



23.11.2018

§ 223

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä kahden pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä 27.9.2018 § 572

HEL 2018-010819 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.9.2018 § 572, lupatunnus 49-2231-18-A.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

***** ovat 29.6.2018 vireille tulleella hakemuksellaan hakeneet lupaa pientalon ja talousrakennuksen purkamiselle sekä kahden pientalon ja maalämpökaivojen rakentamiselle osoitteessa ***** kiinteistötunnus *****

Hanke perustuu Helsingin kaupunki kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 8.11.2017 tekemään lainvoimaiseen poikkeamis päätökseen 49-1943-17-S, jossa myönnetään lupa tontin tehokkuusluvun e=0,2 nostamiseen lukuun 0,25.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 27.9.2018 § 572 myöntänyt haetun rakennusluvun. Hanke on poikkeamis päätöksen sekä asemakaavan mukainen, eikä rakennusluvassa ole käsitelty uusia poikkeamisia.

Oikaisuvaatimus

***** joka omistaa kiinteistön ***** osoitteessa ***** on hakenut oikaisua mainittuun päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennusluvun perumista. Oikeudelliset edellytykset eivät täyty. Rakennusoikeus ylittyy 25 - 50 % asemakaavassa sallitusta. Tiivistäminen olisi saavutettu ilman em. ylitystä. Tontit 13 ja 16 ovat rakentamattomia. Liian paljon ja poikkeavaa rakentamista, "pönttöjä" niin pienellä tontilla. Rakennusten muotokieli töhrii maisema- ja kaupunkikuvan. Valmistalo-rakennustyylillä rajoittaa tontin



23.11.2018

käyttöä. Mikä vastenmielistä ajatella, nähdä, kuulla se typeryyttä. Kaupunkiympäristön toimiala on erehtynyt, mennyt toimialaansa ulommaksi salliessaan typeryyksen. Typerytys menee geeneihin vs. "kaikki on tehtävä jotta oma koti ja kontu olisivat kauniit ja henkisesti rikkaat elää".

Ks. ***** huomautukset ***** lupahakemukseen sekä oikaisuvaatimukseen ***** rakennusluvasta.

KHO 27.2.2004 taltio 412: asemakaavassa osoitetun kerrosalan ylityminen 22,5 prosentilla ei ollut sellainen vähäinen poikkeaminen, joka voitiin sallia rakennusluvan yhteydessä 175 §:n nojalla. KHO 2005:33; 10,5 % katsottiin olevan vähäistä suurempi asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Tarkoituksenmukaisuusedellytykset eivät täyty. Mitään maankäytöllistä valtakunnan pakkoa ***** tiivistämiseen ei ole selvitetty. Helsinkiä rakennetaan enemmän kuin koskaan uusia kaupunginosia, Östersundom 100 000 asukasta. Kaupunkistrategia vs. täydennysrakentamisen ristiriita. "Helsinki maailman toimivin kaupunki" nousee kaatuu vesitty, kun ei huolehdittu siitä, että kaupungilla on tarjota haluttuja elinympäristöjä omien ja kansainvälisten investointien, yritysten ja instituutioiden avainhenkilöille.

Eri väestöryhmien harmoninen yhteistoiminta perustuu elinoloihin. Asukkaiden mahdollisuus edetä asumisurallaan on väkivahva ja spontaani yhteiskuntakehitystä liikuttava voimatekijä. Kuttertien ja potentiaalien pienikiinteistövaltaisten kaupunginosien loputon tiivistäminen on yleisen edun vastaista. Rakennusvalvonta ei ole oikealla tiellä? Yleisellä tasolla tässä on kysymys yksityisten yhdenvertaisuutta koskevien oikeuksien, mahdollisuuksien ja yleisen edun ristiriidan välttämisestä.

Pääsuunnittelija ja lupapiirustusten allekirjoittaja ovat eri. Fasadi ***** missä näkyy viereiset tontit, ei ole ollut käytettävissä. Lukijalle jää näkemättä poikkeuksellinen korkeusero.

Lupaharkinta on perustunut maajohtajan päätökseen rakennusoikeuden ylitys, erityisenä syynä tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Kunnan tehtävä on ensisijaisesti paikallisen väestön hyvä. Lupaharkintaa tulee ohjata objektiivisuus, suhteellisuus ym. hyvän hallinnon periaatteet. Lupaharkinnassa on rakentamisen laadun ohjaus jäänyt pinnalliseksi. Me olemme Helsingissä!

***** ovat ensimmäiset hakemukset 2 kerrosta, e=0.25. ***** tonteista on 12/19 omakotitaloja 1-1.5 kerrosta, 4 kpl 2 asuntoa niistä 2 paritaloa, 2 tyhjää tontit 13 ja 16, yksi muu. Lähialueella kymmenkunta e=0.25 projektia. Mitä siitä on tullut käykää katsomassa Kaljaasitie,



23.11.2018

Lauri Mikonpojantie? ***** on edessä sukupolvenvaihdos, mutta se tie ei ole 13 ja 16 "pönttöjen" tie. Sen virheen sietäminen 50 vuotta on kestänyt. Vastineessa viittaus suomalaiseen rakennusperinteeseen kielii perehtyneisyyden puutteesta elää näissä maisemissa. Me olemme Helsingissä?

Rakennusten asuinkerrosalat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuna $e=0.25$ ilmoitetaan 408 km²? Sallitun kerrosalan ylitys niiltä osin kun ulkoseinän paksuus ylittänyt 250mm MRL 115§ 3mom ei ole kohdillaan?

Yrittäjä yrittää, hallitus hallitsee, sentähden lautakunta harkinnee oikeaksi peruuttaa rakennusluvan.

Vastine

Luvanhakijat ovat toimittaneet vastineensa.

Rakennusten kerrosala on tarkkaan toteutettu Helsingin kaupungin myöntämän poikkeusluvan mukaisesti, eli tonttitehokkuudella 0,25. Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Rakennusten ulkonäkö vastaa nykyisin rakennettavia pientaloja. Helsingin rakennusvalvonnan kanssa on työskennelty tiiviisti, jotta rakennukset sopeutuisivat mahdollisimman hyvin korkeuseroiltaan vaihtelevaan maastoon. On makuasia, millaisista rakennuksista pitää, mutta suunnitelman kutsuminen "typerryttäväksi", "töhriväksi" ja "vastenmieliseksi" ei ole perusteltua. Molemmat talot on piirtänyt rakennusarkkitehti ja suunnitteluprosessia on valvonut korkeakoulutettu arkkitehti. Talot ovat paikalle yksilöllisesti suunniteltuja, vaikka elementit rakennetaankin tehtaassa. Tontille ei ole suunniteltu mitään "pönttöjä", ainoastaan luvan mukaiset kaksi asuintaloa. "Poikkeuksellinen korkeusero" kadun varren rakennuksissa johtuu siitä, että uudisrakennus rakennetaan 1-2 metriä naapureita korkeammalle rakennuspaikalle ja on osittain kaksikerroksinen, kun naapurit ovat yksi- ja puolitoistakerroksisia. Korkeudessa ei ole poikkeamista kaavasta.

***** tontilla on tällä hetkellä puutalo, samoin kuin kahdella viereisellä tontilla. Puurakentamisella jatketaan ekologista suomalaista rakennusperinnettä. Talo A korvaa modernimmalla rakennuksella paikalla nyt seisovan vanhan puutalon ja talo B on suunniteltu tarkoituksella mukailleen perinteistä suomalaista rakennustyyliä. Siitä olisi tehty korkeammaksi, mutta Helsingin rakennusvalvonta suosii pelkistettyä linjaa alueen uudisrakentamisessa.



23.11.2018

***** löytyy tällä hetkellä taloja joka vuosikymmeneltä ja kaikista mahdollisista rakennustyyleistä ja materiaaleista. Tämä kirjava rakentaminen on alueelle tyypillistä. Mitään muuta tyypillistä ***** rakennustavassa on oikeastaan mahdotonta nähdä, niin monimuotoista se on. Tämä tekee alueesta mielenkiintoisen ja viihtyisän.

***** ja koko Hevossalmessa Helsinki on suosinut jo pitkään tiheämpää rakentamista, mikä on kaupungin strategian mukaista. Tätä projektia ei voi missään tapauksessa katsoa ennakkotapaukseksi, koska alueella on jo monta tonttia, joille on rakennettu vastaavalla tehokkuudella. Lisäksi alueella on jo useita vastaavan tyyliä puutaloja, joten talojen ulkonäkökään ei täytä ennakkotapauksen tunnusmerkkejä.

Asemakaavan päivittämiseen tai kaavan lähtökohtiin ei yksittäisessä rakennushankkeessa voida ottaa kantaa.

Kun oikaisuvaatimuksen kommenttien merkitystä harkitaan, pyydämme ottamaan huomioon, että suunnitelmat on tehty huolella voimassa olevan asemakaavan ja myönnettyjen poikkeamisten mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 8280, joka on tullut voimaan 8.4.1981. Hanke sijoittuu korttelialueelle, joka on asemakaavassa merkitty tunnuksella AO1 - erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue. Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 20 m²/asunto sekä muuta asunnon ulkopuolista, asumista palvelevaa tilaa, kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään 15 m²/asunto sekä AO1 -korttelialueella kasvihuoneita enintään 20 m²/asunto. Em. tiloja saa AO1 -korttelialueella olla enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuna. Rakentamattomat tontinosat on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan 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 naapurua 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 rakennuksen 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 muutos-työssä 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 5 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

Nyt myönnetty rakennuslupa perustuu lainvoimaiseen asemakaavaan ja lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole valittanut poikkeamispäätöksestä, eikä poikkeamispäätökseen kohdistuvia valituksia, kuten tässä tapauksessa tonttitehokkuuden nostoon kohdistuvia valituksia, voida tutkia rakennusluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta. Rakennuslupapäätös on poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen.

***** rakennuskanta on, kuten alueelta otetuista valokuvistakin ilmenee, monimuotoista. Alueella on sekä puu- että tiiliverhoiltuja rakennuksia ja myös rakennusten tyylit poikkeavat toisistaan voimakkaasti, johtuen pitkälti eri vuosikymmenillä toteutetusta rakentamisesta. Alueella ei siten ole havaittavissa vain yhtä, yleisesti noudatettua rakennustapaa. Alueen asemakaava ei sisällä määräyksiä rakennusten julkisivumateriaaleista, ulkonäöstä tai rakennustyylistä.



23.11.2018

Nyt toteutettavien kaksikerroksisten pientalojen julkisivut ovat puuverhoillut. Toisen talon julkisivuna on harmaa ja toisen siniharmaa ulkoverhouslauta, ja molemmissa rakennuksissa on vesikatteena tummanharmaa pelti. Rakennusten ulkonäkö ei ole alueen muusta rakennuskannasta sillä tavalla poikkeava, etteikö niiden voitaisi katsoa soveltuvan paikalle.

Pääpiirustusten, paikalta otettujen valokuvien sekä muun asiassa esitetyn selvityksen perusteella rakennusten voidaan katsoa soveltuvan rakennuspaikalle ja ympäristöönsä, täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset sekä täyttävän muutoinkin MRL 135 ja 117 §:ien sekä rakennusjärjestyksen 5 §:n vaatimukset. Rakennusten korkeus ja kerrosala ovat poikkeamispäätöksen sekä asemakaavan mukaisia.

Edellä mainitun perusteella oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella annettua päätöstä tulisi muuttaa tai joiden perusteella se tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään kokonaisuudessaan ja myönnetty lupa pysytetään voimassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Oikaisuvaatimuksen liitteet
- 5 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 6 Rakennuslupapäätös 27.9.2018 § 572
- 7 Asemapiirros, talot A ja B
- 8 Julkisivut, talo A ja B
- 9 Julkisivut, talo A
- 10 Julkisivut, talo B
- 11 Kerrosalaselvitys, talo A
- 12 Kerrosalaselvitys, talo B
- 13 Pohjapiirros, talo A
- 14 Pohjapiirros, talo B
- 15 Poikkeamispäätös, lainvoimaisuusleima
- 16 Valokuvia tontilta, purettava talo
- 17 Valokuvia Kutteritien ympäristöstä
- 18 Valokuvia Kutteritien ympäristöstä 2

Muutoksenhaku



23.11.2018

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

Otteet

Ote

Luvanhakijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimen-
pide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa 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

Liite 18

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hallintovalitus, rakennus-, toimen-
pide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa 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



23.11.2018

Liite 16
Liite 17
Liite 18

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Oikaisuvaatimuksen liitteet
- 5 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 6 Rakennuslupapäätös 27.9.2018 § 572
- 7 Asemapiirros, talot A ja B
- 8 Julkisivut, talo A ja B
- 9 Julkisivut, talo A
- 10 Julkisivut, talo B
- 11 Kerrosalaselvitys, talo A
- 12 Kerrosalaselvitys, talo B
- 13 Pohjapiirros, talo A
- 14 Pohjapiirros, talo B
- 15 Poikkeamispäätös, lainvoimaisuusleima
- 16 Valokuvia tontilta, purettava talo
- 17 Valokuvia Kutteritien ympäristöstä
- 18 Valokuvia Kutteritien ympäristöstä 2

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Luvanhakijat

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus-, toimen-
pide-, purkamis- ja maisematyölu-
pa päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3



23.11.2018

	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
	Liite 18
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimen- pide-, purkamis- ja maisematyölu- pa 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
	Liite 18