



03.05.2019

## § 111

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltijan pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä 7.3.2019 § 19

HEL 2019-003963 T 10 04 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijan 7.3.2019 § 19 tekemästä rakennuslupaa koskevasta päätöksestä, lupatunnus 45-0420-19-A.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää lisätä rakennuslupaan seuraavat lupamääräykset:

Hankkeeseen ryhtyvän on varmistettava jätepisteen sijainnin hyväksytävyyden HSY:ltä ja haettava tarvittavat hyväksynnät jätepisteen sijainnin muuttamiselle rakennusvalvontapalveluista ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa.

Hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä autopaikkojen 3 ja 4 käytettävyys tontilla ja siihen liittyvä tontin pinnan muotoilun mahdollisuudet siten, että kyseisiltä autopaikoilta lähdettäessä auton kääntäminen tontilla olisi mahdollista. Lisäksi on samalla selvitettävä se, että ajo autopaikoille 1 ja 2 on mahdollista, kun autopaikat 3 ja 4 ovat käytössä. Selvitys on esitettävä kirjallisesti aloituskokouksen yhteydessä ja tarvittavat hyväksynnät tai muutoslupa pihamuutoksille on haettava ja saatava rakennusvalvontapalveluista ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijälle sekä hankkeeseen ryhtyvälle.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

\*\*\*\*\* ja tontin toisen hallinnanjako-osan omistajat \*\*\*\*\* ovat 7.2.2019 vireille tulleella hakemuksellaan hakeneet lupaa osoitteeseen \*\*\*\*\* kiinteistötunnus \*\*\*\*\* sijoittuvalle hankkeelle, joka käsittää



03.05.2019

pientalon rakentamisen ja vajan purkamisen. Pientalon yhteyteen sijoituu autotalli.

Hanke perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 27.2.2019 tekemään lainvoimaiseen poikkeamis- päätökseen, jossa myönnetään tontin tehokkuusluvun nostaminen  $e=0,2$  lukuun 0,25. Hanke on poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen.

### Oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* on 16.3.2019 rakennusvalvontaan toimittamallaan kirjelmällä vaatinut oikaisua mainittuun rakennuslupapäätökseen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa:

Kaavamuutos on tehty 27.2.2019 (tontin tehokkuus nostettu 0,20sta 0,25:een). Kaavamuutoksessa ei puututtu pysäköinnin järjestelyihin siten kuin ns hyvä suunnittelu ja rakentamiskäytäntö edellyttää. Sen takia tässä oikaisuvaatimuksessa on mukana myös viimesykyinen kuulemisasiaan tehty huomautus, pvm. 28.9.2018.

Oikaisuvaatimus koskee autopaikkojen järjestelyä tontilla ja siinä nimenomaan piha-alueen korkoja suhteessa katualueeseen ja väylien sekä pysäköinnin kaltevuuksiin ja ajettavuuteen. Perusteluja:

Ennen näitä muutoksia (tontilla yksi talo) omistaja ei päässyt talvella autolla tontilleen, vaan pysäköi auton Ruotsinpyhtäätien ja Liikkalan- tien risteyksessä, jolloin mm. jäteautojen ja pelastusajoneuvojen pääsy tonteille estyi tai vaikeutui. Liikkalantie on kapea Liikkalankujalta alkaen Viikingintielle päin ja tekee jyrkän mutkan Ruotsinpyhtäätien kohdalla. Tällöin näkemä on hyvin rajoitettu. Ruotsinpyhtäätie on vielä hiekkatie, jolle kadun rakentamisen jälkeen ei jää yhtään pysäköinti- paikkaa kapeuden takia. Liikkalantietä (L-kujan ja R-tien) välillä käytetään pysäköintiin siten, että autot ovat osittain jalkakäytävällä. Nyt kun tontille \*\*\*\*\* tulee 2 taloa ja 4 autopaikkaa, tilanne vaikeutuu edelleen. \*\*\*\*\* pihalle on piirretty 4 autopaikkaa, mutta esitetty järjestely ei täytä korkojen (kaltevuuksien) osalta ns. hyvän rakentamisen kriteereitä.

Piha-alueelta puuttuu pihantasaussuunnitelma. Sen puuttumisen takia tarkkoja kaltevuuksia ei pysty tarkistamaan tarkkaan.

Seuraavia kaltevuuksia on kadulta autopaikoille (Ajoväylän ja pysäköinti- tiruudun kaltevuus poislukien autotalli)

-AP1: Kaltevuus ajoväylällä 1:5, korkeusero 2,8 m ja matka 14,0m.



-AP2: Kaltevuus 1:6, korkeusero 2,5 m ja matka 15,5m.  
-AP3 ja 4: Kaltevuus 1:7, korkeusero 1,95m ja matka 14 m.

Hyvän rakentamisen reunaehdot on esitetty esim RT-korteissa. Pysäköintialueen kaltevuuksista on RT98-11214 kortissa ohjeet. Ohjeen mukaan ajoluiskan kaltevuus on 1:10, auton pysäköintiruudun kaltevuus enintään 1:20 ja kadulta tultaessa pyöristys enintään 1:20. RT-kortin ote on viime syksyn huomautuksessa mukana. Mikään näistä ei toteudu lähellekään esitetyillä koroilla.

Mikäli pihan paikoitusalue rakennetaan, kuten on esitetty, johtaa se siihen että talvella autot eivät pääse paikoilleen. Tällöin autot pysäköidään kapeille kaduille ja ne estävät muuta liikennettä ja katujen kunnossapitoa. Lisäksi on kyseenalaista, voidaanko autot kääntää tontilla, jotta poistuminen voitaisiin tehdä peruuttamatta kadulle. Peruuttaminen on erityisen vaarallista ko tontilta kadun tekemän mutkan takia ja jossa on lisäksi näkemäeste (naapurin rakennelmia).

Jäteastiat on myös sijoitettu pihan perälle, jonne jäteauto ei pääse tai jäteastioiden kuljetus kadulle on vaikeaa. Suunnitelmaa tulee muuttaa siten, että autopaikat ovat myös talviaikaan käytettävissä. Tämä tarkoittaa autopaikka-alueen muotoilua selvästi paremmaksi sekä tukimuurien käyttöä että hyvää suunnittelua. Pihan tasauksesta tulee vaatia pihantasaussuunnitelma, jossa on toimiva myös talviaikaan.

Vastine

Luvanhakija on antanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa todetaan seuraavaa.

Kaupunkialueen tiivistäminen, täydennysrakentaminen ja alueen asu-  
misteihokkuuden nosto tarkoittaa käytännössä myös haastavammille  
tonteille rakentamista. \*\*\*\*\* on jyrkkä rinnetontti, jossa korkeuseroa  
on yhteensä n. 7 metriä (14.9 - 22) ja jolla on olemassaoleva vanha ta-  
lo. Olemme arkkitehti Marco Casagranden ja kaupungin lupa-arkkitehti-  
tien Anne Karppisen sekä Marjo Vänskän kanssa etsineet koko syksyn  
parasta ja toimivinta kokonaisratkaisua tälle vaikealle tontille. Emme  
ole tänä aikana löytäneet nykyisen ratkaisun lisäksi mitään muuta to-  
teuttamiskelpoista tapaa toteuttaa pysäköintiä.

Rakennuslupa on poikkeamisluvan mukainen. Poikkeamisluvassa on  
myönnetty poikkeaminen myös oikaisuvaatimuksessa mainituista reu-  
naehdoista (RT98-11214) tontin erikoispiirteiden takia.

Samasta asiasta on aiemmin saapunut kaksi (2) valitusta poikkeamis-  
lupavaiheessa, ja nämä valitukset on jo huomioitu ja poikkeamisluvan



03.05.2019

suunnitelmia on muutettu niiden perusteella. Nämä valitukset on otettu huomioon sekä nyt lainvoimaisessa poikkeamisluvassa, että rakennusluvassa erikoisehtona pysäköintikiellosta Ruotsinpyhtääntielle.

Huoli Ruotsinpyhtääntien pysäköinnistä on ymmärrettävä, mutta sen ratkaisu ei kuulu eikä ole mahdollista \*\*\*\*\* rakennusluvan yhteydessä. Se ei liity \*\*\*\*\* rakentamiseen tai kyseisen tontin autopaikkoihin, eikä sitä voi siksi \*\*\*\*\* autopaikkojen korkeutta tiputtamalla ratkaista. Ruotsinpyhtääntien pysäköintiasia tulisi käsitellä Helsingin kaupungin kanssa erikseen, ja etsiä siihen kokonaisratkaisu yhdessä Ruotsinpyhtääntien asukkaiden kanssa.

Autojen kääntäminen ei ole mahdollista monilla muillakaan alueen tonteilla ja olisi kohtuutonta vaatia sitä nykyistä ratkaisua paremmin toteuttavaksi tässä yhteydessä. Myöskään jäteastioiden sijoittelun tarkempi pohtiminen ei ole mielestäni aiheellista tässä yhteydessä, vaan voimme suunnitella sen yhdessä HSY:n ja \*\*\*\*\* asukkaiden kanssa.

Vastaavia kaltevuuksia on Helsingissä useita ja olisi kohtuutonta vaatia tältä kohteelta tarkempaa määräysten toteuttamista. Esimerkiksi \*\*\*\*\* tontilla on yli 12 % kaltevuus, sekä samalla alueella osoitteessa \*\*\*\*\* on hyväksytty ilman huomautuksia vastaava 1:7 kaltevuus. Myös naapuritontilla \*\*\*\*\* on hyväksytty 1:8 kaltevuus ilman huomautuksia. \*\*\*\*\* tontti on tosin yli kolme kertaa suurempi ja tilaa on ollut enemmän käytössä.

Oikaisuvaatimus koskee piha-alueen kaltevuuksia eli autopaikkojen korkeutta suhteessa katualueeseen, sekä autopaikkojen kaltevuuksia ja pihan ajettavuutta. Kävimme monta kuukautta kestäväen suunnitteluprosessin aikana läpi kolmen suunnittelijan kanssa kaikki mahdolliset vaihtoehdot ja niiden yhdistelmät, ja olemme yhdessä todenneet nykyisen, lainvoimaisen poikkeamisluvan ja rakennusluvan ratkaisun toimivaksi, lailliseksi ja toteuttamiskelpoiseksi. Asiassa on todella monta muuttujaa ja suunnitelma on tehty kokonaisratkaisuna.

Alla on kooste perusteluista miksi olemme päätyneet nykyiseen ratkaisuun. Tila ei riitä kaikkien eri muuttujien yhdistelmien läpikäymiseksi, mutta kohdat a-f antavat jonkinlaisen kuvan eri vaihtoehtojen vaikutuksista ja puolustavat nykyistä ratkaisua.

Tontilla on korkeuseroa n. 7 metriä ja sitä on mahdotonta ylätontilla sijaitsevan vanhan talon takia louhia tasaiseksi. Oikaisuopyynnössä mainitut kaltevuudet 1:10 (ajoluiska) ja 1:20 (autopaikka) tarkoittaisivat käytännössä erittäin mittavia muutoksia taloon, tontille ja suunnitelmiin ja tekisivät nykyisen kaltaisen talon rakentamisen mahdottomaksi. Pienel-



läkin loivenuksella olisi lukuisia kerrannaisvaikutuksia ylätontilla olevalle talolle kulkemiseen, uuden rakennuksen sijoitteluun ja rakennusmääräyksiin liittyen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että nykyistä suunnitelmaa ei voi loivemmilla kaltevuuksilla toteuttaa, vaan talo ja pihalue pitäisi suunnitella kokonaan uudestaan. Käytännössä autopaikkojen madaltaminen tarkoittaisi joko:

a) kohtuuttoman pitkiä portaita ylätalolle. Vaatimusten mukaisten portaiden askelmannousu tarkoittaisi käytännössä sitä, että portaita pitäisi jatkaa melkein vanhan talon takakulmalle asti. Tästä seuraisi erikoisen näköinen ja erittäin epäkäytännöllinen piharatkaisu. Vanhalle talolle tullessaan pitäisi pitkien portaiden lisäksi kiertää talo takanurkalta etuovelle. Vanhan talon asukkaiden ja minun toiveissa on mahdollisimman lyhyet portaat, eli mahdollisimman korkea autopaikka.

b) yli 5 metrin korkuista muuria keskelle pihaa. Tämä olisi erikoisen näköinen ja huomiota herättävä ratkaisu. Jo nyt muuri on yli 3 metriä korkea ja aiheuttaa pihasuunnittelussa haasteita. Myös kahden eri korkuisen tukimuurin rakentaminen olisi erittäin kallista ja rumentaisi tontin kokonaisilmettä. Tämä pakottaisi myös koko piharatkaisun miettimistä uudestaan ja käytännössä talon sijoittelua uudestaan. Hallinnanjakovalueen pinta-ala on vain 588 m<sup>2</sup> joten talolla ei ole juurikaan liikkumatilaa. Talon sijaintia ei voi suunnitella pelkästään pihateiden jyrkkyyden mukaan, koska myös sijainti tontilla suhteessa vanhaan talon tulee ottaa huomioon ja se on ensisijaisen tärkeää yleisen viihtyvyyden ja tontin toimivuuden sekä esteettisyyden suhteen.

c) jonkinlaisen portaikon rakentamista, joka hankaloittaisi entisestään kulkua ylätalolle. Tämä ratkaisu ei ole minun, eikä vanhan talon asukkaiden mielestä toteuttamiskelpoinen idea. Ratkaisu olisi erikoisen näköinen, huomiota herättävä ja poikkeuksellinen ratkaisu pientaloalueella. Lisäksi portaikossa kääntyminen hankaloittaisi taloon kulkemista pienten lasten ja vaunujen kanssa.

d) autotallia ei voisi käyttää yhtenä autopaikkana (tie autotalliin olisi liian jyrkkä). Tämä tarkoittaisi käytännössä yhtä lisää autopaikkaa pihalle ja vähentäisi pihan viihtyvyyttä. Tämä pakottaisi myös muuttamaan huomattavasti koko talon piirustuksia koska autotalli ei olisi tässä tapauksessa ensimmäisessä kerroksessa, ja koko rakennuksen huoneiden yms. sijoittelua tulisi muuttaa. Tässä tulisi myös kaavamääräyksien takia koko talon huoneiden sijoittelu suhteessa kerrokseen uudestaan pohdinnan alle.

e) talon tiputtamista. Tämä toisi lisää tukimuureja myös tontin takareunalle ja suuren korkeuseron takia estäisi käyttökelpoisen pihan koko ta-



lolta. Toivon että talolle olisi mahdollista toteuttaa myös käyttökelpoinen piha.

f) kellari on jo nyt tontin jyrkkyyden takia erittäin korkeaa tilaa kellariksi (2600mm) ja sen korottaminen (eli talon tiputtaminen niin että yläpiha säilyisi käyttökelpoisena) lisäisi huomattavasti kustannuksia (CLT, louhiminen, LVIS, ikkunat) sekä tekisi kellarista liian korkean ja erikoisen sisältä, ja muuttaisi koko talon arkkitehtuuria ulkopuolelta tehden siitä linnunpöntön näköisen.

Valituksessa mainitut pysäköintiasiat on otettu kolmen arkkitehdin kuukausia kestäneen suunnittelun seurauksena mielestäni todella hyvin huomioon haastavan tontin pysäköintiratkaisun suunnittelussa. Ratkaisu on alueella yleinen, laillinen, toimiva ja tyydyttää sekä tontin omistajia, vanhan talon asukkaita, että \*\*\*\*\* rajanaapureita sekä täyttää hyvän rakennustavan kriteerit siltä osin kun se vaikealla ja jyrkällä rinnetontilla on mahdollista. Se ottaa parhaalla mahdollisella tavalla huomioon tontin erityispiirteet ja kulun molemmille taloille ja mahdollistaa alueen tiivistämisen ja monipuolisen rakentamisen. Kaiken lisäksi ratkaisu perustuu lainvoimaiseen poikkeamislupaun, jossa tämä valituksen aihe on jo huomioitu siltä osin kuin on mahdollista.

Ruotsinpyhtääntien asukkaiden pysäköintiongelman käsittely rakennuslupani yhteydessä tuottaa minulle kohtuutonta haittaa lasteni koulu- paikkaan ja koulunkäyntiin liittyen. Tämän lisäksi asian viivästymisestä koituu taloudellista vahinkoa 1400€ kuukaudessa asumismenoina. Tämän lisäksi tulee rakentamistyön viivästymisestä aiheutuvat juoksevat kulut. Pyydän siksi asian pikaista käsittelyä ja oikaisuvaatimuksen mitätöintiä sekä myötätuntoa asianosaisilta.

## Perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tontti- tehokkuuslukema on poikkeamispäätöksen myötä  $e=0,25$ . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Yhdessä asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa.

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, ve-



03.05.2019

densaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle, sekä 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. 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 tarkoitetut 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 muutostyössä 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 d §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta ei sisällä säännöksiä piha-alueiden, pysäköintialueiden tai kulkuväylien kaltevuudesta tai autopaikkojen sijoittamisesta tontilla.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksen 6 luvun 26 §:n mukaan kiinteistön haltijan on järjestettävä jätteiden keräyspaikka, johon voidaan sijoittaa näiden jätehuoltomääräysten mukainen riittävä määrä jäteastioita. Keräysvälineiden sijoituspaikan asianmukaisesta varustuksesta, kunnosta ja siisteydestä huolehtii kiinteistön haltija. Keräysvälineet on sijoitettava keräyspaikkaan, joka on saavutettavissa ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä ja tasaiselle, tukevalle, vaakasuoralle ja kulutusta kestäväälle alustalle. - -



Käsin siirrettävät keräysvälineet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, johon jäteauto pääsee esteettömästi vähintään kymmenen metrin päähän. Käsin siirrettävät jätteastiat tulee sijoittaa tontille tai tulotien varseen. Jätteastioilla tulee olla pysyvä paikka, josta astiat tyhjennetään. Kiinteistön haltijan on huolehdittava siitä, etteivät keräysvälineet pääse siirtymään paikoiltaan. - -

Lisäksi jätehuoltomääräyksen 6 luvun 27 §:n mukaan kiinteistön haltijan on huolehdittava keräysvälineille johtavan kulkuväylän ja keräysvälineiden sijoituspaikan kunnosta, esteettömyydestä ja puhtaanapidosta. Lumen aeraus ja liukkauden torjunta on hoidettava siten, että keräysvälineet voidaan turvallisesti siirtää tyhjennettäväksi. Alueiden ja väylien, joilla keräysvälineitä siirretään jätteiden kuormausta ja kuljetusta varten, tulee olla riittävän kantavia, kovapintaisia ja tasaisia. Siirtoväylillä ei saa olla kynnyksiä, portaita eikä muita esteitä. Alueiden ja väylien valaistuksen tulee olla riittävä.

Jos keräysvälineiden siirtoväylän kaltevuus ylittää 1:5 ja tämä aiheuttaa keräysvälineen tyhjentäjälle työturvallisuusriskin, tulee kiinteistön haltijan huolehtia siitä, että siirtotyössä on käytettävissä siirtoa helpottavat laitteet.

Nyt toteutettava uudisrakennus rakennetaan 1042 m<sup>2</sup> kokoisen rinnettontin kadunpuoleiselle osalle. Tontin yläosassa sijaitsee ennestään vuonna 1934 valmistunut pientalo. Tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin koillisnurkat ovat korossa +14.30/+14.93 ja lounaisnurkat korossa +22.50/+22.50. Korkeuseroa on siten 37 metrin matkalla noin 8 metriä. Voimakkaimmat korkeuserot sijoittuvat nimenomaan tontin kadunpuoleiseen osaan, johon rakennushanke sijoittuu. Rakentamisolosuhteet ovat siten haastavat.

Uudisrakennuksen piha-alueen kaltevuus on asemapiirroksen mukaan autopaikkojen 3 ja 4 kohdalla 1:7. Muiden piha-alueiden kaltevuuksia ei ilmene asemapiirrokselta. Autopaikat on sijoitettu tontille siten, että ylätontin autopaikat sijoittuvat peräkkäin tukimuurin vierelle tontin reunan, ja uudisrakennuksen autopaikat siten, että toinen autopaikka on autotallissa ja toinen piha-alueella. Nyt esitetyn asemapiirroksen perusteella on epäselvää, voidaanko autopaikoille 3 ja 4 sijoitettavat autot kääntää tontilla ja onko autopaikoille 1 ja 2 ajaminen mahdollista, kun autopaikat 3 ja 4 ovat käytössä.

Rakentamista koskeva lainsäädäntö ei sisällä edellä mainittua yksityiskohtaisempia säännöksiä pihamaan tai kulkuväylien sallituista tai suositteluista kaltevuuksista. Kulkuväylien kaltevuuksia on käsitelty lähinnä oikaisuvaatimuksessakin mainitussa RT-kortissa. On kuitenkin huomattava, että RT-korttien ohjeet eivät ole sitovia. Rakennushanke suunnit-





tellaan aina rakennuspaikkakohtaisesti, eikä esimerkiksi RT-korteissa mainittuihin kaltevuuksiin aina päästä varsinkaan rinnetonteilla.

Pihamaan kaltevuuden osalta jaosto toteaa, että rakennuslupapäätöstä on edeltänyt pitkäaikainen suunnitteluprosessi. Tontin korkeuserot ovat olleet haasteellinen lähtökohta suunnittelulle. Rakennushanke on esitetyn selvityksen ja pääpiirustusten perusteella voimassa olevan asemakaavan sekä lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen. Rakennuksen voidaan katsoa soveltuvan paikalle ja rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Ottaen huomioon tontin korkeuserot, rakennuspaikalle voidaan katsoa tässä tilanteessa olevan myös MRL 135 §:n edellyttämä käyttökelpoinen pääsytie. Hankkeen voidaan muutoinkin katsoa täyttävän luvan myöntämisen edellytykset. Rakennuksesta tai sen ulkotoiloista ja kulkuväylistä ei voida katsoa aiheutuvan sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä. Liukkauden torjunta ja siten esimerkiksi autopaikkojen käytettävyys talvella ovat tontinomistajien vastuulla.

Autopaikkojen osalta jaosto toteaa seuraavaa. Rakennusvalvonta ohjeistaa hankkeeseen ryhtyviä suunnittelemaan tonttien autopaikat siten, että autot voidaan tontilla kääntää, jottei autoja turvallisuusriskien vuoksi peruuteta kadulle. Autopaikkojen sijoittamisesta tonteille ei kuitenkaan ole olemassa lainsäädäntöä tai määräyksiä. Joissain tilanteissa, joissa autopaikkojen sijoittaminen tontille on erityisen haastavaa tai johtaisi esimerkiksi istutusalueiden käyttöön pelkästään parkkipaikkoina tai huomattaviin kustannuksiin tontin tasaamisessa, on poikkeustapauksissa hyväksytty myös sellaisia ratkaisuja, joissa autoa ei mahdu kääntämään tontilla, vaan autot joudutaan peruuttamaan pois tontilta. Koska nyt rakennuspaikkana oleva tontti sijaitsee lähellä risteystä ja koska autojen peruuttamista tontilta kadulla tulisi tällaisissa paikoissa välttää, eikä asemapiirroksesta tällä hetkellä selviä se, voidaanko autopaikkojen 3 ja 4 autot kääntää tontilla, jaosto lisää rakennuslupapäätökseen asian selvittämistä koskevan lupamääräyksen. Suunnittelussa tulee siten edelleen pyrkiä siihen, että autot olisi mahdollista kääntää tontilla.

Lisäksi koska edellä mainittu jätehuoltomääräys sisältää yksityiskohtaiset määräykset jätteiden keräyspaikan sijoittamisesta tontilla ja kun asemapiirroksesta ei selviä, täyttääkö nyt esitetty sijainti jätehuoltomääräykset, on lupapäätökseen lisättävä lupamääräys, jonka nojalla jätteen pisteen hyväksyttävä sijainti on selvitettävä HSY:n kanssa sekä mahdolliset muutokset hyväksyttävä tämän jälkeen rakennusvalvonnassa.



03.05.2019

Edellä esitetyn nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi edellä esitettyä enemmän muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, 117 §, 117d §  
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 14 §  
Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset 6 luku 26 § ja 27 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Nurmio

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 8145
- 4 Rakennuslupapäätös 45-0420-19-A.pdf
- 5 Poikkeamispäätös 27.2.2019 § 13.pdf
- 6 Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 45-0420-19-A
- 7 Hankkeeseen ryhtyvän vastine
- 8 Asemapiirros.pdf
- 9 Julkisivut.pdf
- 10 Leikkauspiirustus.pdf
- 11 Pohjapiirustus.pdf

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

##### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7



03.05.2019

Luvanhakijat

Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Nurmio

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 8145
- 4 Rakennuslupapäätös 45-0420-19-A.pdf
- 5 Poikkeamispäätös 27.2.2019 § 13.pdf
- 6 Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 45-0420-19-A
- 7 Hankkeeseen ryhtyvän vastine
- 8 Asemapiirros.pdf
- 9 Julkisivut.pdf
- 10 Leikkauspiirustus.pdf
- 11 Pohjapiirustus.pdf

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet



03.05.2019

Asia/21

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvanhakijat

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11