



18.02.2021

§ 28

Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupa- päätöksestä, Kuusiniementie 29c

HEL 2020-013008 T 10 04 03

30-27-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Kuusiniementie 18:n oikaisuvaatimuksen.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden viranhaltija on 5.11.2020 § 862 tekemälään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Asunto Oy Helsingin Kuusiniementie 29:lle rakennusluvan asuinpienitalon rakentamiselle osoitteessa Kuusiniementie 29c, kiinteistötunnus 91-30-76-44. Lisäksi on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukainen aloittamisoikeus vaakuutta vastaan.

Kyseessä on kaksikerroksinen, kellarillinen, kaksiasuntoinen asuinrakennus, so. paritalo, jonka maantasokerroksessa on teknistä tilaa sekä autosuoja- ja asuintilaa. Toisessa kerroksessa on asuintilaa. Julkisivut ovat vaaleaa rappauspintaa, vaaleaa perforoitua levyä, luonnonkiveä ja lasia. Rakennus on kauttaaltaan vaalea.

Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikkaa vastapäätä sijaitsevan tontin omistaja, Asunto Oy Kuusiniementie 18, on toimittanut rakennusvalvontaan 25.11.2020 oikaisuvaatimuksen, jossa on todettu muun ohella seuraavaa:

Vaadimme muutosta 10.11.2020 annettuun rakennuslupaa koskevaan päätökseen 30-2921-20-A. Vaadimme, että päätöstä muutetaan rakennusten julkisivun enimmäiskorkeuden ylittämistä koskevan asemakaavapoikkeaman osalta. Annettu rakennuslupa mahdollistaa asemakaavan mukaisen enimmäiskorkeuden tosiasiallisen ylityksen 1.900 mm:llä.

Rakennuslupapäätöksestä ei käy ilmi, että naapurin kuulemisprosessissa esittämiämme näkökohtia olisi tutkittu lupakäsittelyssä kiinnittä-



18.02.2021

mällä niihin riittävästi huomiota, kun kuulemisen osalta todetaan, että "rakennuspaikalla maanpinta ei koroteta".

Asiassa esitettyjä pääpiirustuksia ja rakennusluvan ehtoja tulee muuttaa siten, että voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennuskorkeus 7.500 mm kyseisellä toimenpidealueella ei ylity milteään osin. Maanpinnan korkeusaseman korotusta ei tule hyväksyä. Rakentaminen tulee kieltää maakorotuksen osalta, kunnes päätös on lainvoimainen.

Perustelut:

Asemakaavan mukaan päätöksen kohteena olevien rakennusten enimmäisrakennuskorkeus on 7.500 mm ja maanpinnan korkeusasema rakennuksesta riippuen 7.300 – 7.500 mm. Käytävissä olevista asemapiirustuksista ja rakennuskuvista käy ilmi, että päätöksen kohteena olevassa rakennushankkeessa on tarkoitus korottaa merkittävästi maanpinnan korkeusasemaa (ks. Liite 2, jossa maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty 9.600 mm ja Liite 3, jossa maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty 9.200 mm vrt. asemakaavan (Liite 1) mukainen 7.300-7.500 mm.). Piirustusten korkeusasemaa koskevat tiedot ovat yksiselitteisesti ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan (11373 / 9.12.2004) kanssa.

Maanpinnan korkeusaseman korotus johtaa siis siihen, että julkisivun korkeus ylittää tosiasiallisesti voimassa olevan asemakaavan enimmäiskorkeuden rakennuksesta riippuen noin 1.900 mm:llä. Piirustusten mukaiset rakennukset ylittävät asemakaavan määräyksen näennäisesti noin 1.000 mm:llä, vaikka todellisuudessa ylitys on huomattavasti korkeampi.

Rakennusten enimmäisrakennuskorkeus tulee mitata tontin nykyisen maanpinnan korkeusaseman perusteella. Kun enimmäiskorkeus mitataan nykyisen maanpinnan korkeusaseman perusteella, rakennusten enimmäisrakennuskorkeus ylittyy olennaisesti. Muussa tapauksessa maanpinnan korkeusasemaa muuttamalla voitaisiin kiertää asemakaavan enimmäisrakennuskorkeutta koskevaa määräystä.

Asiassa ei ole lisäksi selvitetty, millä tavalla asemakaavasta poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä johtaisi kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen kuin asemakaavaa noudattamalla. Perustelut ovat näiltä osin olemattomat. Vähäinenkin poikkeus tulee Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan perustella. Korostuneena perusteluvollisuutta voidaan pitää silloin, kun poikkeamiselle ei ole naapureiden suostumusta.



Se mitä on rakennusluvanhakijan vastineessa lausuttu tontin pinnan madaltamisesta ei pidä paikkaansa. Nyt rakennushankkeen kohteena oleva osiin lohkottu tontti oli aikaisemmin Postipankin omistuksessa. Pankki tasoitti rinteeseen pintaa lentopallokentäksi, mutta pinnan tasoa ei tietojemme mukaan laskettu, sillä paikka oli suhteellisen tasainen. Naapurikiinteistön omistaja Kai Mäkelä uudisti kentän pinnan 2000-luvulla. Nyt vireillä olevan rakennuspaikan vieressä olevan rankennuksen kohdalla oli Postipankin kesäravintoala, joka sijaitsi samalla tasanteella. Asian voi tarkistaa vanhoista kartoista. Meillä ei valitettavasti ole käytössämme vanhoja karttoja, mutta Helsingin kaupungin rakennuspalveluiden lupayksiköstä kuvat varmasti löytyvät.

Perustuen edellä esitettyyn, muutoksenhakija pyytää kunnioittavasti Kaupunkiympäristölautakuntaan muuttamaan päätöstä 1. kohdassa esitetyllä tavalla. Mikäli päätöstä ei muuteta, se johtaa kriittisellä alueella rakennusten julkisivujen kohoamiseen Kuusiniementien varrella, peittäen mm. merinäköalan, millä on merkittävä vaikutus valittajan kiinteistön arvoon. Näiltä osin päätöstä voidaan pitää perustuslain 15 §:n turvaaman omaisuuden suojan vastaisena.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineensa, jossa on todettu seuraavaa:

Toteamme, että:

- ko. tontilla kadun puoleista maanpintaa pääasiassa leikataan. Katso kuva alta. Kuvassa on esitetty katkoviivalla nykyinen maasto.
- oikaisuvaatimuksen mukana olevat piirustukset eivät koske tätä rakennuslupaa ja että
- rakennuksen korkeusasema ja katujulkisivun korkeus on asemakaavamääräysten mukainen (kts. kuva alla).

Em. perusteella pyydämme perumaan oikaisuvaatimuksen aiheettomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vastaselitys

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut sähköpostitse vastaselityksen 8.1.2021, jossa todetaan seuraavaa:

Asunto Oy Helsingin Kuusiniementie 29 esittää 8.12.2020 päiväämässään vastineessaan tekemänne valituksen johdosta, että AsOy Kuusiniementie 18 peruisi tekemänsä valituksensa aiheettomana.

Vastineen laatija ei ole lainkaan ottanut kantaa valituskirjelmämme sisältöön, josta käy selvästi ilmi, että valituksemme koskee rakennus-



18.02.2021

paikkoja Kuusiniementie 29 d ja e. Vastineen laatija esittää kantansa kirjelmässään ainoastaan rakennuspaikan Kuusiniementie 29 c osalta, josta emme ole erikseen valittaneet.

AsOy Kuusiniementie 18 toteaa, että valituksemme koskee sen sisällön mukaisesti erityisesti rakennuspaikkoja 29 d ja e. Valituskirjelmämme virheellinen otsikko ja rakennuspaikan numerointi ei ole asian kannalta relevantti kysymys, vaan valitukseen tulee ottaa kantaa ja käsitellä sitä sen sisällön ja tarkoituksen mukaisesti. Tämä on hallintoasioissa keskeinen oikeusperiaate.

Virheellinen rakennuspaikan numerointi valituksen otsikossa on aiheutunut lupapäätösten tiedoksiantomenettelyyn liittyvistä epäselvyyksistä, millä seikalla ei voi olla merkitystä valituksen kohteen osalta, joka käy ilmi valituskirjelmämme sisällöstä.

Tähän nähden vastineen antajalta tulee pyytää asianmukainen vastine, jossa rakennusluvan hakija ottaa kantaa valituksemme substanssiin.

Rakennusvalvonta on toimittanut vastaselityksen tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle.

Oikaisuvaatimuksen kohde

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Asunto Oy Kuusiniementie 18, on rakennusvalvontaan lähettämässään sähköposteissa kertonut, että heidän tietoonsa on tullut 11.12.2020, että myös Kuusiniementie 29 d ja e-rakennuksille olisi myönnetty rakennuslupa, ja että sanottuja rakennuksia koskevia päätöksiä ei ole kuitenkaan annettu tiedoksi asunto oy:lle. Lisäksi Asunto Oy Kuusiniementie 18 on sähköposteissaan todennut olleensa siinä käsityksessä, että kyseinen rakennuslupa (20-2921-20-A) koskee kaikkia ko. tontille rakennettavia taloja. Asunto-osakeyhtiön asiamiehenä toimiva lakimies on lisäksi ilmoittanut, ettei asunto-osakeyhtiöllä ole ollut minkäänlaista mahdollisuutta olettaa, että rakennusluvut myönnetään erikseen jokaiselle talolle. Oikaisuvaatimus on laadittu sillä periaatteella, että se koskee nimenomaan d ja e taloa. Asunto Oy katsoo, että valitus tulee käsitellä niiden osalta.

Rakennusvalvonta on vastannut Asunto Oy Kuusiniementie 18:n ja sen asiamiehen sähköposteihin; Kuusiniementie 29 d ja e-taloille on myönnetty rakennusluvut 10.11.2020, lupatunnukset 30-2920-20-A (tontti 43, talo d) ja 30-2919-20-A (tontti 42, talo e). Rakennuslupapäätökset on tehty tonttikohtaisesti. Rakennusvalvonnan tulkinta on, että asunto oy:n tekemä oikaisuvaatimus on tehty vain Kuusiniementie 29 c:tä koskevästä rakennuslupapäätöksestä, jonka lupatunnus on oikaisuvaatimuksessakin yksilöity: 30-2921-20-A.



18.02.2021

Asunto-osakeyhtiölle on 17.12.2020 lähetetty sähköpostitse uudestaan päätösotteet Kuusiniementie 29 d ja e-talojen rakennusluvista. Lisäksi asunto-osakeyhtiölle on kerrottu, että rakennusvalvonnan julkista luotettavuutta nauttivan diaarin mukaan päätösotteet em. päätöksistä on lähetetty asunto oy:lle postitse 13.11.2020. Asunto-osakeyhtiötä on kuultu erikseen jokaisen rakennuslupahakemuksen vireilletulon johdosta. Asunto-osakeyhtiön huomautukset on kirjattu päätöksiin ja huomioitu. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan Kuusiniementie 29 d:tä ja e:tä koskevat rakennuslupapäätökset ovat lainvoimaisia.

Asunto Oy Kuusiniementie 18 on 30.12.2020 rakennusvalvontaan lähettämällään sähköpostilla toimittanut vireille oikaisuvaatimukset myös Kuusiniementie d ja e-talojen rakennuslupapäätöksistä. Ympäristö- ja lupajaosto tekee erilliset päätökset ko. oikaisuvaatimusten johdosta.

Hallintolain 46 §:n mukaan jos päätökseen on ennen valituksen tekemistä vaadittava oikaisua erikseen säädetyssä oikaisuvaatimusmenetelyssä, ohjeet tällaisen oikaisukeinon käyttämisestä on annettava samanaikaisesti päätöksen kanssa. Oikaisuvaatimusohje on annettava myös silloin, kun erikseen on säädetty hallintopäätöksen saattamisesta viranomaisen käsiteltäväksi muuna kuin muutoksenhakuasiana. Oikaisuvaatimusohjeiden sisällöstä on voimassa, mitä 47 ja 49 §:ssä säädetään valitusosoituksesta.

Hallintolain 47 §:n mukaan päätökseen, johon saa hakea muutosta valittamalla, on liitettävä valitusosoitus. Siinä on mainittava:

- 1) valitusviranomainen;
- 2) viranomainen, jolle valituskirjelmä on toimitettava; sekä
- 3) valitusaika ja mistä se lasketaan.

Valitusosoituksessa on selostettava säännökset valituskirjelmän sisällöstä, liitteistä ja valituksen perille toimittamisesta sekä valituksen käsitelystä perittävistä maksuista.

Hallintolain 49 d §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti sille viranomaiselle tai muulle julkista hallintotehtävää hoitavalle, joka on tehnyt päätöksen. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan korttelin 30076 tonteille 42-44 on marraskuun 2020 aikana haettu ja myönnetty neljä rakennuslupaa seuraavasti: Tontti 42 (Kuusiniementie 29e), rakennuslupa myönnetty 10.11.2020 § 874, lupatunnus 30-2919-20-A; tontti 43 (Kuusiniementie 29d), rakennuslupa myönnetty 10.11.2020 § 875, lupatunnus 30-2920-20-A; tontti 43 (Kuusiniementie



18.02.2021

29c), rakennuslupa myönnetty 5.11.2020 §862, lupatunnus 30-2921-20-A; ja tontti 45 (Kuusiniementie 29b), rakennuslupa myönnetty 3.11.2020 § 859, lupatunnus 30-2922-20-A. Rakennusluvilla on sama hakija, ja tonttien rakennushankkeet noudattavat samaa tyyliä.

Oikaisuvaatimuksen tekijää, Asunto Oy Kuusiniementie 18:aa, on maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisena naapurina kuultu jokaisesta neljästä rakennuslupahakemuksesta erikseen. Kaikkien edellä mainittujen rakennuslupapäätösten päätösotteet on lähetetty asunto-osakeyhtiölle postitse muutoksenhakuosoituksineen. Kuusiniementie 29 c:tä koskeva rakennuslupapäätös on lähetetty lisäksi sähköpostitse.

Päätösotteiden mukana on toimitettu myös oikaisuvaatimusohje, jonka mukaan oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksessa todettu seuraavaa: "Vaadimme muutosta 10.11.2020 annettuun rakennuslupaa koskevaan päätökseen 30-2921-20-A." Oikaisuvaatimuksessa puhutaan monikossa "rakennuksista", mutta vain yhdestä rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimuksen lopussa sen liitteenä on taloja d ja e koskeva leikkaus- ja julkisivupiirustus. Lupapäätös 30-2921-20-A on tosiasiallisesti tehty 5.11.2020, eikä 10.11.2020 kuten oikaisuvaatimuksessa todetaan.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimus on sisällöltään sekava. Asiassa on siten kyse ensinnäkin siitä, onko oikaisuvaatimuksessa hallintolain 49 d §:n sekä oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti riittävästi yksilöity muutoksenhaun kohteena oleva päätös, ja siitä, mihin päätökseen oikaisuvaatimuksen on katsottava kohdistuvan.

Rakennuslupapäätökset tehdään aina rakennuspaikkakohtaisesti, tässä tapauksessa siis tonttikohtaisesti. Tämä on ollut myös oikaisuvaatimuksen tekijän havaittavissa niin rakennuslupapäätöksestä, asemapiirroksista kuin asemakaavastakin, jossa tonttijako on osoitettu. Tontit 42-44 on lohkottu ja rekisteröity jo vuonna 2015. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijää on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti jokaisesta rakennushankkeesta erikseen. Asunto Oy Kuusini-



18.02.2021

mentie 18:n tekemä oikaisuvaatimus on yksilöity lupatunnuksella, joka koskee nimenomaan Kuusiniementie 29c:tä koskevaa rakennuslupaa. Oikaisuvaatimuksesta ei ole ollut selvästi pääteltävissä se, että oikaisuvaatimuksen tekijä olisi tarkoittanut oikaisuvaatimuksen kohdistumaan johonkin muuhun lupaan. Rakennusvalvonta onkin merkinnyt oikaisuvaatimuksen Lupapisteessä ja Factassa koskemaan nimenomaan lupaa 30-2921-20-A. Rakennusluvun hakijalle on ilmoitettu Kuusiniementie 29d ja e-talojen rakennuslupien olevan lainvoimaisia.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei oikaisuvaatimuksessa ole täysin onnistuttu sen kohteena olevan päätöksen yksilöinnissä. Oikaisuvaatimuksessa on kuitenkin eritelty nimenomainen, oikea lupatunnus. Rakennusvalvonnalla on ollut sen perusteella oikeus päätellä, että oikaisuvaatimus kohdistuu nimenomaan tuohon lupapäätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän myöhempien väitteiden perusteella ei voida laajentaa oikaisuvaatimuksen tutkimista koskemaan myös muita rakennuslupapäätöksiä. Kyse on myös rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeusturvasta.

Kun oikaisuvaatimuksen tekijällä on katsottava olleen mahdollisuus ymmärtää, että rakennusluvut myönnetään jokaiselle tontille erikseen, oikaisuvaatimuksen tekijä on käyttänyt asiassaan lakimiestä, oikaisuvaatimus on yksilöity nimenomaisella rakennuslupatunnuksella, eikä asiassa ole tullut ilmi seikkoja, joiden nojalla rakennusvalvonnan olisi tullut tulkita oikaisuvaatimus tehdyksi myös muista, ympäröiville tonteille myönnetyistä rakennusluvista, oikaisuvaatimus tulee tutkia vain Kuusiniementie 29c:tä koskien, lupatunnus 30-2921-20-A.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvun 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 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. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä raken-



nuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitettut 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 heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

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

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys kaksikerroksisen kellarillisen paritalon rakentamisesta tontille 91-30-76-44 osoitteessa Kuusiniementie 29C. Rakennuspaikka on meren suuntaan melko voimakkaasti laskeutuva rinnetontti. Lisäksi maasto laskeutuu myös koillinen-lounas suunnassa.

Alueella on voimassa vuonna 2005 voimaan tullut asemakaava nro 11373, jossa hanke sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle. Kuusiniementien varteen on asemakaavassa osoitettu neljä tonttia rakennusaloineen (tontit 42-44), joille voidaan rakentaa kaksikerroksisia erillispientaloja.

Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten enimmäiskorkeus on 8 metriä. Lisäksi on määrätty, että julkisivun korkeus ylärinteen (Kuusiniementien) puolella saa olla enintään 7,5 metriä.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että sekä pihamaan että rakennuksen korko ovat asemakaavan vastaisia.

Pihamaan korkeusasema

Helsingin kaupungin karttapalvelun mukaan tontin korot ovat sen rajoilla +10.6 Kuusiniementie, koillisnurkka), +9.8 (Kuusiniementie, lounaisnurkka) sekä +6.4 tontin luoteisrajalla. Asemakaavaan merkitty likimääräinen korkoasema tontin 30076/44 ajotien kohdalla on +9.4, joka on vanhan korkeusjärjestelmän mukainen korko (käytetty ennen v. 2012 laadituissa kartoissa).



18.02.2021

Helsingissä on 30.11.2012 saakka ollut käytössä NN-korkojärjestelmä. Korkeusjärjestelmän avulla määritellään kohteen sijainti kartalla ja paikkatietoaineistossa. 1.12.2012 pääkaupunkiseudun kunnat ottivat käyttöön yhteisen N2000-korkeusjärjestelmän. Tässä yhteydessä Helsingissä siis siirryttiin NN-järjestelmästä N2000-järjestelmään. NN-korkeusjärjestelmän ja N2000-korkeusjärjestelmän ero on Helsingissä 305 millimetriä. Vertailukelpoiset arvot saadaan siten lisäämällä vanhoihin, ennen vuotta 2012 annettuihin korkopisteiden arvoihin 305 mm. Asemakaavassa mainittu korko +9.4 vastaa siten korkoa +9.705 uudessa korkojärjestelmässä N2000.

Kuten asemakaavassakin todetaan, asemakaavaan merkitty korko tarkoittaa pihamaan maanpinnan likimääräistä korkeusasemaa, jonka pohjalta rakennuksen suunnittelu paikalle tapahtuu. Kyseessä ei siten ole asemakaavassa määrätty rakennuksen korkeusasema.

Alueidenkäytön antaman tonttikorkeusilmoituksen mukaan korot tontin Kuusiniementien puoleisella rajalla ovat +10.60 ja +10.00. Tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin korkeudet tulee suunnitella siten, että ne sopivat kaikkiin vaihteluvälille annettuihin korkeuslukuihin. Rakennusluvan liitteenä olevassa pintavaaituksessa mitatut rakennuspaikan korot ovat sopusoinnussa kantakartan, asemakaavan ja tonttikorkeusilmoituksen kanssa.

Hyväksytyissä pääpiirustuksissa Kuusiniementien puoleisen pihamaan korkojen on suunniteltu sijoittuvan välille +9.6 - +9.95. Alarinteen puolella korot sijoittuvat välille +6.3 - +6.75.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan rakentamisen mahdollistamiseksi rakennusala on tarpeen leikata, eli madaltaa, tontin toisesta päästä, joka on korkeammalla, ja nostaa toisesta päästä, joka on matalammalla. Maanpintaa leikataan noin 60 cm rakennusalan koillisnurkalta, ja tasausta tehdään rakennusalan toisella nurkalla noin +20 cm, mitä voidaan pitää kohtuullisena.

Ottaen huomioon asemakaavassa määritellyn pihamaan likimääräisen korkeusaseman +9.70 ja asemapiirroksessa esitetyt pihamaan korkeuden +9.6 - +9.95, on esitetyissä suunnitelmissa rakennuspaikan muotoilu ja siten pihamaan korkeusasema esitetty toteutettavaksi säännösten ja asemakaavan mukaisesti ja siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu olemassa olevan ympäristön ja katualueen sekä naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Pihamaan korkeusasema on ympäristöönsä soveltuva ja hyväksyttävä.

Rakennusten korkeus



18.02.2021

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että rakennusten enimmäisrakennuskorkeus tulee mitata tontin nykyisen maanpinnan korkeusaseman perusteella. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on väitetty, että maan pinta tontilla on asemakaavan mukaan korossa +7.3 - +7.5.

Asemakaavassa on määritelty ainoastaan Kuusiniementien puoleisen pihamaan likimääräinen korkeusasema, eikä asemakaava määritä sitovasti ns. alapihan korkeusasemaa. Asemakaavan sisältämät korkeusmerkinnät +7.3/+7.5 ovat tontin keskivaiheilta. Korot ovat peräisin asemakaavan pohjakartasta, ja kuvaavat toki rakennuspaikan luonnetta rinnetonttina. Rakennuksen julkisivun korkeutta tai rakennuksen korkeutta ei niiden perusteella voida kuitenkaan määrittää.

Rakennuksen korkeus voidaan määrittää eri tavoin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. Kun rakennus on muodoltaan erityinen tai rakennuspaikka ei ole tasamaalla, tavanomainen rakennuksen korkeuden määrittäminen ei kuitenkaan tuota luotettavaa tulosta. Tällöin joudutaan rakennuksen korkeutta määrittämään muulla tavoin. Asiaa koskevaa lainsäädäntöä ei ole, ja oikeuskirjallisuutta on niukasti. Erityisesti rinnetonteilla korkeuden määrittäminen käyttämällä keskikorkeuslaskelmaa, jossa rakennuksen keskikorkeus määritetään jakamalla julkisivun pinta-ala rakennuksen piirillä, on yleinen rakennusvalvontojen noudattama käytäntö. Keskikorkeuslaskelman käyttäminen rakennuksen korkeuden määrittämisperiaatteena on hyväksytty myös oikeuskäytännössä.

Rakennuspaikka on meren suuntaan melko voimakkaasti laskeutuva rinnetontti. Rakennuksen korkeutta ei siten voida luotettavasti määrittää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 § 2 momentin mukaan, vaan rakennuksen korkeuden määrittämisessä on käytettävä keskikorkeuslaskelmaa. Suunnittelijan toimittaman keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen keskikorkeus on 537,4m² / 71,9m H=7,47m. Rakennuksen korkeus on keskikorkeuslaskelman perusteella asemakaavan mukainen.

Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksissa on esitetty rakennuksen eri kerrosten korkoasemat. Julkisivupiirustusten mukaan rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorkeus on Kuusiniementien puolella korossa +10.00. Vesikaton ja julkisivun leikkausraja on korossa +16.80. Julkisivun korkeus Kuusiniementien puolella on siten alle 7,5 metriä. Korkeus on asemakaavan mukainen.

Ottaen huomioon asemakaavassa määritellyn maanpinnan likimääräisen korkeusaseman +9.7, pihamaan suunnitellun korkeusaseman hy-



väksytyjen pääpiirustusten mukaan, sekä rakennuksen 1. kerroksen suunnitellun korkeusaseman + 10.00, rakennuksen korkeusaseman suunnittelussa ja pääpiirustuksissa on toimittu asemakaavan, säännösten ja tonttikorkeusilmoituksen periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen korkeusasema asettuu korkeuslukujen väliin niin, että pihamaa ja rakennus sopeutuvat katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakennuksen korkeusasema ei muodostu asemakaavan vastaiseksi eikä myöskään poikkeavaksi ympärillä sijaitsevien rakennusten tai esimerkiksi katualueen korkeusasemista.

Rakennuslupapäätöksessä on käsitelty ja hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakennuksen enimmäiskorkeuden ylitys paikallisesti alarinteen puolella parvekkeiden väliseinän yläosassa. Perusteena väliseinän korkeudelle on mm. asukkaiden yksityisyyden vuoksi tarkoituksenmukainen väliseinän korkeus. Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että ylitys sijaitsee rakennuksen meren puoleisella seinustalla ja ettei tällä vähäisellä poikkeamisella enimmäiskorkeudesta ole vaikutusta naapurin etuun.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet naapuritonttien 42 ja 43 (talot d ja e) korkeusasemista

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että asemakaavan mukaan maanpinnan korkeusasema rakennuksesta riippuen olisi 7.300 – 7.500 mm. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on mainittu, että asemapiirustuksista ja rakennuskuvista käy ilmi, että päätöksen kohteena olevassa rakennushankkeessa on tarkoitus korottaa merkittävästi maanpinnan korkeusasemaa (oikaisuvaatimuksen Liite 2, maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty 9.600 mm ja Liite 3, maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty 9.200.)

Jaosto toteaa, että korkoasemissa + 7.300 - +7.500 on kyse asemakaavan pohjakartan korkoasemista rinnetonttien 42-44 (talot e, d ja c) keski- ja alaosassa. Kyseisen koron perusteella ei voida määrittää rakennusten tai niiden Kuusiniementien puoleisen julkisivujen korkeutta, sillä kyse on rinnetontista, kuten edellä on mainittu. Lisäksi asemakaavassa on määritetty jokaiselle tontille Kuusiniementien puoleisen pihamaan likimääräinen korkeusasema, jonka pohjalta hankkeen korkeusasemia arvioidaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa mainitut korkeusasemat +9.600 ja +9.200 viittaavat talojen d ja e (tontit 43 ja 42) 1. kerrosten korkeusasemaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavan mukaan tontin 43 (29d) pihamaan likimääräinen korkeusasema on +9.0, mikä vastaa nykyisessä korkojärjestelmässä N2000 korkoa +9.3. Asemapiirroksen mukaan pihamaan suunniteltu korkeusasema on Kuusiniementien puolella +9.2



18.02.2021

- +9.4. Pihamaan korkeusasema on siten asemakaavan mukainen. Asemapiirroksen mukaan talon 1. kerros on korossa +9.6. Julkisivupiirroksen mukaan vesikaton ja julkisivun leikkauspiste on korossa +16.40. Julkisivun korkeus on asemakaavan mukainen. Suunnittelijan toimittaman keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen korkeus on 536,4m² / 71,9m H=7,46m. Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen.

Lisäksi tontin 42 (29e) pihamaan likimääräinen korkeusasema on asemakaavan mukaan +8.6, mikä vastaa nykyisessä korkojärjestelmässä N2000 korkoa +8.9. Asemapiirroksen mukaan pihamaan suunniteltu korkeusasema on Kuusiniementien puolella +8.95 - +9.15. Pihamaan korkeusasema on asemakaavan mukainen; 10-20 cm maanpinnan nostoa voidaan pitää kohtuullisena. Asemapiirroksen mukaan rakennuksen 1. kerros on korossa +9.2. Vesikaton ja julkisivun leikkauspiste on korossa +16.00. Rakennuksen julkisivun korkeus on asemakaavan mukainen. Suunnittelijan toimittaman keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen keskikorkeus on 522,9m² / 71,9m H=7,27m. Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen.

Tonttien pihamaiden sekä rakennusten korkeuksien suunnittelussa on toimittu tonttikorkeusilmoitusten, asemakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti. Pihamaiden sekä rakennusten korot ovat asemakaavan mukaisia; pihamaat ja rakennukset sopeutuvat katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeuksiin.

Lopuksi

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asemakaava ei sisällä merinäköalaa koskevia määräyksiä. Hankkeesta ei voida katsoa aiheutuvan merinäköalan kaventumisen tai menettämisen vuoksi tai muutoinkaan oikaisuvaatimuksen tekijälle haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa mainitulla tavalla eikä se ole muutoinkaan asemakaavan, maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastainen.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja tai perusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava. Oikaisuvaatimus hylätään.

Käsittely



18.02.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti käsitellä esityslistan yhdeksännen esityksen kokouksen seitsemäntenä asiana.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 11373
- 2 Kantakartta, 29c
- 3 Oikaisuvaatimus 23-11-2020
- 4 Päätös 30-2921-20-A
- 5 Asemapiirros 29c
- 6 Julkisivut 29C
- 7 Leikkaukset A-A- B-B 29C
- 8 Pohjapiirrokset ja vesikatto 29C
- 9 Pintavaaitus
- 10 Tonttikorkeusilmoitus
- 11 A009-002 Aluejulkisivut ja leikkaukset
- 12 A009-005 Ympäristöselvitys
- 13 A009-007 Julkisivut Kuusiniementielle
- 14 A009-008 Julkisivujen enimmäiskorkeuden ylitykset 29B-29E
- 15 Vastine Kuusiniementie 29
- 16 Vastine, Asunto Oy Kuusiniementie 18
- 17 Rakennuksen keskikorkeus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8



18.02.2021

- Hankkeeseen ryhtyvä
- Liite 9
 - Liite 10
 - Liite 11
 - Liite 12
 - Liite 13
 - Liite 14
 - Liite 15
 - Liite 16
 - Liite 17
- Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-
mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati-
mukseen
- 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
 - Liite 16
 - Liite 17
- Pääsuunnittelija
- Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-
mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati-
mukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet



18.02.2021

1	Asemakaava 11373
2	Kantakartta, 29c
3	Oikaisuvaatimus 23-11-2020
4	Päätös 30-2921-20-A
5	Asemapiirros 29c
6	Julkisivut 29C
7	Leikkaukset A-A- B-B 29C
8	Pohjapiirrokset ja vesikatto 29C
9	Pintavaaitus
10	Tonttikorkeusilmoitus
11	A009-002 Aluejulkisivut ja leikkaukset
12	A009-005 Ympäristöselvitys
13	A009-007 Julkisivut Kuusiniementielle
14	A009-008 Julkisivujen enimmäiskorkeuden ylitykset 29B-29E
15	Vastine Kuusiniementie 29
16	Vastine, Asunto Oy Kuusiniementie 18
17	Rakennuksen keskikorkeus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

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

Liite 16

Liite 17

Hankkeeseen ryhtyvä

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



18.02.2021

Asia/9

mukseen

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

Liite 16

Liite 17

Pääsuunnittelija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-
mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaati-
mukseen