



## § 44

### Naapurin oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin 25.11.2021 § 676 myöntämästä pientalon rakennusluvasta (Mellunkylä)

HEL 2021-014213 T 10 04 03

FACTA OIK 47-2846-21-A

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti osittain hyväksyä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat- palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 1 lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 25.11.2021 (§ 676).

Ympäristö- ja lupajaosto päätti oikaisunhaun vuoksi lisätä myönnettyyn rakennuslupaan seuraavan lupamääräyksen:

- rakentamista koskevana suunnitelmana tulee toimittaa tonttiin kuuluvan tien tiesuunnitelma, jossa esitetään, miten tie sopeutuu ympäristöön korkeusaseman, rakenteen ja hulevesien käsittelyn osalta sekä miten haitat naapuritontille 7 estetään. Tiesuunnitelma on toteutettava ennen asuinpientalon käyttöön hyväksymistä.

Muilta osin ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyön aloituskokouksessa on todettava ja merkittävä pöytäkirjaan, että päätöstä on muutettu yllämainitulla tavalla tiesuunnitelman osalta.

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.

Oikaisunhaun kohteena oleva päätös

\*\*\*\*\* hakemuksesta on kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat- palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 1 arkkitehti 25.11.2021 päätöksellään (§ 676) myöntänyt rakennusluvan asuinpientalon rakentamiselle kiinteistölle \*\*\*\*\* Päätös on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.



Rakennuslupapäätöksessä on seuraava hulevesien hallintaan liittyvä lupamääräys: "Erytysuunnitelmana tulee toimittaa tonttiin kuuluvan tien ja rajaojan kunnostamissuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittely. Kunnostustyö on tehtävä ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista ja huolehdittava tien tai ojan tulevasta kunnosta, ettei aiheuteta hulevesiongelmia naapuritontille".

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaistavaksi rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 1 lupa-arkkitehdin tekemää myönteistä rakennuslupapäätöstä 25.11.2021 (§ 676) siten, että lupapäätökseen sisältyviä ehtoja muutetaan täydentämällä (vaatimus liittyen luvassa edellytettyyn erityissuunnitelmaan) sekä lisäämällä uusia ehtoja ja velvoite lupapäätökseen (vaatimus liittyen uudisrakennuksen korkeusasemaan) alla esitetyn mukaisesti.

Vaatimus liittyen luvassa edellytettyyn erityissuunnitelmaan

Oikaisuvaatimuksen mukaan on rakennuspaikkana olevan tontin 10 ja sen viereisen tontin 11 yhteisen pihatien rakentamisen yhteydessä rikottu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen määräystä 14 §, jonka mukaan rakentamisella ei saa lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontille aiheutuvaa merkittävää hulevesihaittaa ole edelleenkään korjattu. Oikaisuvaatimuksen tämän vaatimuskohdan motiivina on tarve saada rajaoja ja pihatie pysyvästi kuntoon siten, ettei tontille enää valuisi hulevesiä naapurien puolelta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei rakennusluvan hakijan vesiongelman ratkaisuksi ehdottama tien kallistuskulman muuttaminen auta, koska tie on rakennettu karkeasta sorasta: sadevesi ja sulavedet valuvat karkean soran läpi suoraan seuraavaan kiinteään maakerrokseen ja sitä pitkin tonttien väliseen ojaan. Vanha, vuosikymmenien ajan hyvin toiminut rajaoja tuhottiin rajan myötäisesti kulkevan uuden pihatien rakentamisen yhteydessä. Keskeinen ongelma on, että vanhan rajaojan tilalle ei rakennettu toimivaa ojaa eikä tien pengertä tuettu. Uusi oja on liian matala eikä se poista tehokkaasti vettä eteenpäin Mellunkylän-puroon. Lisäksi koska karkeasta sorasta rakennettua tietä ei ole tuettu ja tie kulkee hyvin lähellä rajaa, tien liian jyrkkä pengeri sortuu jatkuvasti täyttäen nykyisen vähäisen ojapainanteen ja estäen veden vapaan virtaamisen. Tielle on sen jyrkkyyden ja sortumisen vuoksi rakennettava tukimuuri kuten Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 15 § edellyttää.



Oikaisuvaatimuksen mukaan eivät sadevesi ja sulamisvedet nykyään etenkin kevättalvella lumien sulaessa oikaisuvaatimuksen tekijän tontille aiheuttaen merkittävää haittaa, ja uhkana on, että vedet pääsevät virtaamaan kellariin. Ongelmaa pahentaa edelleen se, että rajaojaan valuu myös tontin 9 hulevesiä. Lisäksi lumet on talvisin aurattava ojaan, sillä lumelle ei jää mitään muuta paikkaa tontin rakentamisen jälkeen. Pihatien kaltevoitus ei poistaisi oikaisuvaatimuksen tekijän tontille aiheutuvaa merkittävää vesihaittaa eikä tulvimisuhkaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on aikaisemmin lukuisia kertoja pyytänyt tien rakennuttajia korjaamaan tien, mutta yhteydenottoihin ei ole vastattu. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo rakennusvalvonnan kiinnittävän huomiota siihen, että tontin 10 tonttikaupan yhteydessä kaikki vastuu siirtyy uusille omistajille. Näin ollen tien ja ojan korjaustoimien tarkka määrittely lupaehdoissa on ainoa keino korjata tien sortumisesta ja ojan toimimattomuudesta aiheutuvat ongelmat pysyvällä tavalla siten, ettei oikaisuvaatimuksen tekijän tontille enää valuisi hulevesiä naapurien puolelta. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennusvalvonta määrää rakennusluvan myöntämisen yhteydessä täsmällisesti haitan poistamiseen vaadittavista toimenpiteistä maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii edellä mainituilla perusteilla rakennuslupapäätöksen ehtoa erityissuunnitelmasta täydennettävän maankäyttö- ja rakennuslain 165 § sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 14-16 § nojalla seuraavan sisältöiseksi:

”Erityissuunnitelmana tulee toimittaa tonttiin kuuluvan tien ja rajaojan kunnostamissuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittely ja siihen liittyvä pysyvä ratkaisu, jossa tienpenger tuetaan uudella kestäväällä rakenteella sekä kunnostetaan oja toimivaan syvyyteen, niin että vesi kulkeutuu esteettä kaikkina vuodenaikoina ojaa myöten Mellunkylänpuuroon. Kunnostustyö on tehtävä ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista ja huolehdittava tien tai ojan tulevasta kunnosta, ettei aiheuteta hulevesiongelmaa naapuritontille.”

Vaatus liittyy uudisrakennuksen korkeusasemaan

Oikaisuvaatimuksessa on kerrottu, että alun perin ja vielä vuonna 2015 tontit 10 ja 11 olivat vanhaa puutarhaa, joka vietti tonttien 9 ja 10 välissä jyrkästi ja sen jälkeen hyvin loivasti itään niin, että tontin 11 kohdalla korko oli 26,2-26,3 (N2000). Tontin 10 ja 9 rajalla korko on edelleen alkuperäinen 26,6. Tontin 11 rakentamisen yhteydessä ko. tonttia korotettiin korkoon 26,45-26,55. Nyt haettavassa rakennusluvassa tontin 10



korkeus olisi 27,0. Oikaisuvaatimuksen mukaan ei ole mitään erityistä syytä korottaa nyt rakennettavaa tonttia 0,7-0,8 metriä korkeammaksi kuin mitä tontti oli alun perin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan on hankkeen suunnitelmissa tarkoitus nostaa tontin pinta tasolle 27,0 ja rakentaa rakennuksen sokkeli ja pohjarakenteet niin, että ensimmäisen kerroksen korkeus olisi 27,8. Noston jälkeen tontin pinta-ala olisi jo 0,6-0,8 metriä korkeammalla kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tontti. Maan pintaa nostettaisiin siis enemmän kuin Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 15 § sallii. Ei ole mitään erityistä syytä korottaa maan pintaa suunniteltua määrää eikä rakentaa ylikorkeita sokkeliä niin, että ensimmäisen kerroksen lattiataso tulisi korkeuteen 27,8. Uudisrakennuksen ikkunoiden ja terassin pääsuunta on kohti oikaisuvaatimuksen tekijän taloa, ja suunniteltuun korkeuteen rakentaminen johtaisi suoraan näköyhteyteen talosta ja terassilta pihalle ja sisätiloihin, mikä loukkaisi yksityisyyden suojaa ja aiheuttaisi oikaisuvaatimuksen tekijän talon ja tontin viihtyisyyden olennaista heikentymistä.

Uudisrakennuksen korkeusasema tulisi olemaan merkittävästi ylempänä verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän taloon ja viereisiin taloihin eikä se sopeutuisi ympäristöön Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 8 §:n ja 14 §:n mukaisesti. Tontin pinnan noston ja rakennuksen suunnittelun korkean sokkelin johdosta uudisrakennuksen terassi ja ensimmäinen asuinkerros tulisivat peräti 1,6 metriä korkeammalle kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tontti on keskimäärin (27,8 vs. 26,2 (N2000)). Myös uudisrakennuksen terassin korkeusero viereisen tontin 11 talon terassiin, jonka korkeus on 26,7, olisi suhteettoman suuri, 1,05 metriä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii edellä esitetyillä perusteilla ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 8 §:n nojalla, että rakennuslupaan liitetään ehto uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan maksimikorosta, joka saa olla korkeintaan 27,3, ja että maan pinta uudisrakennuksen kohdalla saa olla korkeintaan 26,6. Lisäksi lupaan on asetettava ehto, että rajatie on tasattava oikealle korolle koko matkaltaan niin, että se ei nouse tonttien pintaa korkeammaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lisäksi, että luvan ehtona rakentaja veloitetaan tilaamaan uudisrakennuksen korkeuden näyttö erikseen Helsingin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittausspalveluilta.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

Rakennusluvan hakijan vastine



Rakennusvalvonta on pyytänyt rakennusluvan hakijalta vastineen 9.1.2022 mennessä ja vastine on saatu 14.12.2021.

Vastineen mukaan käydään pohjarakennussuunnittelijan kanssa keskustelu tarvittavista toimista, mikäli niitä on. Rakennusluvan hakijan käsityksen ja havaintojen mukaan ei tie eikä oja ole paljon muuttunut siten rakentamisen. Rakennusluvan hakija on kuitenkin keskustellut pohjarakennesuunnittelijan kanssa, jos he kaivaisivat salaojan ojaan ja liittäisivät sen hulevesipumppuun joka varmistaa, että vesi ohjautuu pois kaikilta alueen kiinteistöiltä. Näin rakennusluvan hakija on mielestään ottanut oikaisuvaatimuksen tekijän huolen huomioon ja turvannut vesien ohjautumisen hulevesipumppuun. Ammattilaisten luomaa hulevesisuunnitelmaa seurattaisiin ilman muuta.

Rakennusluvan hakija on keskustellut oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa betonimuurin mahdollisuudesta, mutta ei ole missään nimessä luvannut mitään. Puheluihin vastaaminen ei ole ollut ongelma. Rakennusvaiheessa rakennusluvan hakija huolehtii tietenkin siitä, että vettä ei pääse valumaan oikaisuvaatimuksen tekijän tontille haittaavassa määrin. Tämän rakennusluvan hakija saa turvattua tekemällä salaojaputken koko ojaan, joka johdetaan hulevesipumppuun. Jos tilanne vaatii, asennetaan väliaikainen pumppu kaivamisen yhteydessä rakennusvaiheessa, jotta vesi saadaan ohjattua.

Arkkitehti on käynyt läpi rakennusluvanhakijan suunnitelman ennakkotapaamisessa rakennustarkastajan kanssa. Tällöin on käsitelty 5 % rakennusoikeuden ylittäminen. Kyseessä on vanha kaava ja nykyisten energiavaatimusten mukaan seinien tulee olla paksummat. Lisäksi kaavan mukaan tontille tulee rakentaa rakennelma pihavarastoksi, jota varten ei ole kaavoitettu kerrosalaneliöitä.

Korkeuden arkkitehti on ottanut takapihalta Vantaan suuntaan ja se on yhteisten näkemysten mukaan niin alhaalla kuin maasto sallii. Puuaidan korkeus on 1200 metriä. Rakenteellisesti olisi ongelmallista, jos se menisi syvemmälle. Sokkelin korko on 920 millimetriä autopihasta. Terrassia ei voida terassoida, koska se on ainoa ulkoruokailupaikka. Terrassin vieressä on autopaikka ja jos terrassi olisi suunniteltua alempana, häiritsisivät auton pakokaasut huomattavasti enemmän. Terrassin aita on lasikaide ja korkeudeltaan 900 millimetriä. Terrassin korko on sama kuin sokkelin korko.

Ikkunat on suunniteltu sillä ajatuksella, että pohjaratkaisu on toimiva ja lähimmät naapuritalot on huomioitu.

Suurin ongelma on rakennusluvan hakijan käsityksen mukaan tie tonttien rajalla. Tämä on suunniteltu siten, että tie kallistetaan toiseen



suuntaan (eli vastakkaiseen suuntaan kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tontti) ja rakennettava tontti. Tien pintavesiä varten ei käytetä oikaisuvaatimuksen tekijän tontin reunassa olevaa ojaa eikä pintahiekka ei valu ojaan, joka sijaitsee rakennettavan tontin ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontin välissä. Rakennusluvan hakijan mielestä ojan sortumisesta ei tällöin ole huolta. Rakentaminen tapahtuu hulevesisuunnitelman mukaan ja rakennusluvan hakija uskoo, että ratkaisu on hyvä kaikille. Rakennustyön aikana rakennusluvan hakija ottaa kaiken vastuun tien kunnosta ja jos tuolloin ilmenee tiestä johtuvia ongelmia, ne korjataan heti. Betoniauto (paino n. 40 T) on painavin kuorma-auto, mikä tulee ajamaan työmaalle rakennusaikana. Rakennusluvan hakija toivoo, että suunnitelmien suhteen päästään yhteisymmärrykseen.

Vastine on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

#### Oikaisuvaatimuksen täydennys

Oikaisuvaatimuksen tekijä on oma-aloitteellisesti 12.1.2022 toimittanut viranomaiselle oikaisuvaatimuksen täydennyksen.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksen mukaan on ongelman ydin rakennusluvan hakijan vastineessa toteama, että tie ja oja eivät ole muuttuneet sitten rakentamisen. Kyseinen ”rakentaminen” tuhosi aiemmin hyvin toimineen rajaojan, ja ”rakentamisen” alusta asti ovat vesiongelmat kiusanneet oikaisuvaatimuksen tekijän tonttia vuosittain. Ongelmien ilmaannuttua mitään oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimia korjaavia toimenpiteitä ei ole tehty lukuisista pyynnöistä huolimatta. Rakennusluvan hakijan vastineessa kaavailema ojaan sijoitettava salaoja on oikaisuvaatimuksen tekijälle uusi asia. Tällainen salaoja ei toimi routa-aikana, joka kestää koko lumien sulamisajan, jolloin ainoa sulavesien kanava pois tonteilta on toimiva ojaverkosto. Oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa muistuttaa, että tonttien välinen raja kulkee koko matkaltaan keskellä ojaa ja tällaisiin suunnitelmiin, joissa rakentamistoimet kohdistuvat oikaisuvaatimuksen tekijän tontin alueelle, on haettava oikaisuvaatimuksen tekijältä hyväksyntä. Näin ei tehty nykyistä ojaa eikä tietä rakennettaessa.

Rakennusluvan hakijan vesiongelman ratkaisuksi ehdottama tien kallistuskulman muuttaminen ei auta, koska tie on rakennettu karkeasta sorasta: sadevesi ja sulavedet valuvat suoraan karkean soran läpi ja pääosin tonttien väliseen ojaan. Sorapintaa pitkin ei vesi valu kallistuksen suuntaan olipa tien toisella laidalla minkälainen hulevesijärjestelmä tahansa. Jotta oja toimisi pysyvästi, tielle on sen jyrkkyyden ja sortumisen vuoksi rakennettava tukimuuri. Nykyinen tilanne, jossa oikaisuvaatimuksen tekijä on joutunut jopa asentamaan uppopumpun keväisin



tontilleen vettä poistamaan kuten rakennusvalvonnalle ja rakennusluvan hakijalle toimitetut valokuvat osoittavat, on oikaisuvaatimuksen tekijän kannalta aivan kestävä ratkaisu, joka pysyy tontin omistajien vaihtuessa.

Rakennusluvan hakijan vastineen kommentit suunniteltuihin tontin ja sokkelin liian korkeisiin korkeusasemiin eivät tuo mitään uutta esille. Perustuen Helsingin rakennusjärjestykseen 8 § ja 14 § on tontin pintaa on jo nostettu ja nostetaan edelleen liikaa suhteessa muiden tonttien korkeuksiin. Lisäksi rakennukselle on suunniteltu ylikorkea sokkelirakenne. Näin suunniteltu kokonaisuus ei sopeudu olemassa olevaan ympäristöön.

Oikaisuvaatimuksen täydennys on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

#### Kiinteistön uusien omistajien kuuleminen

Rakennusvalvonta on toimittanut kiinteistön uusille omistajille oikaisuvaatimuskirjelmät sekä vastineen. Rakennusvalvonta on varannut kiinteistön uusille omistajille tilaisuuden lausua asiasta. Kiinteistön uudet omistajat ovat 22.2.2022 ilmoittaneet, että vastine on heidän puolesta ok. Heillä ei ole lisättävää.

#### Perustelut

Rakennuslupa omakotitalon ja pihavaraston rakentamiselle on myönnetty alueelle, jolla on voimassa vuonna 1979 vahvistettu asemakaava numero 7986. Rakennuspaikka on ns. kirvesvarsitontti, joka sijaitsee korttelialueella, jonka asemakaavamerkintä on AO = erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue. Asemakaavan mukaan AO-korttelialueella 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 metriä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 145 m<sup>2</sup> (e = 0,25) ja tontin pinta-ala 579 m<sup>2</sup>.

Rakennuslupa on myönnetty hakemuksen ja esitettyjen pääpiirustusten mukaisesti. Hulevesisuunnitelma on toimitettu lupahakemuksen liitteeksi.

Oikaisuvaatimuksen vireilletulon jälkeen on rakennusluvan hakija säädetyssä määräajassa hakenut maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta rakennuksen perustuksille ja seinärungolle. Perusteluina on esitetty talvirakentaminen sekä aikataululliset syyt. Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan



03.03.2022

muuttaminen voi aiheuttaa. Rakennusvalvontapalveluiden viranhaltija on 11.1.2022 § 6 tekemällään päätöksellä (lupatunnus 47-9-21-VAK) hyväksynyt vakuuden sekä myöntänyt aloittamisoikeuden.

Oikaisuvaatimuksen vireilletulon jälkeen on rakennusluvan hakija hakenut kahta muutoslupaa. Rakennusluvan hakijalle on hakemusten perusteella annettu maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:ään perustuva suostumus poiketa suunnitelmasta rakennustyön aikana (RAM 7.12.2021 ja RAM 26.1.2022).

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.

Suunnitelmien mukaan on rakennuksen etäisyys kaikista rajoista 4 metriä tai enemmän.

Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijän tontin rajasta on asemakaavan mukainen. Näin ollen on katsottava, että rakennusta ei ole sijoitettu tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan on rakennuksen korkeus julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Helsingin rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan rakennuksen korkeusase-  
seman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavas-  
sa suunniteltuihin korkeusasemiin.

Perustamistapalausunnon mukaan viettää rakennusalueen maanpinta loivasti etelään. Julkisivupiirustusten mukaan on rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia korossa 27,8.

Helsingin kaupungin karttapalvelun mukaan on rakennettavan tontin kulmapisteiden korko luoteisnurkassa +28.8, koillisnurkassa +27,4, kaakkoisnurkassa +26,4 ja lounaisnurkassa +27,0.





03.03.2022

Helsingin kaupunki on 8.4.2021 päivätyssä tonttikorkeusilmoituksessa määritellyt tonteille 9-11 suunnitellut piirroksen mukaiset likimääräiset korkeusluvut, joiden vaihteluväli sijoittuu +29,00 ja +26,20 välille. Rakennettavan tontin 10 ylin kulmapiste on +29,00 ja alin 26,50.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi edellä esitetyn perusteella, että rakennuksen korkeusasema asettuu korkeuslukujen väliin ja on näin ollen perusteltu. Rakennuksen korkeusaseman on katsottava sopeutuvan olemassa olevan ympäristöön sekä naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakennuksen korkeusasema on asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava siitä, että rakennus rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n mukaan vastaa kiinteistön omistaja tai haltija kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Saman lain 103 f §:n mukaan on kiinteistön omistajan tai haltijan johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistölle tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesi- huoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Hulevesisuunnitelman mukaan on hulevesijärjestelmä yhteinen tontin 11 kanssa ja hulevedet on tarkoitus pumpata pois tontilta yhteisen pumpaamon avulla sekä liittyä kadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin.

Nyt käsiteltävänä olevan rakennusluvan yhteydessä ei ole mahdollista ratkaista asioita, jotka liittyvät tonttien 8 ja 11 välissä sijaitsevaan ojaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan voidaan lupapäätökseen ottaa tarpeelliset määräykset, jotka voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Ympäristö- ja lupajaosto otti huomioon oikaisuvaatimuksessa esitetyt näkökohdat jotka koskevat tonttien rajalla kulkevan tien merkitystä hulevesien käsittelyn kannalta.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että oikaisunhaun kohteena olevassa rakennuslupapäätöksessä on huolellisesti huomioitu tien ja ojan kunnan merkitys hulevesien käsittelyn kannalta. Ympäristö- ja lupajaosto katsoo kuitenkin tarpeelliseksi lisätä myönnettyyn rakennuslupaan lupamääräyksen, jonka mukaan rakentamista koskevana suunnitelmana tulee toimittaa tonttiin kuuluvan tien tiesuunnitelma, jossa esitetään, miten tie sopeutuu ympäristöön korkeusaseman, rakenteen ja hulevesien



käsittelyn osalta sekä miten haitat naapuritontille 7 estetään. Tiesuunnitelma on toteutettava ennen asuinpientalon käyttöön hyväksymistä.

Muilta osin ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen.

#### Lopputulos

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa esitettyjen perusteluiden johdosta on viranhaltijan päätökseen lisättävä tiesuunnitelmaa koskeva lupamääräys. Muilta osin ympäristö- ja lupajaosto hylkää oikaisunhaun.

#### Sovelletut oikeusohjeet

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 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.



03.03.2022

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan on rakennuksen korkeus julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Helsingin rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan rakennuksen korkeus-  
seman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavas-  
sa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on lii-  
tettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja  
ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n mukaan vastaa kiinteistön omis-  
taja tai haltija kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n mukaan kiinteistön omistajan tai  
haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestel-  
mään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesi-  
huoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäri-  
verkostoon. Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myön-  
tää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettua velvollisuudesta johtaa  
kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön  
omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti  
muilla toimenpiteillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n mukaan kiinteistön omistaja tai  
haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista  
laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä (Kiinteistön hulevesijärjestelmän  
ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta) tarkoitettuun rajakohtaan as-  
ti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoituk-  
seensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita. Kiinteistön  
omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä  
kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi. Ympäristöminis-  
teriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kiinteistön hu-  
levesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvien laitteistojen ja rakenteiden  
teknistä ja toiminnallisista vaatimuksista sekä kiinteistön hulevesijärjes-  
telmän rakentamisesta.

Helsingin rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan tontille on rakennettava  
hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imey-  
tettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen  
sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja  
jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää poh-  
jatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Ne  
hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on  
johdettava kiinteistöjen yhteiseen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesi-  
järjestelmään, tai jos tämä ei ole mahdollista, rakennusviraston tai ve-



03.03.2022

sihuoltolaitoksen luvalla yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle eikä katuojaan. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638  
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupa\_pöytäkirja\_25.11.2021 § 676
- 2 Oikaisuvaatimus 12.12.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 4 Oikaisuvaatimuksen tekijän sähköposti 17.1.2022
- 5 Vastine
- 6 Rakennusluvan hakijan sähköpostit 8.2. ja 15.2.2022
- 7 Asemakaava\_7986
- 8 Kartta\_rakennuspaikka\_naapuritontti\_tie tonttien rajalla
- 9 Kuva\_ympäristöä etelästä päin
- 10 Pääpiirustus\_asemapiirros
- 11 Pääpiirustus\_julkisivupiirustus
- 12 Pääpiirustus\_leikkauspiirustus
- 13 Pääpiirustus\_pohjapiirustus
- 14 RAM 7.12.2021\_asemapiirros
- 15 RAM 1.12.2021\_julkisivut
- 16 RAM 1.12.2021\_leikkaus
- 17 RAM 1.12.2021\_pohjapiirroset
- 18 Hulevesisuunnitelma
- 19 RAM 1.12.2021\_hulevesisuunnitelma
- 20 Pohjarakennesuunnitelma
- 21 Tonttikorkeusilmoitus\_8.4.2021
- 22 Kaupunkimittaus\_Sijaintilausunto
- 23 Osittainen\_Pohjatarkastus\_ajotie\_pöytäkirja 4.2.2022
- 24 Kiinteistön uusien omistajien kuuleminen
- 25 Oikaisuvaatimuksen tekijän sähköposti 23.2.2022

Muutoksenhaku

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



## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvanhakija

Kiinteistön uudet omistajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, 4) kunnalla ; sekä 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annettua lakia.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Muutoksenhaun kohteena oleva rakennuslupapäätös on annettu julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin



03.03.2022

sen on katsottu tulleen asianosaisten tietoon. Päätös on pantu julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja on asetettu nähtäville kaupungin verkkosivuille. Viimeinen muutoksenhakupäivä on ollut 14.12.2021.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevalla tontilla \*\*\*\*\* Oikaisuvaatimuksen tekijä \*\*\*\*\* omistaa osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan viereisen tontin \*\*\*\*\* Oikaisuvaatimus on saapunut viranomaiselle 12.12.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on katsottava olevan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla. Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638  
liisa.makela(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Rakennuslupa\_pöytäkirja\_25.11.2021 § 676
- 2 Oikaisuvaatimus 12.12.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 4 Oikaisuvaatimuksen tekijän sähköposti 17.1.2022
- 5 Vastine
- 6 Rakennusluvan hakijan sähköpostit 8.2. ja 15.2.2022
- 7 Asemakaava\_7986
- 8 Kartta\_rakennuspaikka\_naapuritontti\_tie tonttien rajalla
- 9 Kuva\_ympäristöä etelästä päin
- 10 Pääpiirustus\_asemapiirros
- 11 Pääpiirustus\_julkisivupiirustus
- 12 Pääpiirustus\_leikkauspiirustus
- 13 Pääpiirustus\_pohjapiirustus
- 14 RAM 7.12.2021\_asemapiirros
- 15 RAM 1.12.2021\_julkisivut
- 16 RAM 1.12.2021\_leikkaus
- 17 RAM 1.12.2021\_pohjapiirroset
- 18 Hulevesisuunnitelma
- 19 RAM 1.12.2021\_hulevesisuunnitelma
- 20 Pohjarakennesuunnitelma
- 21 Tonttikorkeusilmoitus\_8.4.2021
- 22 Kaupunkimittaus\_Sijaintilausunto
- 23 Osittainen\_Pohjatarkastus\_ajotie\_pöytäkirja 4.2.2022
- 24 Kiinteistön uusien omistajien kuuleminen
- 25 Oikaisuvaatimuksen tekijän sähköposti 23.2.2022

**Muutoksenhaku**

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



03.03.2022

Asia/11

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvanhakija

Kiinteistön uudet omistajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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