määritelty raken-  
nettavan paritalon paikka. Muutokset paritalon paikassa edellyttäisivät  
komplisoidun juridisen sopimuksen avaamista.

Kuntalaisten ja samalla myös kiinteistönomistajien yhdenvertainen koh-  
telu vastaa suomalaista oikeustajua. Kiinteistön \*\*\*\*\* -paritalon  
etäisyydeksi \*\*\*\*\* kiinteistön rajasta ovat Helsingin kaupungin päät-  
tävät elimet määritelleet yhden metrin. Miksi näin ei meneteltäisi myös  
\*\*\*\*\* -kiinteistöjen rajalla?

#### Vaatus oikaisuvaatimuksen käsittelemättä jättämisestä

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen  
asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kun-  
nan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea  
muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada  
asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oi-  
keus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mu-  
kaan kuin asianomaisen valitusoikeus. Maankäyttö- ja rakennuslain 192  
§:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai  
vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteis-  
tön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämi-  
seen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvol-  
lisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat rakennuspaikan viereisen alueen omis-  
tajia. Heillä on siten asiassa oikeus saada asia viranomaisen käsiteltä-  
väksi. Luvanhakijoiden vaatimus jättää oikaisuvaatimus käsittelemättä  
hylätään.

#### Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys kaksikerroksisen kellarillisen paritalon raken-  
tamisesta Lauttasaaren kaupunginosan tontille \*\*\*\*\* Tontilla sijait-



13.12.2019

see arkkitehti \*\*\*\*\* suunnittelema, sr-2-suojelumerkinnällä varustettu asuinpientalo.

Alueella on voimassa vuonna 2010 voimaan tullut asemakaava nro 11932, jossa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle. Asemakaavan muutos koskee korttelin \*\*\*\*\* Asemakaava on laadittu pientalotonttien täydennysrakentamista varten. Asemakaava on lainvoimainen.

Asemakaavamääräysten mukaan uudisrakennuksen rakennusalalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Uudisrakennuksen tulee hahmoltaan, rakenteiltaan, materiaaleiltaan ja värisävyiltään muodostaa tontilla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, sr-2 tai sr-1 -merkinnällä varustetun rakennuksen kanssa yhteensopiva kokonaisuus. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivupinnoitteena tulee olla vaalea rappaus. Uudisrakennuksessa on käytettävä pulpetti- tai harjakattoa, jonka materiaalina on tiili tai sileä pelti ja värinä musta, harmaa tai tumma tiilenpunainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, rakennus soveltuu paikalle, rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle, sekä rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä





13.12.2019

heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

#### Rakennuksen korkeus

Asemakaavassa ei ole määrätty rakennuksen suurinta sallittua korkeutta. Asemakaavassa on ohjattu rakennuksen korkeutta kerrosluvun sekä suojeltuun rakennukseen sovittamisen kautta.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan uudisrakennus on kaksikerroksinen. Kerrosluku on siten asemakaavan mukainen. Kellari sijoittuu pääosin maan alle. Pääpiirustusten mukaan kellari on korossa +3.30. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella rakennuksen korkeusasemaa ei tulvakerkeuksien vuoksi voi madaltaa.

Huonekorkeudet ovat hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan kellarissa 2525 mm, ensimmäisessä kerroksessa 2925 mm ja toisessa kerroksessa matalimmillaan noin 1600 mm. Toisen kerroksen huoneet ovat vinokattoisia. Huonekorkeudet eivät ole huomattavan korkeita.

Lisäksi esitettyjen julkisivukuvien perusteella voidaan havaita, että tontilla sijaitseva suojellun rakennuksen harjakorkeus on uudisrakennusta korkeammalla. Uudisrakennus ei siten ole poikkeuksellisen korkea tai rakennuspaikalle sopimaton. Rakennus ei ole korkeudeltaan asemakaavan vastainen.

#### Rakennuksen sijainti tontilla

Asemakaavassa on määritelty uudisrakennukselle rakennusala, jolle rakennus täytyy sijoittaa. Rakennusala sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa, noin yhden metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Asemakaava siis sallii rakentamisen yhden metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Asemakaavassa määrätään, ettei rakennuksen tälle sivulle saa sijoittaa avattavia ikkunoita eikä tuuletusaukkoja.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan uudisrakennus sijoittuu asemakaavan määräämälle rakennusalalle. Rakennuksen sivulle, jolla rakennus on noin yhden metrin päässä oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rajasta, ei ole sijoitettu avattavia ikkunoita eikä tuuletusaukkoja. Rakennuksen sijainti on siten asemakaavan mukainen.

#### Muut asiat

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi huomautettu, että oikaisuvaatimusten tekijöiden alakerran puutarha jäisi täysin tulevan rakennuksen ja sille esitetyn korotetun aidan pimentoon ja alapuolelle, koska tonttien



13.12.2019

maanpinnat jäisivät huomattavan eri tasoille. Maanpinnan korkeus tulisi olla yhtenäinen, jotta pihan käytettävyys ja rauhallinen yleisilme säilyisi.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksissa on esitetty rakennuspaikan ja rakennusten korkeusasemat. Edellä on todettu, että rakennuksen sijainti ja korkeus ovat asemakaavan mukaisia.

Esitetyn selvityksen perusteella tonttien välisellä rajalla on vanhastaan jonkin verran korkeuseroa. Tonttien rajalla sijaitseekin vanha tukimuuria/aita.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan uudisrakentaminen perustuu suurimmaksi osaksi luonnolliseen maanpinnan korkeuteen. Maanpintaa ei lasketa tai nosteta tarpeettomasti tai niin, että rakennuksen korkeusasema muodostuisi poikkeavaksi esimerkiksi katualueen korkeusasemasta. Lisäksi ottaen huomioon sen, että korkeusero tonttien välissä on jo olemassa ja sen, että nyt toteutettavan paritalon korkeusasema on ympäristöönsä ja paikalle soveltuva sekä hyväksyttävä, ei hankkeeseen ryhtyvillä ole velvollisuutta tasata tonttien välistä korkeuseroa. Perusteita määrätä maanpinnan korot yhtenäistettäväksi tonttien välillä ei ole.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto toteaa vielä, että rakennusluvalla ei ole myönnetty oikeutta naapurin tontin käyttöön tai aidan purkamiseen.

## Johtopäätökset

Pääpiirustusten, paikalta otettujen valokuvien sekä muun asiassa esitetyn selvityksen perusteella rakennus soveltuu rakennuspaikalle ja ympäristöönsä, täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset sekä täyttää muutoinkin MRL 135 ja 117 §:ien vaatimukset. Uudisrakennus muodostaa hahmoltaan, rakenteeltaan, materiaaleiltaan ja värisävyltään yhteensopivan kokonaisuuden tontilla sijaitsevan, sr-2 -merkinnällä varustetun rakennuksen kanssa. Rakennuksen korkeus ja sijainti ovat asemakaavan mukaisia. Kun hanke on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset, on haettu rakennuslupa on tullut myöntää.

Edellä mainitun perusteella oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella annettua päätöstä tulisi muuttaa tai



13.12.2019

joiden perusteella se tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään ja myönnetty lupa pysytetään voimassa.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, 117 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 14 §

#### Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

#### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kantakartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 11932
- 4 Oikaisuvaatimus 7.10.2019
- 5 Rakennuslupapäätös 31-2290-19-A
- 6 Asemapiirros
- 7 Julkisivut ja leikkaus
- 8 Pohjapiirroksat
- 9 Vastine 1
- 10 Vastine 2
- 11 Vastine 3
- 12 Vastineen 2 liite
- 13 Vastine 1, liite
- 14 Valokuva - itäraja ja rakennuspaikka pohjoisesta katsottuna
- 15 Valokuva - tontilla sijaitseva talo

#### Muutoksenhaku

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

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

##### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5



13.12.2019

Luvanhakijat

Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva 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  
Liite 15

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kantakartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 11932
- 4 Oikaisuvaatimus 7.10.2019



13.12.2019

5	Rakennuslupapäätös 31-2290-19-A
6	Asemapiirros
7	Julkisivut ja leikkaus
8	Pohjapiirrokset
9	Vastine 1
10	Vastine 2
11	Vastine 3
12	Vastineen 2 liite
13	Vastine 1, liite
14	Valokuva - itäraja ja rakennuspaikka pohjoisesta katsottuna
15	Valokuva - tontilla sijaitseva talo

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluapa 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

Liite 15

Luvanhakijat

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



13.12.2019

Asia/22

---

Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15