



§ 258

Oikaisuvaatimus omakotitalon rakennusluvasta 25.8.2020 § 532, Puunkaatajantie

HEL 2020-010273 T 10 04 03

Facta 41-2209-20-A ja 41-21-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 25.8.2020 (§ 532), jolla on myönnetty ***** lupa omakotitalon sekä tukimuurin ja aidan rakentamiseen.

Tämä päätös annetaan julkisanon 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

Rakennuslupa, jota oikaisuvaatimus koskee, on myönnetty hallinanjako- sopimuksella jaetulle tontille. Maan pinta nousee rakennuspaikalla varsin jyrkästi ja hallinanjakoalueen ajotie on kapea. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt seikat liittyvät rakennuksen ja pihamaan korkeuteen sekä siihen, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on erilainen näkemys näiden parhaasta mahdollisesta korkeudesta kuin hankkeeseen ryhtyvillä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kertoo, ettei voi antaa suostumusta suunnitelmassa esitetyle 0,5 m korkealle tukimuurille ja sen päälle rakennettavalle 0,7 m korkealle aidalle. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §, johon oikaisuvaatimuksessa viitataan ja jossa edellytetään naapurin suostumusta, ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa aidalle ja tukimuurille haetaan rakennusvalvonnan lupaa. Lupa aidalle ja tukimuurille ei edellytä naapurin suostumusta, vaan suostumus on edellytyksenä siinä tilanteessa, jos mainitun pykälän mukainen aita ja tukimuuri halutaan rakentaa ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Rakennusjärjestyksen 15 §:ssä määrätään, että jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Tässä



tapauksessa tontin korkeuseroista johtuva, korkeimmillaan 0,5 metrin korkuinen tukimuuri on perusteltu. Tukimuurin rakentaminen on suunniteltu niin, etteivät maa-ainekset eivätkä hulevedet valu naapurin puolelle.

Rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennuslupan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat. Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Asemapiirroksesta käy ilmi, että hulevesien käsittely on suunniteltu maankäyttö- ja rakennuslain ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti, minkä lisäksi rakennusluvassa on edellytetty hulevesisuunnitelman toimittamista. Asiassa ei ole syytä epäillä, että pihamaan korkeus aiheuttaisi hulevesien valumista naapurin tontille tai naapurille muutakaan haittaa.

Rakennuksen korkeudesta on määräys alueella voimassa olevassa asemakaavassa numero 6181. Sen mukaan kaksikerroksisen pientalon enimmäiskorkeus on 6,5 metriä. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennuksen korkeus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n mukaisesti laskettuna on 6 metriä, joten rakennuksen korkeus on asema-kaavan mukainen.

Katselmuksen järjestämisen ei katsota olevan tarpeen.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 25.8.2020 (§ 532) rakennuslupan omakotitalon sekä tukimuurin ja aidan rakentamiselle Suurmetsän kaupunginosaan tontille ***** Hallinnanjakosopimuksella jaetulle tontille, alueelle B, rakennetaan omakotitalo ja siinä kiinni oleva varasto. Rakennuspaikalla, alueella A, on 1930-luvulla valmistunut pientalo.

Uudisrakennusten julkisivut ovat pääosin vaaleaa vaakapaneelia, vesikatteena on tumma harmaa tiilikate. Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu luiskavarauksella terassin kautta, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely maaston muodot huomioon ottaen.

Kahdelle rajalle rakennetaan tukimuuri ja aita, pihan korkeusasemaa nostetaan, jotta pihasta ja ajotiestä saadaan käyttökelpoiset. Muuri ra-



kennetaan 20 cm etäisyydelle naapurien rajasta. Rakennusluvassa on määräys, jonka mukaan aita tukimuurineen saa olla korkeintaan yhteensä 1200 mm korkea naapurin puolelta mitattuna. Lisäksi rakennusluvassa on määräys siitä, että rakennusvalvontapalvelulle on toimitettava hulevesisuunnitelma.

Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty vähäisenä poikkeamisena oikeus siihen, että pääsisäänkäynti ei ole esteetön. Suunnitelmissa on kuitenkin esitetty varaus invaluiuskalle terassin kautta. Poikkeamista on perusteltu rakennuspaikan korkeuseroilla ja pihan ahtaudella.

Naapuritontin ***** haltija on lupakäsittelyn aikana esittänyt huomautukset aidasta, tukimuurista, autopaikan sijoituksesta ja rakennuksen korkeusasemasta. Lisäksi naapuri on muistuttanut, että rajalla olevat luumupuut ja kaivo pitää säilyttää, ja että kaivoon ei saa johtaa hulevesiä.

Muut naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Huomautukseen antamassaan vastineessa hakijan edustaja on kirjoittanut, että suunnitelmiin on tehty muutoksia naapurikuulemisen jälkeen. Raja-aitaa on madallettu ja aidasta on tehty avonaisempi. Rajalla olevia puita pyritään säilyttämään, naapuritontin puolella olevat luumupuut säilytetään. Kaivo on pääasiassa tontin ***** puolella, se voi jäädä paikoilleen. Autopaikka on siirretty lähemmäksi katua. Rakennuksen korkeusasemaa on laskettu 20 cm. Tontin pintavedet johdetaan pinnanteiden, kaivojen ja viivytyksen kautta hulevesiviemäriin.

Naapurin oikaisuvaatimus

Naapuritontin ***** omistaja ***** on määräajassa vaatinut oikaisua päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessaan ***** ilmoittaa olevansa tyytymätön seuraaviin rakennusluvan kohtiin:

1. Rajalle tuleva tukimuuri

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 3. luvun pykälässä 15 sanotaan, että pengertäminen on ensisijainen tapa ja tukimuurit ovat toissijainen tapa tasata korkeuseroja. Lisäksi pykälässä 21 kohdassa 3 kerrotaan, että tukimuurien rakentamisen edellytys on naapurin hyväksyminen. Tätä hyväksyntää ***** ei voi antaa.

Tässä tilanteessa tukimuurin käyttö on täysin tarpeetonta. Pihan pintojen muokkaukset onnistuvat luiskaamalla helposti. Rajalla olevat maakerrokset on luiskattava naapurin omalle tontille päin. Maakerrokseen



03.12.2020

on laitettava kalvomainen vedenesto, joka estää vajovesien kulkeutumisen oikaisuvaatimuksen tekijän pihalle ja rajalla olevaan kaivoon. Muutoin tämä joutuu pumppaamaan naapurin vajovesiä.

2. Maanpintojen korkeuslukemat rajalla

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 3. luvun pykälissä 13 ja 14 sanotaan, että tontin tasauksien yhteydessä on otettava huomioon rajanaapurit sekä pihamaan korkeusasemien on sopeuduttava naapuri-kiinteistön korkeusasemiin.

Myönnetyssä luvassa tätä ei ole noudatettu riittävästi, vaan on tehty tarpeettoman suuria korkeuden muutoksia. Rajalla oleva pihatäyttö uuden talon kohdalla saadaan riittäväksi hulevesien ja toimintojen kannalta jo korolla +33,90. Tämä mahdollistaa

tontin puolella avo-ojapainanteen (+33,60) hulevesille ja noin 30 cm korkean luiskan rajalle päin. Säleikkömäisen aidan korkeus tulee mitata tästä korosta 70 cm, eli sen yläreuna tässä kohtaa olisi +34,60. Samaa periaatetta noudatetaan rajaa pitkin ylöspäin joko vinosti tai pykältäen.

3. Rakennuksen korkeusasema

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä 3. luku. Rakennuksen suunnitellulle korkeusasemalle ei löydy pakottavia perusteita. Padotuskorkeuden kannalta alimman kerroksen lattia voisi olla korossa +34,50. Tulotien korolla ei ole tähän mitään vaikutusta. Korkeuseroa tulee noin 80 cm 25 m matkalla, eli kallistus on vain 3 %. Sen sijaan syntyvä kallistus auttaa hulevesien johtamisessa kohti suunniteltua kaivoa viivytyksen siitä kärsimättä. Autopaikan siirryttyä parempaan paikkaan, pihaa voidaan lumenjätöpaikalla kallistaa jopa 5 %. Tällöin sokkelin viereen saadaan korko noin +34,00. Tästä seuraa, että lattiakoroksi saadaan +34,50. Tämä onkin optimaalinen korko kokonaisuuden kannalta.

4. Rakennuksen korkeus

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 6. luvun pykälässä 31 vaaditaan ottamaan huomioon esim. kulttuuriarvot. Se tarkoittaa myös rakennetun ympäristön ominaislaatua. Rakennus on rakennettuun ympäristöön nähden massaltaan liian korkea. Tätä vaikutelmaa vielä korostaa rakennuksen tarpeettoman korkea korkeusasema. Ympäristöön hyvin sopeutettu harjakorkeus olisi noin + 41,50, mikä johtaa jälleen lattiakorkoon +34,50. Tilanne parantuu suhteessa ympäristöön huomattavasti, jos rakennuksen lattiakorko lasketaan tälle tasolle.



***** vaatii viranomaisen katselmuksen järjestämistä osapuolien kesken rakennuspaikalla mahdollisimman pian, jossa käydään läpi nämä asiat ja sovitaan uudet korkolukemat ja mahdolliset muut järjestelyt.

Luvanhakijoiden vastine

Rakennusluvan hakijat ***** ovat yhdessä pääsuunnittelijan kanssa antaneet oikaisuvaatimukseen seuraavansisältöisen vastineen:

1. Rajalle tuleva tukimuuri

Tässä tapauksessa tukimuurin rakentaminen on perusteltua, koska luiskaaminen veisi tilaa kapealta tonttitieltä ja auton kääntötilalta tien alkupäässä. Pykälässä 21 mainittu naapurin suostumus koskee tilanetta, jossa haetaan vapautusta toimenpideluvan hakemiselta. Siitä ei tässä ole kysymys. Hulevesien johtaminen hoidetaan niin, että naapuritontin olosuhteet paranevat, eivät huonone. Huleveden poisto järjestetään omalla tontilla painanteiden, kaivojen ja viivytyksen kautta kaupungin verkostoon (hulevesisuunnitelmat lupapisteessä).

2. Maanpinnan korkeuslukemat rajalla

Tukimuuri perustuksineen ja aita tehdään täysin omalla puolella, 20 cm rajasta. Muurin korkeus on maksimissaan 50 cm nykyisestä maanpinnasta. Kun sen päälle laitetaan 70 cm korkea aita, on korkeus yhteensä 120 cm. Nykyään rajalla on sen korkuinen rähjäinen vanha aita. Sen rakentaja siis korvaa omalla kustannuksellaan uudella muurilla ja aidalla. Näkymä tontin ***** osalta ei korkeuden osalta muutu, mutta on siistimpi.

3. Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusasema on erityisesti tällaisella rinnetontilla eri tarpeiden ja näkökulmien yhteensovittamista. Hallinnanjakoalue nousee kohti itäpäätyään, ja erityisen voimakkaasti maasto nousee tontilla hallinnanjakorajan pohjoispuolella, jolla sijaitsee vanha rakennus, jonka harja on huomattavasti uutta rakennusta korkeammalla. Näillä suunnilla maata jo kaivetaan matalammalle rakentamisen takia. Jos rakennuksen lattiaa lasketaan ehdotuksen mukaisesti 65 cm, se on toisella sivulla jo 25 cm nykyisen maanpinnan alapuolella. Ei ole järkevää upottaa rakennusta miltään sivulta aivan kuoppaan. Säilytettävään vanhaan rakennukseen verrattuna uuden harja on huomattavasti matalammalla.

4. Rakennuksen korkeus

Rakennuksen korkeus ei ylitä kaavassa annettua korkeutta. Sitä on jo laskettu siitä 20 cm, laskeminen on tehty oikaisuvaatimuksen tekijän



03.12.2020

toivomuksesta. Enempää ei ole järkevää laskea, kun ottaa huomioon tontin korkeusasemat muualla kuin tontin ***** rajalla, ks. edellinen kohta. Ympäristö on rakennuskannaltaan hyvin vaihtelevaa. Tontin ***** rakennus on tyyliltään hyvin matala ja se on sijoitettu matalalle, ollen osittain kuopassa viereiseen tiehen nähden. Tontilla ***** oleva vanha rakennus taas on korkea ja sijaitsee myös korkealla. Se on vanhempi kuin tontin ***** rakennus. Onko sitä rakennettaessa otettu huomioon ympäristöön sopiminen?

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 f §, 135 §, 187 §, 192 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 13 §, 14 §, 15 §, 16 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Oikaisuvaatimuskirjelmä
- 5 Luvanhakijoiden vastine
- 6 Asemakaava

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4



03.12.2020

Rakennusluvan hakijat

Liite 5
Liite 6
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Oikaisuvaatimuskirjelmä
- 5 Luvanhakijoiden vastine
- 6 Asemakaava

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

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



03.12.2020

Asia/24

Rakennusluvan hakijat

Liite 6
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6