



§ 27

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin talousrakennuksen rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, tontti 21006/6, Eläinlääkärinkuja 1

HEL 2019-000537 T 10 04 03

Facta 21-27-18-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 9.10.2018 (590 §), jolla arkkitehti on evännyt haetun rakennusluvan.

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

Rakennuspaikka ja tontin asuinrakennus

Rakennuspaikka on Hermannissa osoitteessa Eläinlääkärinkatu 1b/ Eläinlääkärinkuja 1 sijaitseva 536 m²:n suuruinen tontti 91-21-6-6. Tontin omistaa Helsingin kaupunki. Luvan hakija on hallinnut tonttia tammikuusta 2010 lähtien vuokraoikeuden nojalla. Tontilla sijaitsee vuonna 1947 valmistunut tuolloin lääkärihuvilaksi rakennettu rakennus, joka on tammikuusta 2010 lähtien ollut luvan hakijan omistuksessa. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Tontin rakennusoikeus on 250 kem².

Rakennusvalvontaviraston va. yliarkkitehti on päätöksellään 13.12.2012 (525 §) myöntänyt rakennusluvan (Facta-tunnus 21-1885-12-B) rakennuksen korjaukselle ja palauttamiselle asuinkäyttöön. Samalla on myönnetty lupa rakennuksen vähäiseen laajentamiseen rakentamalla sisäänkäyntiin ulkoisena laajennuksena 14 m²:n suuruinen eteiskuisti. Tämän johdosta rakennusoikeus ylittyy 4,8 % eli 12 kem². Kaavoittaja oli puoltanut tällaista vähäistä poikkeamista.

Tämän vuoden 2012 rakennusluvan mukaisten rakennustöiden aloituskokous on pidetty 27.5.2013. Rakennus on hyväksytty käyttöön sisäpuolisina osina, pois lukien laajennusosa ja piha, 10.11.2015 pidetyssä käyttöönottokatselmuksessa. Katselmuspöytäkirjaan on kirjattu, että kohde on otettu käyttöön ennen viranomaisen toimittamaa loppukatselmusta. Rakennustyöt ovat yhä osittain kesken. Kohteessa ei ole ol-



01.02.2019

lut vastaavaa työnjohtajaa 26.11.2015 jälkeen. Rakennusvalvontapalveluiden tarkastusinsinööri on myöntänyt 31.10.2017 tekemällään päätöksellä jatkoaikaa rakennustöiden loppuunsaattamiseksi 3.1.2021 saakka. Tähän jatkolupapäätökseen on kirjattu, että hankkeeseen ryhtyneen tulee huolehtia hankkeelle nimettäväksi vastaava työnjohtaja ennen rakennustöiden jatkamista.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Luvan hakija on hakenut rakennuslupaa jätepisteen ja vajan rakentamiselle tontille 91-21-6-6. Lupahakemus on jätetty Lupapisteeseen 19.5.2016. Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 9.10.2018 (590 §) evännyt haetun rakennusluvan talousrakennuksen rakentamiseksi.

Rakennuslupapäätöksessä todetaan seuraavaa:

Rakennustoimenpide. Talousrakennuksen rakentaminen. Asuinrakennusten korttelialueella sijaitsevalle tontille esitetään rakennettavaksi talousrakennus, jossa esitetyn suunnitelman mukaisesti on jätetila, vaja ja katos. Talousrakennus on kooltaan 20 m² (3,2 metriä x 6,2 metriä). Vesikaton muodostama peittoala on noin 37,5 m² (noin 5 metriä x noin 7,5 metriä). Pidennetty räystääs muodostaa talousrakennuksen edustalle n. 11 m²:n kokoisen katetun alueen. Korkeus on enimmillään 2,96 metriä rakennettavasta maan pinnasta. Korkeutta olemassa olevasta maan pinnasta ei ole esitetty. Ulkoseinän etäisyys tontin rajasta on 0,6 metriä. Räystään ulkoreunan etäisyys tontin rajasta on 0,3 metriä. Talousrakennus on kaikilta sivuiltaan verhoiltu puurimoituksella. Vesikatto on huopaa.

Poikkeamiset perusteluineen. Talousrakennus sijaitsee asemakaavaan merkityllä, puilla ja pensailla istutettavalla tontin osalla. Asemakaavassa ei ole osoitettu erillistä kerrosalaa eikä rakennusalarajoja talousrakennuksen rakentamiselle. Rakennuspaikalle sallittu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 250 k-m² ja se on entuudestaan ylitetty 5 %:n verran. Hakija perustelee: "Jätepiste/vaja-rakennus sijoitetaan istutettavalle tontin osalle. Kantaluvassa 21-1885-12-B jätehuolto on vain osoitettu sanalla "jäteaitaus". Kantaluvassa jätepiste on sijoitettu alle 8 m päähän asuinrakennuksesta, ja se on tilavarauksena liian pieni kahdelle jäteastialle. Jätepiste/vaja ei mahdu muualle tontilla. Jätepiste/vaja sijaitsee 600 mm päässä tontin kadunpuoleisesta rajasta. Jätepiste/vajan sijoittaminen korkeutensa verran rajasta irti pienentäisi oleellisesti piha-aluetta. Päärakennus on rajassa kiinni".

Päätöksen perustelut ovat seuraavat:



Rakennuspaikalle sallittu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on ylitetty 5 %:n verran. Asemakaavassa ei ole nk. lisärakennusoikeutta autosuojan ja talousrakennuksen rakentamiselle samalla tavalla kuin valtaosassa etenkin vuoden 2000 jälkeen lainvoiman saaneissa asuinrakennusten (A) tai asuinpientalojen (AO) korttelialueita koskevissa asemakaavoissa. Kuitenkin esitetty talousrakennus on kooltaan samaa luokkaa kuin edellä mainittujen kaltaisten asemakaavojen mahdollistamat talousrakennukset. Asemakaava ei anna edellytyksiä esitetyn kokaisen talousrakennuksen rakentamiselle.

Talousrakennus esitetään sijoitettavaksi istutettavalle tontin osalle. Rakennuspaikalla sijaitsee asemakaavassa sr-2-merkinnällä suojeltu rakennus. Myös itäisivustalla olevan kevyen liikenteen väylän vastakkaisella puolella on samalla tavalla suojeltu rakennus. Molempien tonttien istutettavat osat yhdessä myös länsisivustan tontin 21006/6 muodostavat ehyen vihervyöhykkeen Eläinlääkärinkadun suuntaan. Kokonaisuuteen nähden varsin kookkaaksi suunniteltu talousrakennus rikkoo asemakaavan säätämän vihervyöhykkeen eheyden. Rakentamisen sijaan tulisi hakijan noudattaa asemakaavaa toteuttamalla säälliset istutukset. Toimenpideluvan myöntämisen edellytykset voivat löytyä esitettyä olennaisesti pienemmän, lähinnä aitauksen kaltaisen rakennelman sijoittamiselle sekä myönnetystä luvasta että asemakaavasta poiketen paloturvallisuuteen liittyvin perustein ehdolla, että rakennelma maise- moidaan elimelliseksi osaksi istutettavaa tontinosaa. Asemakaava ei anna edellytyksiä esitetyle rakentamiselle istutettavalle tontinosalle.

Rakennusvalvontaviranomainen on useaan otteeseen esittänyt talousrakennuksen pienentämistä. Useista pyynnöistä huolimatta suunnitelmaan ei ole tehty muutoksia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on aikanaan laatinut hankkeelleen ti-laohjelman, jonka mukaan on laadittu suunnitelmat ja myönnetty rakennuslupa. Estettä aiemmin myönnetyn luvan mukaisen suunnitelman toteuttamiselle ei ole.

Kokonsa ja rakenteensa puolesta kyseessä on rakennelman rakentaminen. Esitettyssä sijainnissaan sillä on erityisiä maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia, joten hanke on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Esitetyn rakennuksen kerrosala on 20 k-m², joten rakennuspaikalle sallittu enimmäiskerrosala ylittyisi 13 %. Ylitys on vähäistä suurempi.

Merkittävien asemakaavapoikkeamien takia nyt haetun luvan myöntämisen edellytyksiä ei ole.

Oikaisuvaatimus

Postiosoite
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



01.02.2019

Luvan hakija on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että arkkitehdin päätös kumotaan ja hakemus palautetaan uudelleen käsiteltäväksi ja lupa myönnetään.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii myös, että asiakirjoihin lisätään asemakaavan määräys siitä, että tontin 21006/6 jätehuolto, väestönsuoja- ja yhteistilat, asuntokohtaiset varastotilat, ulkoiluvälinevarastot ja osa teknisistä tiloista voidaan myös rakentaa tontille 21020/1. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennusluvassa tunnus 21-1885-12-B oleva rakennusoikeus tulee korjata. Vielä oikaisuvaatimuksen tekijä esittää moitteita lupahakemuksen käsittelyajan pituudesta rakennusvalvonnassa ja toteaa tehneensä keväällä 2018 asiasta kantelun oikeuskanslerin toimistoon.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa oikaisuvaatimuskirjelmässään tarkemmin muun ohella seuraavaa:

Saneeratussa päärakennuksessa asuu 8 henkilön suurperhe, joten tarvitsemme säilytystilan ulkoiluvälineillekin, tontin hoitoon liittyville koneille sekä lumihuollon talvella jäteastialle. Emme pysty käyttämään saunaa 3 vuoteen, koska se toimii varastona talon ulkoiluvälineille ja tontinhoidon välineille.

Rakennusoikeus ei ole ylittänyt 5 %. Talousrakennus on suunniteltu mittakaavassa päärakennuksen kanssa. Päärakennuksessa on myös isot räystäät, sillä talo on rakennettu 40-luvulla viime vuosituhannella. Talousrakennus toimii myös näkösuojana pihan elämälle sekä se huomattavasti rauhoittaa ympäristöä naapurien tonttien välillä. Kantaluvasa 21-1885-12-B oli määritelty paikka jätepiteelle.

Hakijan tontin asemakaavassa lukee mm. ”Tontin 21006/6 jätehuolto, väestönsuoja- ja yhteistilat, asuntokohtaiset varastotilat, ulkoiluvälinevarastot ja osa teknisistä tiloista voidaan myös rakentaa tontille 21020/1”. Sen sijaan tämä teksti puuttuu asemakaavan määräyksestä vastakkaisella puolella tontilla 21020/1.

Emme ole saaneet rakennusvalvonnan lukuisia pyyntöjä suunnitelman muuttamisesta. Rakennuslupahakemus oli jätetty asianmukaisesti, esitetty luonnos oli neuvoteltu rakennusvalvonnan lupakäsittelijän yhdessä.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 113 §, 115 §, 116 §, 117 §, 118 §, 125 §, 135 §, 187 § ja 192 §



Päätöksen perustelut

Asemakaava

Tontilla 21006/6 on voimassa asemakaava numero 11818 vuodelta 2009. Tämän tontin lisäksi tämä asemakaava on voimassa tontin 6 rajanaapuritontilla 21006/5, mutta ei tätä laajemmalla alueella. Tontti 6 on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Tontti 5 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tonttia 5 koskevilla asemakaavamääräyksillä ei ole tässä oikaisuvaatimusasiassa merkitystä.

Tontilla 6 on asemakaavassa merkinnällä sr-2 suojeltu rakennus. Tätä koskeva asemakaavamääräys on seuraava: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai palautuu.

Tontin 6 rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliometriä ja tontin 6 rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaavamääräyksen mukaan tonttia ei saa aidata. Tontin autopaikat on sijoitettava maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Lähes puolet tontista 6 eli tontin pohjoisempi osa on asemakaavassa merkitty puilla ja pensailla istutettavaksi tontin osaksi.

Tontilla 6 on vielä seuraava asemakaavamääräys: Tontin 21006/6 jätehuolto, väestönsuoja- ja yhteistilat, asuntokohtaiset varastotilat, ulkoiluvälinevarastot ja osa teknisistä tiloista voidaan myös rakentaa tontille 21020/1.

Tontti 21020/1 sijaitsee tontin 21006/6 itäpuolella Eläinlääkärinkujan toisella puolella osoitteessa Eläinlääkärinkuja 2. Tällä tontilla 21020/1 on voimassa asemakaava numero 11481 vuodelta 2007. Tämä asemakaava on tämän tontin lisäksi voimassa tontilla 21021/1, mutta ei tätä laajemmalla alueella. Tämän asemakaavan nro 11481 määräykset eivät tule tarkasteltaviksi tämän oikaisuvaatimusasian yhteydessä.

Asian oikeudellinen arviointi

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että haettu lupa myönnetään. Suunniteltu talousrakennus on kooltaan 20 m². Rakennuksessa on räystäät ja sen länsipuoleinen räystääs on pidennetty. Rakennuksen vesikaton muodostama peittoala on 37,5 m². Rakennuksen korkeus on enimmillään lähes kolme metriä (2,96 m). Rakennus on kokonaisuudessaan sijoitettu asemakaavaan merkitylle puilla ja pensailla istutettavalle tontin osalle, jolle ei asemakaavan mukaan saa rakentaa mitään rakennuksia



01.02.2019

tai rakennelmia. Näin suuren talousrakennuksen sijoittamista tällaiselle asemakaavan alueelle ei voida hyväksyä.

Lupahakemus on käsitelty rakennuslupahakemuksena siksi, että suunnitellulla talousrakennuksella on esitettyssä sijainnissaan maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä tarkoitettuja erityisiä maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia.

Rakennusvalvontaviraston va. yliarkkitehti on 13.12.2012 (525 §) myöntänyt rakennusluvan tontin asuinrakennuksen korjaustöille ja palauttamiselle asuinkäyttöön sekä rakennuksen laajentamiselle. Tämän jälkeen tontin sallittu rakennusoikeus 250 kem² on ylitetty 12 kem²:llä eli 4,8 %. Tämän suuruinen sallitun rakennusoikeuden ylitys on vielä voitu myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole kyseenlaistanut rakennusluvassa esitettyä rakennusoikeutta hakemalla lupapäätökseen oikaisua. Käytetty rakennusoikeus on näin ollen vahvistettu 3.1.2013 lainvoiman saaneessa rakennusluvassa.

Jos haettu lupa talousrakennuksen rakentamiselle myönnettäisiin, niin tontin sallittu rakennusoikeus ylittäisiin tällöin 32 kem²:llä eli 12,8 %. Näin suuri sallitun rakennusoikeuden ylitys edellyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetun kunnan myöntämän poikkeamisen saamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee asemakaavan tontin 6 jätehuolto-, varasto- ja vastaavia tiloja koskevan asemakaavamääräyksen; tontin 21006/6 jätehuolto, väestönsuoja- ja yhteistilat, asuntokohtaiset varastotilat, ulkoiluvälinevarastot ja osa teknisistä tiloista voidaan myös rakentaa tontille 21020/1. Tähän asemakaavamääräykseen on viitattu jo va. yliarkkitehdin vuoden 2012 rakennuslupapäätöksessä. Tontin 6 jätehuolto-, varasto- ja vastaavat tilat on siis asemakaavan mukaan sallittua rakentaa Eläinlääkärikujan toisella puolella olevalle tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijän moitteet lupahakemuksen käsittelyajan pituudesta ovat aiheellisia. Lupakäsittely on kestänyt aivan liian kauan. Lupahakemus olisi tullut hylätä jo paljon aikaisemmin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut tehneensä asiasta kantelun oikeuskanslerille. Rakennusvalvonta tulee näin ollen saamaan tähän lupakäsittelyaikaan liittyen oikeuskanslerin näkemyksen. Kantelun tekemisen jälkeen lupahakemuksen käsittely on siirretty toiselle lupakäsittelijälle ja kantelu ei kohdistu lupapäätöksen tehneeseen viranhaltijaan.

Oikaisuvaatimus



01.02.2019

Suunniteltu rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Suunniteltu rakentaminen ei täytä sille maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä säädettyjä vaatimuksia. Suunniteltu rakennus ei sovellu paikalle. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä suunnitellun talousrakennuksen rakentamiselle ei ole olemassa. Haettua rakennuslupaa ei voida myöntää.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 3 Muutoksenhaunalainen rakennuslupapäätös
- 4 Pääpiirustukset
- 5 Lupahakemus
- 6 Valokuvia kesäkuu 2018
- 7 Asemakaava
- 8 Rakennuslupa 13.12.2012
- 9 Jatkolupa 31.10.2017
- 10 Pihapiirustus 13.12.2012

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
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9



01.02.2019

Liite 10

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 3 Muutoksenhaunainen rakennuslupapäätös
- 4 Pääpiirustukset
- 5 Lupahakemus
- 6 Valokuvia kesäkuu 2018
- 7 Asemakaava
- 8 Rakennuslupa 13.12.2012
- 9 Jatkolupa 31.10.2017
- 10 Pihapiirustus 13.12.2012

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölu-
päätös oikaisu-
vaatimukseen

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