



10.11.2017

## § 79

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan liikerakennusta koskevasta rakennuslupapäätöksestä (Pukinmäki, tontti 37187/8, osoite Isonpellontie 9)

HEL 2017-010234 T 10 04 03

Facta 37-2147-17-A, LP-091-2017-01605

## Päätös

Kun oikaisunhakija on 8.11.2017 saapuneella sähköpostikirjelmällä peruuttanut oikaisunhakunsa, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, esittelijän kokouksessa tekemän muutetun ehdotuksen mukaisesti, että päätöksen antaminen oikaisunhakuun raukeaa. Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla ja myönnetty rakennuslupa on siten lainvoimainen.

## Käsittely

Pentti Ruuska: Kun oikaisunhakija on 8.11.2017 saapuneella sähköpostikirjelmällä peruuttanut oikaisunhakunsa, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että päätöksen antaminen oikaisunhakuun raukeaa. Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla ja myönnetty rakennuslupa on siten lainvoimainen.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

## Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta.pdf
- 2 Asemapiirros.pdf
- 3 Oikaisuvaatimus.pdf
- 4 Oikaisunhaun täydennys.pdf
- 5 Vastine oikaisunhakuun.pdf
- 6 Vastine\_oikaisunhakuun2.pdf
- 7 Rakennuslupapäätös Isonpellontie 9.pdf
- 8 Naapurin kuulemiskirje.pdf
- 9 Naapurin kuulemiskirje2
- 10 Päivitetty hulevesisuunnitelma.pdf
- 11 Periaatekuva 2017 10 06 tontin raja sortumavaara suojaus.pdf
- 12 Valokuva tonttien rajalta.pdf



10.11.2017

13	Rasitustodistus.pdf
14	Kaupparekisteriote.pdf
15	Naapurin kuulemiskirje3.pdf

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Rakennusluvan hakija

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää  
\*\*\*\*\* Kiinteistö Oy Isolyhdyn hallituksen puheenjohtajana tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta lisätä kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin 5.9.2017 (245 §) tekemään rakennuslupapäätökseen seuraavan lupamääräyksen:

Rakennettavan rakennuksen melumuuri ja naapuritontilla oleva melumuuri sekä tonttien pihamaiden korkeusasemat on sovittava yhteen ja suunnitelma tästä on toimitettava kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikköön.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävillä olopäivää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.hel.fi](http://www.hel.fi).

Muutoksenhaun kohteena oleva rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on 5.9.2017 (245 §) tekemällään päätöksellä YIT Rakennus Oy:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan yksikerroksisen 2 758 kerrosneliömetrin suuruisen liikerakennuksen rakentamiselle Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 187 tontille nro 8, osoite Isonpellontie 9. Sa-



malla on myönnetty lupa asetettua vakuutta vastaan rakennustöiden suorittamiselle. Viimeinen muutoksenhakupäivä on ollut 22.9.2017.

#### Rakennustyönaikainen valvonta

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikkö on pitänyt rakennusluvas- ta aloituskokouksen 8.9.2017. Rakennustyötä valvova rakenneyksikön viranhaltija on 6.10.2017 kirjannut rakennusvalvontarekisteriin, että naapurin ilmoituksen mukaan työmaan betonipaalutus olisi aiheuttanut painumia naapurin tontilla piha-alueella tonttien rajan tuntumassa.

Lisäksi rekisteriin on kirjattu, että katselmusten 18.9.2017, 28.9.2017, 6.10.2017 ja 16.10.2017 perusteella ei silmämääräisesti ole tapahtunut muutoksia naapurin tontin asfalttipinnoissa tai tonttien rajalle asenne- tussa aidassa. Katselmukset on pidetty paalutuksen jälkeen, joten nämä katselmukset eivät koske tilannetta ennen paalutusta. Rakenneyk- sikkö ei ole nähnyt tarpeelliseksi määräyksen antamista asiassa.

#### Naapurin oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* on säädetyssä ajassa naapuritontin haltijan Kiinteistö Oy Iso- lyhdyn hallituksen puheenjohtajana 15.9.2017 lähettänyt rakennusval- vontaan oikaisuvaatimuksen, jossa kerrotaan, että naapuriyhtiötä ei ole kuultu rakennuslupahakemuksesta.

#### Oikaisuvaatimuksen täydennys

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 21.9.2017 lähettänyt rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen täydennyskirjelmän, jossa todetaan seuraavaa:

Hulevesisuunnitelma ei vastaa rakennusluvan rakennusta. Rajalinja vaatii ehdottomasti pengertä ja maanmuokkausta. Rajalla pitäisi olla noin 30 - 35 cm ero. Näillä koroilla raja-linjalla on ehdoton pengerryk- sen tarve. Tästä ei ole mitään suunnitelmia olemassa.

Kaava on määrännyt yhtenäisen melumuuraidan kahden rakennuksen välille. Korkomaailma on myönnettyssä lupapäätöksessä aivan eri ja ei tule kohtamaan naapurin rakentaman meluidan kanssa. Lisäksi me- luaidan linjaus on aivan eri ja ei tule kohtamaan naapurin melua-aidan kanssa. Kaupunkikuvana ei kovin kaunista katseltavaa. Oikaistava.

Naapurin kuuleminen on suorittamatta lupakäsittelyssä sattuneen vir- heen takia. Naapurin kuuleminen pitää suorittaa ja edellä mainitut vir- heet on oikaistava.



YIT on aloittanut työt M-luvalla. Rakennusluvassa on myönnetty rakennuksen etäisyys 2 metriä naapurin rajasta. Tästä lähelle rakentamisesta edellytämme asianmukaista rajalinjan tuentaa rakennustyön ajaksi. Olemme edellyttäneet useampaan otteeseen naapurilta asianmukaista rajalinjan tuentaa, mutta huonolla menestyksellä. Kovien sateiden ja painavien kaivinkoneiden tärinäliike aiheuttaa penkan sortumista/lossaamista ja länsipään tonttimme on alkanut vajota naapurityömaan puolelle. Tuleva rakennus on 2 metriä rajastamme ja kaivuun on aloitettu 0,5 metriä aidastamme ja kaivuusyvyys on ollut parhaimmillaan 2,5 m syvä. Edellytän asianmukaista penkan tuentaa välittömästi. Rakennusvalvonta on käynyt tarkistamassa tilanteen ja todennut, että lossaamisvaara on suuri ja asfalttialue on osittain vajonnut kaivuun suuntaan. Rajalinja on tuettava/lankutettava pikaisesti.

#### Rakennusluvan hakijan vastine

Rakennusluvan hakija on 19.9.2017 antanut oikaisuvaatimuksesta vastineensa, jossa hakija toteaa, että ilmeinen ja valitettava virhe on ymmärtääksemme tapahtunut, ja toteamme naapurin kuulematta jättämisen tapahtuneen meistä riippumattomista syistä.

Rakennusluvan hakija on 27.9.2017 antanut seuraavan vastineen asiaan:

1. Hulevesisuunnitelma, joka on ollut rakennuslupahakemuksen liitteenä, on jäänyt vahingossa päivittämättä vastaamaan naapurin toiveesta kehittämäämme rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettyä suunnitelmaratkaisua, jossa rakennusta on siirretty naapurin vastaisesta rajalinjasta 2 metriä länteen päin, jätekatos on siirretty rakennuksen pohjoissivulle ja tekniset tilat on viety rakennuksen päämassan sisään.

Suunnitelmaratkaisua vastaava hulevesisuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan lupaviranomaiselle sähköpostilla 21.9.2017. Tontilta on poistettu pintamaa ja teräsbetonipaalujen varaan betonoitavien perustusten työsuorituksen mahdollistamiseksi rakennusalueella on suoritettu kaivutöitä.

2. Kaavamääräyksen mukaisesti olemme suunnitelleet toteutettavaksi rakennuksen pohjoissivulle itäpään julkisivulinjassa tontin rajalle saakka jatkuvan kaavamääräyksen mukaisen meluidan. Rakennusvalvonnan lupaviranomaisen ohjeen mukaisesti meluaitojen yhteensovittaminen tulisi käsitellä ja sopia yhdessä naapurin kanssa. Muun muassa tästä aiheesta olemme yrittäneet sopia neuvottelua, mutta toistaiseksi tuloksetta.



10.11.2017

3. Naapurin kuulematta jättäminen on tapahtunut meistä riippumattomista syistä ja tulee suoritetuksi oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä.

4. Olemme suorittaneet tontin pintamaan poiston, syvästabiloinnin ja paalutuksen M-lausunnolla. M-lausunnon mukaisten työvaiheiden ajaksi (syvästabilointi ja paalutus) naapurikiinteistöön on asennettu värinmittausanturit. Rakennustyöt olemme aloittaneet rakennuslupapäätöksen saatuaamme. Olemme hakeneet ja saaneet luvan aloittaa työt vaakuutta vastaan ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Kaivannon syvyys on vastaavan työjohtajan mukaan perustustöiden aikana ollut noin 1,5 metriä. Olemme tietoiset naapurin huolesta tontin rajalla sijaitsevista aidasta sekä asvaltoinnin ja kantavan maakerroksen korkeusasemasta sekä pihan rakenteista. Olemme noudattaneet työssämme varovaisuutta ja huolehdimme penkan sortumisvaaran torjumisesta sekä siitä, ettei naapurin omaisuus vahingoitu. Tällä hetkellä suoritamme jatkuvaa mittausta naapuritontin pihakannen korkeusasemasta.

#### Rakennusluvan hakijan lisäselvitys

Pihan kuntoa on silmämääräisesti tarkasteltu ennen paalutukseen ryhtymistä. Silloin pihan betonilaatan ja asfaltin rajakohdassa on havaittu noin 20 mm painumia. Koko pihaa ei olla vaaittu. Kaivannon reuna on luiskattu paaluanturoiden yläpinnasta naapurin tontin tasoon. Korkoero on noin 1,0 metriä ja vaakaetäisyys noin 1,5 metriä. Kaivannon rintausta on suojattu pressulla, mikä estää sadevesien aiheuttaman eroosion. Naapurin metalliaidassa on mittapisteitä, joiden asemaa seurataan x,y,z -koordinaatissa. Siirtymistä ei olla havaittu. Luiskan tuenta on tällä hetkellä tehty pohjarakennesuunnittelijan ohjeen mukaisesti, ja hän on sen työmaalla katselmoinut.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 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.



10.11.2017

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 rakennusasetuksen 83 §:n mukaan rakennushankkeen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja näitä vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta ja vahinkojen korjaamisesta. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä.

Lisäksi rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §, 133 §, 175 §, 187 § ja 192 § sekä Helsingin rakennusjärjestyksen 7 §.

#### Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekemisen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö on 25.9.2017 lähettänyt oikaisuvaatimuksen tekijälle virallisen kuulemiskirjeen. Oikaisuvaatimuksen tekijää on siten nyt rakennusvalvonnan toimesta kuultu virallisesti ja näin ollen tämä menettelyvirhe on korjattu.

Rakennusluvan hakija on päivittänyt tontin hulevesisuunnitelman ja se on 21.9.2017 toimitettu rakennusvalvontaan, eikä rakennusvalvonnalla ole sen suhteen huomautettavaa. Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö on myös lähettänyt päivitetyn hulevesisuunnitelman oikaisuvaatimuksen tekijälle eikä siihen ole saatu oikaisuvaatimuksen tekijältä huomautuksia.

Tontille rakennettavan melumuurin liittyminen oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla olevaan melumuriin on vielä ratkaisematta ja tämän vuoksi asiasta on perusteltua lisätä lupamääräys rakennuslupaan. Samoin naapuritonttien maanpintojen korkeusasemien yhteensovittamisesta on tarpeen asettaa lupamääräys.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikkö ei paikallakäynneillä ole



10.11.2017

havainnut, että rakentamisesta olisi aiheutunut vaurioita naapuritontin pihamaalle. Rakennusluvan hakija on tietoinen asian merkityksestä ja seuraa koko ajan naapuritontin rajaa. Tällä hetkellä rakennusvalvonnalla ei ole perusteita asettaa asiasta rakennuslupaan määräystä. Rakenneyksiköllä on säännösten perusteella tarpeen vaatiessa toimivalta antaa tämä määräys.

## Esittelijän perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 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. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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; sekä 4) kunnalla.

Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen tekijä on rajanaapuritontin maanvuokraoikeuden haltija.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta.pdf
- 2 Asemapiirros.pdf
- 3 Oikaisuvaatimus.pdf
- 4 Oikaisunhaun täydennys.pdf
- 5 Vastine oikaisunhakuun.pdf
- 6 Vastine\_oikaisunhakuun2.pdf
- 7 Rakennuslupapäätös Isonpellontie 9.pdf
- 8 Naapurin kuulemiskirje.pdf
- 9 Naapurin kuulemiskirje2



10.11.2017

10	Päivitetty hulevesisuunnitelma.pdf
11	Periaatekuva 2017 10 06 tontin raja sortumavaara suojaus.pdf
12	Valokuva tonttien rajalta.pdf
13	Rasitustodistus.pdf
14	Kaupparekisteriote.pdf

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä  
Rakennusluvan hakija

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös