



## § 31

### Oikaisuvaatimus asuinpientalon ja maalämpöporakaivon rakentamista ja aloittamisoikeutta koskevasta rakennusluvasta 8.12.2020 § 769, Laajasalo

HEL 2020-014383 T 10 04 03

Facta 49-3256-20-A, 49-31-20-OIK

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 8.12.2020 (§ 769), jolla on myönnetty \*\*\*\*\* lupa asuinpientalon ja maalämpöporakaivon rakentamiseen sekä aloittamisoikeus.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § 1 momentin 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 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennus, jota oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupa koskee, on suunniteltu eräitä lupapäätöksessä mainittuja vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta asemakaavan mukaisesti ja sen on lupaharkinnassa katsottu täyttävän muutkin MRL 135 §:n kriteerit rakennuslupan myöntämiseksi. Myös myönnetty poikkeamat asemakaavasta ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut koskevat pääasiassa kaupungin strategiaa ja maankäytön ja rakentamisen tavoitteita, minkä lisäksi oikaisuvaatimuksessa on kritisoitu sekä nyt käsiteltävää rakennuslupaa että saman kadun varrelle aiemmin myönnettyjä rakennuslupia. Oikaisuvaatimuksessa esitetyistä perusteluista nimenomaan tätä rakennuslupaa koskevat kritiikki rakennuksen ulkonäköä kohtaan sekä Santahaminan ampumamelua koskeva väite.

Rakennus on ulkonäöltään tyypillinen nykyisin rakennettava pientalo ja sen voidaan katsoa sopeutuvan hyvin rakennuspaikalleen alueen monipuoliseen rakennuskantaan. Ampumamelusta Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut on antanut rakennusluvan käsittelyn yhteydessä lausunnon, jossa todetaan, ettei Santahaminan ampumamelusta aiheudu ympäristöpalveluiden näkemyksen mukaan sellaista ympäristön pilaantumista, joka estäisi tontin käyttämisen asemakaavan mukaiseen asuntorakentamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei näin ollen ole esitetty, eikä muutoinkaan ole käynyt ilmi perusteluja sille, että rakennuslupa-asia tulisi oikaisuvaati-



18.02.2021

muksen tekijän vaatimuksen mukaisesti käsitellä uudestaan. Oikaisu-  
vaatimus on siten hylättävä.

#### Asian tausta

#### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupa

Rakennusvalvontapalvelujen tiimipäällikkö myönsi päätöksellään 8.12.2020 (§ 769) rakennusluvan asuinpientalon ja maalämpöporakai-  
von rakentamiselle sekä aloittamisoikeuden Laajasalon kaupungino-  
saan tontille \*\*\*\*\* Kyse on kaksikerroksisesta, puuverhoillusta, pel-  
tikatteisesta harjakattoisesta omakotitalosta ja sen yhteyteen rakennet-  
tavista varastosta ja autokatoksesta sekä maalämpöporakaivosta.

Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty aloittamisoikeus ennen ra-  
kennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta, rakentamista valmisteleville  
töille, joita ovat puiden kaato, aluskasvillisuuden raivaaminen ja pois-  
vienti, vanhojen rakenteiden purkaminen (vaja, vanha pihakeittiö), lou-  
hintatyö, pintamaiden poisto, tonttiliittymät ja tonttialueen valmistelu.

Rakennusvalvontapalvelut ilmoitti naapureille lupahakemuksen vireille  
tulosta ja kuuli naapurit vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapurikiinteistön haltija esitti hakemuksesta huomautuksia rakennuk-  
sen ulkoarkkitehtuurista, sen ympäristöön sopimisesta, rakennuksen si-  
jainnista tontilla ja pihajärjestelyistä sekä suunnitelman yksityiskohdis-  
ta, muun muassa parvekkeista, kyseenalaistaen niiden tarpeellisuutta.  
Lisäksi huomautuksessa vastustettiin rakentamista sillä perusteella, et-  
tä alue sijaitsee Santahaminan ampumamelualueella sekä alueen yli  
13 vuotta vanhan asemakaavan vuoksi.

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja laati vastineen, jossa todettiin muun  
muassa, että rakennuksen ulkonäkö vastaa nykyisin rakennettavia  
pientaloja ja suunniteltu sopii ympäristöönsä ja että suunnitelma on  
asemakaavan mukainen hyväksyttävästi eikä vähäisillä poikkeamisilla  
asemakaavasta ole vaikutusta naapurin etuun. Vastineen mukaan  
maankäyttö- ja rakennuslain 60 § määrittelemää asemakaavan ajan-  
mukaisuuden arviointia ei tarvitse tehdä, koska kyseinen alueella lain-  
voimainen asemakaava nro 8280 on merkittävältä osalta toteutunut.  
Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § määrittelemät rakennusluvan edelly-  
tykset asemakaava-alueella täyttyvät, joten luvan myöntämisen edelly-  
tykset ovat olemassa.

Rakennusvalvontapalvelut pyysi Helsingin kaupungin ympäristöpalvelu-  
jen ympäristöseuranta ja -valvontayksiköstä lausuntoa Santahaminan  
ampumamelusta. Lausunnon mukaan rakentaminen on asemakaavan



18.02.2021

mukaista, joten ympäristöterveysyksikön lausunnolle ei ole tarvetta. Ympäristöpalvelujen näkemyksen mukaan Santahaminan ampumamamelusta ei aiheudu sellaista ympäristön pilaantumista, mikä estäisi tontin käyttämisen asemakaavan mukaiseen asuntorakentamiseen.

Lisäksi rakennusvalvontapalveluille toimitettuun rakennusluvan käsitteilyn yhteydessä asemakaavoituspalvelujen lausunto, jossa kiinnitetään huomiota istutusten hoitoon asemakaavan määräämällä tavalla tontilla. Siksi edellytetään purku- ja puunkaatohakemusten liitteeksi istutus-suunnitelmaa, joka huomioi kaavamääräykset. Asemapiirroksesta on ilmennyttävä muun muassa tontilla olevat puut lajitietoineen yksilöiden. Lausunnon johdosta hakemukseen liitettiin pihasuunnitelma.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusluvan yhteydessä poikettiin asemakaavasta ylittämällä rakennusoikeuden määrä rakentaen lämpötaloudellisista syistä ulkoseinät paksummaksi kuin 250 millimetriä. Alueella oleva asemakaava on tullut voimaan ennen 1.1.2000 ja sen perusteella tehdyt lupahakemusten suunnitelmat voivat perustua lämpötalouden puolesta rakennusasetuksen 152 §:ään.

Lisäksi poiketaan asemakaavasta ylittämällä rakennusoikeuden määrä rakentamalla tekninen tila, jonka vaatima lisäpinta-ala ylittää sallitun rakennusoikeuden. Tätä poikkeamista perusteltiin hankkeeseen ryhtyvien yhdenvertaisuudella sekä maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n ja sitä edeltävän lain tulkinnoilla.

Poikkeamisia pidettiin vähäisinä eikä niistä katsottu aiheutuvan haittaa ympäristölle tai naapureille eikä niiden katsottu vaikuttavan naapurin etuun.

#### Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön \*\*\*\*\* omistaja \*\*\*\*\* on toimittanut 28.12.2020 oikaisuvaatimuksen, jossa pyydetään, että ympäristö- ja lupajaosto palauttaa rakennusluvan uudelleen käsiteltäväksi.

Vaatimusta perustellaan muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n yleisellä tavoitteella järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Lisäksi perusteluissa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ään, joka koskee asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia, sekä rakennuspaikan sijaintiin Santahaminan ampumamamelualueella. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lisäksi kantansa suunnitellun rakennuksen



18.02.2021

ulkoarkkitehtuurista ja sen suhteesta oikaisuvaatimuksen tekijän rakennukseen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan Helsingin kaupunkistrategiaa sekä saman kadun varrelle toiselle tontille aiemmin myönnettyä, nyt jo lainvoimaista rakennuslupaa.

## Vastine

Rakennusluvan hakijat ovat toimittaneet oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa todetaan muun muassa, että rakennus on suunniteltu hakijoiden tarpeet huomioiden ja sen ulkonäkö vastaa nykyisin rakennettavia pientaloja. Alueella on monimuotoista rakentamista ja taloja monelta vuosikymmeneltä, lukuisista rakennustyyleistä ja eri materiaaleista. Lisäksi vastineessa todetaan, että oikaisuvaatimuksessa on esitetty argumentteja muun muassa muista rakennusluvista ja muista Helsingin kaupungin maankäyttöön ja väestön kehittymiseen liittyvistä asioista, jotka eivät liity tähän rakennuslupaan.

## Uusi aloittamisoikeushakemus

Hankkeeseen ryhtyvät ovat jättäneet Lupapisteeseen 31.12.2020 uuden aloittamisoikeushakemuksen, joka koskee koko rakennushankkeen loppuunsaattamista pois lukien ne työvaiheet, joille myönnettiin aloittamisoikeus jo rakennusluvan yhteydessä. Hakemus on rakennusvalvonnan tiimpäällikön käsittelyssä.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, 171 § ja 175 §

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti käsitellä esityslistan kahdennentoista esityksen kokouksen kymmenentenä asiana.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös



18.02.2021

3	Pääpiirustukset
4	Ympäristöpalvelujen lausunto
5	Oikaisuvaatimus
6	Luvanhakijoiden vastine oikaisuvaatimukseen
7	Aloittamisoikeushakemus
8	Asemakaava

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

<b>Ote</b> Oikaisuvaatimuksen tekijä	<b>Otteen liitteet</b> Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Hankkeeseen ryhtyvät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467



18.02.2021

Asia/12

ulpu.juvalainen(a)hel.fi

## Liitteet

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Sijaintikartta                              |
| 2 | Rakennuslupapäätös                          |
| 3 | Pääpiirustukset                             |
| 4 | Ympäristöpalvelujen lausunto                |
| 5 | Oikaisuvaatimus                             |
| 6 | Luvanhakijoiden vastine oikaisuvaatimukseen |
| 7 | Aloittamisoikeushakemus                     |
| 8 | Asemakaava                                  |

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Hankkeeseen ryhtyvät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8