



24.11.2017

§ 98

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupavalituksesta

HEL 2017-012013 T 03 01 01

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antoi Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 15.9.2017 tekemällään valituksenalaisella päätöksellä Indeq Oy:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan rakenteilla olevan omakotitalon korkeuden korottamiselle. Rakennuslupapäätökseen on merkitty, että rakennuksen korkeus kasvaa 0,5 metrillä.

Rakenteilla oleva omakotitalo sijoittuu jyrkkään rinteeseen ja tämän johdosta on rakennuksen korkeuden laskemisessa käytetty keskikorkeuslaskelmaa. Keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen korkeus kasvaa 0,3 metriä ollen korotuksen jälkeen 5,7 metriä, kun asemakaava sallii rakennuksen korkeudeksi 7 metriä.

Nimenomaan rinneratkaisu oikeuttaa keskikorkeuslaskelman käyttämiseen. Rakennuksen kattomuoto ei ratkaise sitä, voidaanko keskikorkeuslaskelmaa käyttää. Tässä tapauksessa, jos rakennuksen tasakatto muutettaisiin lapekatoksi, jolloin vasta valituksen mukaan keskikorkeuslaskelmaa voidaan käyttää, niin rakennuksen korkeus tulisi nykyisestä kasvamaan vastoin sitä, mitä valituksessa tavoitellaan eli rakennuksen korkeuden pienentämistä.

Kun rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen, niin on katsottava, että rakennus korkeutensa puolesta soveltuu paikalle ja ympäristöön.

Valituksen mukaan rakennus on kolmikerroksinen, kun asemakaava sallii kaksikerroksisen rakennuksen. Tätä perustellaan sillä, että kerrokset yhdistävät portaat ja portaiden pieni tasanne lasketaan kerrosalaan ja tällöin kerrosalaa on päällekkäin kolmessa kerroksessa.

Tämä ratkaisu sisältyy edeltävään rakennuslupapäätökseen, joka on jo erillisenä valitusasiana vireillä Helsingin hallinto-oikeudessa. Sinänsä voidaan todeta, että vaikka säännöksiä ja määräyksiä tulkittaisiin tällä tavalla, niin poikkeaminen asemakaavasta on joka tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n sallima vähäinen poikkeaminen, jonka



24.11.2017

myöntämiseen rakennusluvan yhteydessä lupaviranomaisella on toimivalta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että valitus tulee edellä mainitun perusteella hylätä. Tämän lausunnon mukaan liitetään valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta.pdf
- 2 Kantakartta.pdf
- 3 Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö.pdf
- 4 Valituskirjelmä.pdf
- 5 Helsingin hallinto-oikeuden päätös.pdf
- 6 Esittelymateriaali.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin hallinto-oikeus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston yliarkkitehti myönsi 7.2.2017 tekemällään päätöksellä Indeq Oy:lle rakennusluvan kaksikerroksisen pientalon rakentamiseen Kaskisaaren tontille 31202/5, Saarihuhdantie 9.

Rakennuslautakunta on 21.3.2017 tekemällään päätöksellä hylännyt naapureiden oikaisuvaatimuksen rakennusluvasta. Samalla on myönnetty rakennustöiden aloittamisoikeus perustusten osalta.



24.11.2017

Rakennuslautakunta on päätöksellään 30.5.2017 myöntänyt aloittamisoikeuden koskemaan koko rakennuksen rakentamista.

Naapurit ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksistä Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt vaatimuksen aloittamisoikeuden kumoamiseksi ja täytäntöönpanon kieltämiseksi. Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 15.9.2017 tekemällään päätöksellä myöntänyt Indeq Oy:n hakemuksesta rakennusluvan rakenteilla olevan pientalon korkeuden korottamiseen ja eräille muille muutoksille.

Kahden naapuritontin omistajat, Asunto Oy Kaskenvaara ja ***** ovat yhteisellä valituskirjelmällä valittaneet jaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaatineet lupapäätöksen kumoamista ja rakennustöiden aloittamisluvan peruuttamista ja että rakentaminen määrätään väliaikaisesti heti keskeytettäväksi, kunnes tämä valitus on käsitelty.

Valituksen mukaan myönnetty lupa ei ole asemakaavan mukainen, rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n edellytyksiä eikä rakennus sovellu paikalleen. Rakennus poikkeaa korkeudeltaan muista alueen rakennuksista eikä se täytä kauneuden ja viihtyvyyden vaatimuksia. Rakennus on asemakaavan salliman kaksikerroksisen rakennuksen sijasta kolmikerroksinen portaiden ja porrastasanteen johdosta. Lapekattoisissa hankkeissa rakennuksen keskikorkeuslaskelmaa käytetään yleisesti. Nyt käsiteltävä hanke ei kuitenkaan ole lape eli vinokattoinen vaan tasakattoinen. Keskikorkeuslaskelmaa ei valittajien käsityksen mukaan sovelleta tasakattoisiin rakennuksiin. Rannan puolella rakennuksen korkeus ilman nyt anottua 500 mm:n lisäkorkeutakin ylittää asemakaavan salliman korkeuden peräti 2,09 metrillä.

Helsingin hallinto-oikeus on 1.11.2017 antamallaan päätöksellä hylännyt vaatimuksen aloittamisoikeuden kumoamisesta ja rakennusluvan täytäntöönpanon kieltämisestä. Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



24.11.2017

Asia/16

-
- | | |
|---|--|
| 1 | Sijaintikartta.pdf |
| 2 | Kantakartta.pdf |
| 3 | Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö.pdf |
| 4 | Valituskirjelmä.pdf |
| 5 | Helsingin hallinto-oikeuden päätös.pdf |
| 6 | Esittelymateriaali.pdf |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin hallinto-oikeus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano