



§ 254

Kolme oikaisuvaatimusta rakennuslupapäätöksestä 7.7.2020 § 491, Säkkikatu 19

HEL 2020-008972 T 10 04 03

Facta 41-17-20-OIK, 41-18-20-OIK ja 41-19-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä ***** sekä ***** oikaisuvaatimukset rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa-arkkitehdin 7.7.2020 § 491 tekemästä rakennuslupapäätöksestä ja kumota As Oy Helsingin Säkkikatu 19:lle myönnetyn rakennusluvan.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta ***** oikaisuvaatimuksen edellä mainitusta rakennuslupapäätöksestä.

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

Päätöksen perustelut

***** oikaisuvaatimukset:

Voimassa olevan asemakaavan numero 11370 mukaan kyseessä on asuinrakennusten korttelialue (A-2), josta määräaloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä. Lisäksi asemakaavassa on tätä korttelia koskeva määräys, jonka mukaan rakennuspaikalle (r) saa sijoittaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja niihin liittyvän pihan. Asemakaavassa on myös määräys, jonka mukaan korttelialue on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten. Rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 180 m² tai pienempi, on kaavamääräyksen mukaan tarkoitettu vain yhtä asuntoa varten.

Nyt kyseessä olevalla kiinteistöllä sijaitsee asemakaavan mukaan seitsemän rakennuspaikkaa merkinnällä (r), joista kunkin rakennusoikeus on 140 neliometriä. Näin ollen edellä selostetun r-rakennuspaikkaa koskevan asemakaavamääräyksen mukaan kiinteistölle saisi sijoittaa seitsemän asuinrakennusta, talousrakennusta ja niihin liittyvää pihaa, yhden kullekin rakennuspaikalle. Asuntojen lukumäärää koskeva kaa-



vamääräys ei ole sanamuodoltaan sitova, mutta vahvasti ohjaava, eikä sitä voi jättää täysin huomioimatta rakennuslupaharkinnassa.

Rakennuslupapäätöksessä on myönnetty vähäisenä poikkeamisena oikeus poiketa asemakaavan määräyksestä sijoittaa asuinrakennus, pihalle ja talousrakennus r-rakennuspaikkaa kohti. Suunnitelmassa sijoitetaan yhteensä neljä asuinrakennusta seitsemän rakennuspaikan muodostamalle rakennusalueelle siten, että asuntoja rakennetaan 13 kpl. Rakennukset sijoittuvat rakennuspaikoille siten, että kunkin rakennuspaikan alueelle sijoittuu osia kahdesta tai kolmesta asuinrakennuksesta. Asuinrakennukset ovat rivitaloja ja paritaloja. Päätöksessä ei ole mainittu sitä, että päätöksessä on poikettu kaavamääräyksestä, jonka mukaan alle 180 m² tai sitä pienempi rakennuspaikka on tarkoitettu vain yhtä asuntoa varten sekä kaavamääräyksestä A-2, jonka mukaan määräaloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä. Päätökseen sisältyy r-rakennuspaikkaa koskevan poikkeamisen lisäksi kuusi muuta vähäiseksi katsottua poikkeamista.

Poikkeamisia kokonaisuutena arvioiden, etenkin poikkeamista r-rakennuspaikkaa koskevasta kaavamääräyksestä, ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisina rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävänä vähäisinä poikkeamisina. Rakennuslupaa ei olisi tullut myöntää ilman, että asiassa on ensin haettu ja myönnetty oikeus poiketa asemakaavasta. Asemakaavoituksen edustajan lupahakemuksesta antama lausunto tai tontin vuokrasopimukseen liittyvät ehdot eivät korvaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamismenettelyä. Näin ollen edellytyksiä rakennusluvan myöntämiselle ei ole ollut.

***** oikaisuvaatimus:

Rakennuslupapäätös 7.7.2020 § 491 on annettu julkisanon jälkeen 10.7.2020 ja sen on katsottu tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Viimeinen muutoksenhakupäivä päätökseen on siten ollut 24.7.2020.

Päätöksen muutoksenhakuohjeessa on ilmoitettu, että oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä ja että sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Muutoksenhakuohjeessa on kerrottu myös, että virka-aika on ma-pe 8.15-16.00.



***** oikaisuvaatimus on saapunut sähköpostitse 24.7.2020 klo 21.36. Näin ollen oikaisuvaatimus on saapunut myöhässä ja se on jätettävä tutkimatta.

Asian tausta

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös:

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 7.7.2020 (§ 491, lupatunnus 41-1896-20A) As Oy Helsingin Säkkitähti 19:lle rakennusluvan kaksikerroksisen rivitalon, kolmen yksikerroksisen paritalon ja talousrakennuksen rakentamiselle Suurmetsän kaupunginosassa sijaitsevalle tontille 91-41-302-27 osoitteessa Säkkitähti 19.

Rakennusluvan yhteydessä myönnettiin seuraavat poikkeamiset perusteluineen:

1. Poiketaan asemakaavan määräyksestä sijoittaa asuinrakennus, piha-alue ja talousrakennus r-rakennuspaikkaa kohti. Suunnitelmassa sijoitetaan yhteensä neljä asuinrakennusta seitsemän rakennuspaikan muodostamalle rakennusalueelle, asuntoja rakennetaan 13 kpl. Poikkeamista perustellaan sillä, että tontin ollessa asunto-osakeyhtiön hallinnassa, ei ole tarkoituksenmukaista rajata tonttia erillisiksi rakennuspaikoiksi, vaan sijoittaa rakennukset r-rakennuspaikkojen yhdessä muodostamalle rakennusalueelle eri kokoisia asuntoja mielekkäästi varioiden.

Rakennettava tontti on muodostunut alun perin yhdeksi suureksi tontiksi tarkoitettusta korttelista, joka olisi voitu jakaa hallintajaksopimuksilla erillisiksi rakennuspaikoiksi. Tällaista hallintamuotoa ei kuitenkaan ole tontin luovutusehdoissa edellytetty, eikä asemakaava sellaista edellytä, eikä ole korttelissa muutoinkaan käytetty. Korttelin katuun rajautuvat rakennuspaikat on lohkottu erillisiksi tonteiksi ja niille on rakennettu townhouse taloja. Jäljelle jäävä korttelin keskiosa muodostaa nykyisellä tonttijaolla kaksi suurta tonttia, joista tämä on pohjoisempi. Korttelin keskiosan suuret vuokratontit on luovutettu liiketaloudelliseen rakentamiseen.

2. Sijoitetaan viisi (5) tontin autopaikoista le- oleskelu- ja leikkialueeksi varatulle tontinosalle. Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava (1/80k-m²) 12 autopaikkaa, joista 2/5 (= 5ap) tulee sijaita tontilla. Loput autopaikoista (7 ap) voidaan sijoittaa katualueelle kadunvarsipyysäköintinä. Autopaikat esitetään rakennettavaksi pihaan koska katualueiden pysäköintikapasiteetti on kadunvarren tonttien aiheuttamana liian kuormittunut. Le-alueelle sijoitettavat autopaikat päällystetään nur-



mikivellä. Tontille jää suurehko yhteinen oleskelu- ja leikkialue, joka palvelee rakennettavien asuntojen yhteisalueena. Alue rajataan pensasaidoilla erilleen autopaikoista. Ottaen huomioon, että jokaisella asunnolla on myös oma piha, on leikki- ja yhteisalue sijoitettavista autopaikoista huolimatta riittävän kokoinen.

3. Asuinrakennus A:n katetut terassit ylittävät rakennusalueen rajan etelän suuntaan noin 0,6 metrillä. Perusteluna suojaisien ja viihtyisien ulko-oleskelutilojen rakentamisella. Ylitys ei aiheuta palo-osastointivaatimuksia naapurille.

4. Asuinrakennuksiin ei rakenneta kellaria, eikä ullakkoa (asemakaavamääräys). Hakija perustelee poikkeamista pohjavesiolosuhteilla ja tilojen tarpeettomuudella tontilla, jolla rakennusoikeutta on runsaasti.

5. Poiketaan talousrakennuksen kattomuodon osalta kaavamääräyksestä. Harjakaton sijaan rakennetaan loiva pulpettikatto. Poikkeamista perustellaan rakennuksen sijoittumista asemakaavan mukaisesti jo rakennettuun rakennukseen kiinni, jolloin harjakatto olisi teknisesti mahdollon. Lisäksi talousrakennuksesta halutaan tehdä vahvasti alisteinen ja mahdollisimman matala, joka on myös naapurin edun mukaista.

6. Korvataan palomuri paloseinillä EI-60 tontin 26 vastaiselle rajalla erillisen jo aiemmin tehdyn tonttien välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

7. Hankkeessa ei noudateta ulkovaipan ääneneristävyyteen liittyvää kaavamääräystä Malmin lentoliikenteeseen liittyvän päätöksen vuoksi.

Poikkeamisia pidettiin vähäisinä ja perusteltuina. Kaupunkisuunnittelun kannanoton mukaan suunnitelmaa voitiin puoltaa, jos tontille sijoitetaan vain kaavan vaatima määrä pysäköintiä.

Kuulemisen yhteydessä useat naapurit esittivät huomautuksia koskien asuntojen ja autopaikkojen lukumäärää ja hankkeen kaavanmukaisuutta ja toivoivat pientaloja ja isoja asuntoja, ei yksiöitä. Lisäksi naapurit ottivat kantaa mm. alueen viihtyvyyteen ja viheralueen laajuuteen. Luvan hakija antoi huomautuksiin vastineen.

Oikaisuvaatimus 1:

Kiinteistön ***** haltijat ***** ovat määrääjassa saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan vaatineet,

1) että asuinrakennusten lukumäärän kuuluu vastata asemakaavassa olevaa rakennusalamerkintää "r" siten, että alueelle rakentuu seitse-



03.12.2020

män omakotitaloa, kuten kaavasta nähdään kunkin asunnon kattavan 140 kerrosneliötä pihoineen ja ulkorakennuksineen, ja

2) että asemakaavassa merkintä "le"- leikkialueesta tarkoittaa avointa, aitaamatonta yhteistä tilaa.

Luvanmyöntämisen perusteluihin vaaditaan oikaisua siten, että rakennuttajaa veloitetaan rakentamaan tontille sen asemakaavamerkintöjä kunnioittaen.

Vaatimuksia perustellaan muun muassa asemakaavalla, Helsingin kaupunkistrategialla, asumisviihtyvyydellä ja sillä, että asemakaavan mukaisten isojen asuntojen rakentaminen alueelle on tarkoituksenmukaista.

Oikaisuvaatimus 2:

Kiinteistön ***** haltija ***** on määräajassa saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan vaatinut

1) että asuinrakennusten lukumäärän kuuluu vastata asemakaavassa olevaa rakennusalamerkintää "r" siten, että alueelle rakentuu seitsemän omakotitaloa, kuten kaavasta nähdään kunkin asunnon kattavan 140 kerrosneliötä pihoineen ja ulkorakennuksineen, ja

2) että asemakaavassa merkintä "le"- leikkialueesta tarkoittaa avointa, aitaamatonta yhteistä tilaa.

Luvanmyöntämisen perusteluihin vaaditaan oikaisua siten, että rakennuttajaa veloitetaan rakentamaan tontille sen asemakaavamerkintöjä kunnioittaen.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että asuntojen lukumäärän kasvaessa lisääntyvä liikenne lisää varatilanteita ja viitataan Helsingin kaupungin strategiaan, jonka mukaan kaupunki toiminnassaan korostaa ekologisia arvoja ja pyrkii maailman johtavien kaupunkien C40-ilmastoverkostoon.

Oikaisuvaatimus 3:

Kiinteistön ***** haltijat ***** ovat 24.7.2020 klo 21.36 saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan vaatineet, että rakennuslupa otetaan uudelleen pöydälle ja että rakennuttajilta vaaditaan suunnitelmiin huomaanimpaa ja vähemmän kaupallista lähestymistä nimenomaan sen mukaan mitä kaavakuvissa on alun perin näkynyt. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa mainitaan asuntojen lukumäärä ja le-alueen käyttö ja todetaan, että ***** yhtyvät ***** toimittamaan oikaisuvaatimukseen.



Luvan hakijan vastine:

Rakennusluvan hakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa viitataan lupahakemuksen käsittelyssä annettuun vastineeseen ja lupapäätökseen. Lisäksi vastineessa kerrotaan alueen pysäköintiratkaisuista, autopaikkojen lukumäärän laskemisesta ja tontin piha-alueen käytöstä ja todetaan, että tontilla sijaitseva le-alue ei vuokrasopimuksen mukaan kuulu ympäröivien tonttien asukkaille.

Vastineessa kerrotaan myös korttelin tonttijaosta ja kerrotaan hakijan näkemyksestä, ettei hanke poikkea asuntojen lukumäärän osalta asemakaavasta. Hakijan mukaan asemakaavassa ei ole määräystä siitä, montako asuntoa tontille voi rakentaa. Vastineessa kerrotaan hakijan keskustelleen myös kaavoituksen ja rakennuslakimiehen kanssa lupaprosessin aikana ja että asiassa olisi linjattu, ettei asuntojen lukumäärä ole poikkeama, minkä vuoksi sitä ei myöskään ole rakennuslupapäätöksessä poikkeamana mainittu. Hakija vetoaa siihen, että asemakaavamerkinnöin voitaisiin esimerkiksi määrätä hyvinkin selkeästi, että asuntoja maksimissaan 7kpl, mutta näin asemakaavassa ei ole.

Hakija kertoo vastineessa näkemyksensä asemakaavamerkinnästä A-2. Hakijan mukaan indeksillä -2 on viitattu siihen, että myös tontille rakennettavilla omakotitaloilla saa olla yhteisalueita ja -järjestelyjä, joita omakotitaloilla ei yleensä ole. Asemakaavaan olisi voitu tehdä esimerkiksi merkintä AO Erillispientalojen korttelialue ja määrätä indeksillä tai erillisellä määräyksellä, montako asuntoa alueelle voi tehdä, jos olisi haluttu linjata, että tontille saa rakentaa vain seitsemän omakotitaloa.

Kaavamääräyksestä, jonka mukaan korttelialueet on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten ja rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 180m² tai pienempi, on tarkoitettu vain yhtä asuntoa varten, hakija toteaa, että kaavoittaja olisi voinut halutessaan muotoilla asian myös näin: "Korttelialueille tulee rakentaa suuria asuntoja. Rakennuspaikalle, jonka rakennusoikeus on 180m² saa rakentaa vain yhden asunnon." Lisäksi hakija vetoaa siihen, että asemakaavamerkintä A-2 koskee koko korttelia, että korttelialueelle on rakennettu pääosin suuria asuntoja ja että tilanne säilyy tällaisena, vaikka Säkkitatu 19:n tontille rakennettaisiin 6 yksiötä ja 7 isompaa asuntoa.

Vastineessa vastataan myös oikaisuvaatimuksissa esitettyihin väitteisiin arkkitehdin jääviydestä, rakennushankkeen huolellisesta suunnittelusta ja ilmastotavoitteista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, 142 §, 175 §, 187 §, 198 §



03.12.2020

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava numero 11370
- 3 Rakennuslupapäätös
- 4 Rakennuslupahakemus
- 5 Kaavoittajan lausunto
- 6 Naapurien huomautukset ja luvanhakijan vastine lupakäsittelyssä
- 7 Oikaisuvaatimus 1
- 8 Oikaisuvaatimus 2
- 9 Oikaisuvaatimus 3
- 10 Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimuksiin

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Luvan hakija

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

Oikaisuvaatimuksen 1 tekijät

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



03.12.2020

	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
Oikaisuvaatimuksen 2 tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu- vaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
Oikaisuvaatimuksen 3 tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu- vaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asiakkaalta saatujen tietojen perusteella tontille ollaan laatimassa uu-
det suunnitelmat, joiden perusteella haetaan uutta rakennuslupaa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko



03.12.2020

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava numero 11370
- 3 Rakennuslupapäätös
- 4 Rakennuslupahakemus
- 5 Kaavoittajan lausunto
- 6 Naapurien huomautukset ja luvanhakijan vastine lupakäsittelyssä
- 7 Oikaisuvaatimus 1
- 8 Oikaisuvaatimus 2
- 9 Oikaisuvaatimus 3
- 10 Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Luvan hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10

Oikaisuvaatimuksen 1 tekijät

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7



03.12.2020

	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
Oikaisuvaatimuksen 2 tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu- vaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
Oikaisuvaatimuksen 3 tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu- vaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10