



04.06.2020

§ 126

Naapurin oikaisunhaku asuinkerrostalon rakennusluvasta, Ristiretkeläistenkatu 14

HEL 2020-005344 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tapio Klemetti: Pyydän asiakohdan pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ristiretkeläistenkatu 14 sijaintikartta
- 2 Viikin asemakaava 11250
- 3 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva pohjoisesta
- 4 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva idästä
- 5 Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös Ristiretkeläistenkatu 14
- 6 Ristiretkeläistenkatu 14 asemapiirustus
- 7 Ristiretkeläistenkatu 14 pohjapiirustus
- 8 Ristiretkeläistenkatu 14 julkisivut
- 9 Ristiretkeläistenkatu 14 väritetyt julkisivut
- 10 Aluejulkisivut
- 11 Oikaisuvaatimus 17.4.2020
- 12 Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, naapurin kuuleminen
- 13 Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, rakennuslupapäätös 31.3.2020 §197
- 14 Rakennusluvanhakijan vastaus As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimukseen
- 15 Ristiretkeläistenkatu 14 kerrosalalaskelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin 31.3.2020 § 197 tekemästä rakennuslupapäätöksestä ja kumota myönnetyn rakennusluvan Harjannetien puoleisen asuinkerrostalon osalta. Rakennuslupa pysytetään voimassa Ristiretkeläistenkadun puoleisen rivitalon osalta.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Päätöksen perustelut

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa Harjannetien varteen tontilla olevalle rakennusalueelle asuinrakennuksen, joka saa olla kolmikerroksinen ja kolmannen kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi (III (1/2)).

Myönnetyn rakennusluvan mukaan asuinkerrostalon kolmas kerros on täysin alempana olevan kerroksen kokoinen ja koko kerros lasketaan kerrosalaan. Rakennusluvanhakija on esittänyt, että jos aputilat sijoitettaisiin kolmanteen kerrokseen, niin rakennus olisi massoitteeltaan saman suuruinen. Jos aputilat sijoitettaisiin kolmanteen kerrokseen, niin maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaan myös ne pitäisi laskea kerrosalaan. Suunnitelma olisi tällöinkin asemakaavamääräyksen vastainen.

Tontti sijaitsee jyrkässä kalliorinteessä ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontti on rinteeseen alapuolella tonttien välisen maaston korkeuseron ollessa enimmillään noin 10 metriä. Asemakaava sallii tontilla olevan maaston korkeusaseman alentamisen kalliota louhimalla, mikä alentaisi rakennettavan rakennuksen korkeusasemaa. Rakennuksen korkeusaseman alentaminen pienentäisi merkittävästi naapurille aiheutuvaa haittaa. Tätä mahdollisuutta ei suunnitelmassa ole juurikaan hyödynnetty, kun kallio on haluttu säästää.

Edellä mainituilla perusteilla poikkeamista asemakaavasta ei voida pitää vähäisenä. Rakennusluvan myöntäminen vaatii ensin rakennusvalvontapäällikön myöntämän poikkeamispäätöksen.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehti on Basso Building Systems Oy:n perustettavan yhtiön lukuun tekemästä hakemuksesta 31.3.2020 § 197 myöntänyt rakennusluvan kolmikerroksisen



asuinkerrostalon ja kaksikerroksisen asuinrivitalon rakentamiseksi 36. kaupunginosan korttelin 117 tontille 3, Ristiretkeläistenkatu 14.

As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimus

As Oy Helsingin Dioriitti, joka omistaa tontin 36-116-1, Ristiretkeläistenkatu 16, vaatii 17.4.2020 eli säädetyssä määräajassa saapuneella oikaisuvaatimuksellaan rakennusluvan kumoamista. Rakennuslupapöytäkirjoissa ei ole huomioitu aiemmin 5.1.2020 jätetyn huomautuksen mukaisia asioita, vaan ne on jätetty huomiotta. Lisäksi toimitettujen piirustusten perusteella rakennus on asemakaavan vastainen.

Asemakaavan merkintä III (1/2) tarkoittaa, että rakennus saa olla kolmi-kerroksinen, mutta sen viimeinen kerros saa olla kerrosalaltaan vain puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Piirustuksissa ylimmän kerroksen kerrosala ylittää 100 % asemakaavan ylimmälle kerrokselle salliman kerrosalan, mitä ei voi pitää vähäisenä poikkeamana.

Rakennusluvan myöntäminen tällaisen poikkeaman vuoksi edellyttää poikkeamaluvan myöntämistä asemakaavasta ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeama haittaa naapurustoa selkeästi, koska rakennuksesta tulee näin korkeampi ja massiivisempi.

Rakennusluvanhakijan vastine oikaisunhakuun

Rakennushankkeeseen ryhtyvä, Basso Building Systems Oy, toteaa 21.4.2020 päivätyssä vastineessaan seuraavaa:

As Oy Helsingin Dioriitti vaatii kumoamista sillä perusteella, että kolmannessa kerroksessa saisi kaavan mukaan käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi vain puolet suurimman kerroksen alasta.

Suunnitelmissa kaikki rakennuksessa olevat aputilat, joita ei lasketa kerrosalaan, on sijoitettu 1. kerrokseen. Näitä aputiloja on 1. kerroksessa puolet kerroksen alasta. Suunnittelun alkaessa esitimme myös kaavan mukaisen ratkaisun, jossa nyt esitetyt 1. ja 3. kerros vaihtoivat paikkaa. Täten 3. kerroksessa vain puolet tilasta oli kerrosalaan laskettavaa ja siten kaavan kirjain täyttyi. Tällöin siis irtaimistovarastot olivat 3. kerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa oli vain asuntoja. Tämä suunnitelma esitettiin myös kaupungille palaverissa, jossa aputilojen sijoittamista 1. kerrokseen pidettiin kuitenkin huomattavasti parempana ratkaisuna ja asiaa pidettiin vähäisenä poikkeamana kaavasta. Myös kaavoitusta edustava Johanna Mutanen piti aputilojen sijoittelua 1. kerrokseen huomattavasti parempana. Talon tulevien asukkaiden kannalta



varastojen sijoittaminen 1. kerrokseen on laadukkaampi ja toimivampi ratkaisu.

Rakennusmassan koko ei muutu, vaikka puolet kolmannen kerroksen alasta olisi kerrosalaan lukematonta tilaa. Rakennukseen pitää joka tapauksessa sijoittaa sekä kaavassa osoitettu kerrosala että vaadittavat aputilat, eikä aputilojen sijainti rakennuksen sisällä vaikuta rakennuksen kokoon. Nyt suunniteltu rakennus on juuri sen kokoinen, että vaadittava ala mahtuu rakennukseen, mutta ei yhtään suurempi. Lisäksi aputilat on sijoitettu talon pohjoispäähän ja Helsingin Dioriitti on eteläpuolella eli Sigtunankujan puolella, joten Dioriittiin päin aputilojen sijoittelulla 1. tai 3. kerrokseen ei ole mitään vaikutusta. Tästä syystä oikaisuvaatimus on aiheeton.

Lisäksi asemakaavassa on määritelty tarkasti rakennusten paikat ja korkeudet seuraavasti: - Rakennusten Sigtunankujan puoleiset päädyt on määrätty rakennettavaksi tontin rajaan kiinni. Suunnitelma on tehty asemakaavamääräysten mukaisesti - Asemakaavassa kolmekerroksisen rakennuksen paikalla on rakennusalan päästä päähän nuoli, joka määrää, että räystään on oltava samassa korossa koko rakennuksen pituudella. Tämäkin on suunnitelmassa asemakaavamääräysten mukaisesti ja siksi rakennus on myös Sigtunankujan puoleisesta päästä yhtä korkea kuin toisesta päästä. (Asemakaavateksti: Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan siten, että rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on sama). Tästäkään syystä rakennuksen korkeus ei muutu, vaikka rakennuksen 3. kerroksessa olisi kerrosalaan laskettavaa tilaa vain puolet suurimman kerroksen alasta ja siksi oikaisuvaatimus on aiheeton.

Asemakaavan kantavana ajatuksena on kivinen kukkulakaupunki. Viikkinmäen alueella ja erityisesti tällä tontilla on suuret korkeuserot ja uudisrakennukset ovat Dioriittia korkeammalla juuri näiden korkeuserojen takia. Uusi rakennus ei varjosta Dioriitin tonttia lainkaan. Tonteista on laadittu varjoanalyysi neljänä eri vuodenaikana.

As Oy Helsingin Dioriitti ilmoitti tammikuussa, että he eivät halua ikkunoita uudisrakennuksen päätyyn Dioriittia kohti. Määräysten puolesta ikkunoita saa sijoittaa kaikkiin suuntiin, mutta ilmoitimme tammikuussa, että jos ikkunat häiritsevät Dioriitissa asuvia naapureita, niin voimme ottaa naapurin toiveen huomioon ja poistaa päätyikkunat. Näin myös teimme ja nyt rakennusluvan suunnitelmissa Dioriittiin päin ei ole yhtään ikkunaa. Uudisrakennuksen tulevien asukkaiden kannalta ikkunaton umpiseinä on kuitenkin huonompi ratkaisu kuin etelään päin aukeavat ikkunat. Jos 1. ja 3. kerroksen pohjapiirustukset joudutaan vaihtamaan keskenään oikaisuvaatimuksen mukaisen vähäisen kaavapoik-



keaman välttämiseksi, niin suunnitelman laatu huononee nykyisestä. Tuleville asukkaille aiheutuvasta haitasta hyvitykseksi olisi kohtuullista lisätä ikkunat takaisin talon pätyyn, koska ikkunat ovat kaikkien määräysten mukaan sallittuja ja nostavat asuntojen laatua.

Kokonaisuutena uskon oikaisuvaatimuksen perustuvan väärinkäsitykseen, sillä suunnitelmien muuttaminen yllä esitetyllä tavalla kaavan kirjaimen mukaiseksi ei muuta rakennuksen korkeutta tai kokoa mitenkään eikä muutoksesta olisi Dioriitille mitään hyötyä. Sen sijaan nykyisissä suunnitelmissa oleva ikkunaton pääty oli heidän toiveiden mukainen ratkaisu. Toivomme Dioriitin vetävän oikaisuvaatimuksensa pois, koska se olisi molempien tonttien ja kaikkien asukkaiden kannalta parempi ratkaisu.

Esittelijä

Saadun suullisen tiedon mukaan rakennusluvanhakija ja oikaisuvaatimuksen tekijä ovat tämän jälkeen neuvotelleet asiasta, mutta yhteisymmärrystä ei ole syntynyt. Kummatkin osapuolet haluavat ympäristö- ja lupajaoston päätöksen asiassa.

Asemakaava

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymä asemakaava numero 11250. Asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi.

Tontille saa rakentaa 1350 kerrosneliömetriä asuin kerrosalaa. Lisäksi tontille saa rakentaa asemakaavassa merkityn lisäksi rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna. yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Tontille saa rakentaa Harjannetien varteen tontilla olevalle rakennusalueelle asuinrakennuksen, joka saa olla kolmikerroksinen ja kolmannen kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi (III (1/2)). Ristiretkeläistenkadun puoleiselle tontin osalle on asemakaavassa merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Asemakaavassa ei ole määritelty rakennuksen sallittua korkeutta.

Rakennusalueella rakennettava rakennus on rakennettava koko pituudeltaan siten, että rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on sama.



Kaavamerkinnän d7:n mukaan rakennusalan tai sen osan alin sallittu louhintataso on +28,40.

Tontti on kallioinen rinnetontti, maanpinta on tällä hetkellä korkeimmillaan +39.80. Asuinkerrostalon ensimmäisen kerroksen lattia on tasossa +38.0.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

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.



04.06.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle. Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. (1.12.2017/812)

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ristiretkeläistenkatu 14 sijaintikartta
- 2 Viikin asemakaava 11250
- 3 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva pohjoisesta
- 4 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva idästä
- 5 Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös Ristiretkeläistenkatu 14
- 6 Ristiretkeläistenkatu 14 asemapiirustus
- 7 Ristiretkeläistenkatu 14 pohjapiirustus
- 8 Ristiretkeläistenkatu 14 julkisivut
- 9 Ristiretkeläistenkatu 14 väritetyt julkisivut
- 10 Aluejulkisivut



04.06.2020

- 11 Oikaisuvaatimus 17.4.2020
12 Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, naapurin kuuleminen
13 Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, rakennuslupapäätös 31.3.2020 §197
14 Rakennusluvanhakijan vastaus As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaati-
mukseen
15 Ristiretkeläistenkatu 14 kerrosalalaskelma

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpide-
lupaa koskeva toimielimen päätös

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

Rakennusluvanhakija

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpide-
lupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12



04.06.2020

Asia/18

Liite 13

Liite 14

Liite 15