



§ 246

Naapurin oikaisuvaatimus rivitalon rakennusluvasta, Ripusuontie 64

HEL 2020-012298 T 10 04 03

Facta 34-2709-20-A, LP-091-2020-03151

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti tutkia ***** tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n lupa-arkkitehdin 20.10.2020 § 650 tekemästä rakennuslupapäätöksestä ja lisätä rakennuslupapäätökseen seuraavat lupamääräykset:

Ripusuontie 66:n tontin vastainen maanpinta on muotoiltava pengertämällä siten, että tonttien yhteiselle rajalle ei missään kohdassa synny 0,5 metriä korkeampaa korkeuseroa. Pengertäminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapurin puolelle.

Rakennusluvan edellyttämä tontin hulevesijärjestelmä on ennen rakennuksen käyttöönottoa suunniteltava ja rakennettava siten, ettei hulevesistä aiheudu Ripusuontie 66:n tontille haittaa.

Muilta osin oikaisuvaatimus hylätään.

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

Perustelut

Helsingin kaupunki on 6.2.2020 päivätysssä tonttikorkeusilmoituksessa määritellyt tontin kadun vastaisen rajan kulmapisteiden korkeusasetuksi likimääräisesti +28.88 ja 28.04. Tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin korkeudet tulee suunnitella siten, että ne sopivat vaihteluvälille annettuihin korkeuslukuihin.

Rakennusluvanhakijan hakija on teettänyt tontista pintavaaituksen, joka on päivätty 26.2.2020. Pintavaaituksessa on esitetty tontilla tällä hetkellä olevat korkeudet. Korkeuslukuista ilmenee, että tontti on rinnetontti, joka viettää sekä länteen eli oikaisuvaatimuksen tekijän tontille päin ja myös etelään päin.

Myönnettyssä rakennusluvassa rakennuksen kulmapisteiden korkeusasetuksi on määritetty +28.10, +28.20, +28.20 ja +28.30. Rakennuksen korkeusasema sopeutuu sekä tonttikorkeusilmoituksen että pintavaaituksen korkeuslukuihin. Katujulkisivupiirustuksesta ilmenee, että ra-



03.12.2020

kennuksen korkeusasema on sopeutettu sekä rinteessä ylempänä olevan Ripusuontie 62:n että oikaisuvaatijan omistaman alempana olevan tontin Ripusuontie 66:n korkeusasemiin. Rakennuksen korkeusaseman madaltamista koskeva vaatimus hylätään.

Maanpinnan korkeusasema viettää rakennettavasta rivitalosta Ripusuontie 66:n tontille päin. Rakennusluvassa ei ole annettu lupaa rakentaa tukimuuria tonttien yhteiselle rajalle. Tämän vuoksi on tarpeen lupamääräyksellä määrätä, miten tontin maanpinta on muotoiltava, jotta se täyttää Helsingin rakennusjärjestyksen säännökset.

Myönnetty rakennuslupa edellyttää hulevesisuunnitelman toimittamista rakennusvalvontapalveluille ennen hulevesijärjestelmän rakentamista. Rakennusvalvonta käy suunnitelman lävitse ja valvoo, että hulevesijärjestelmä rakennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuslupapäätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n lupa-arkkitehti on 20.10.2020 § 650 tekemällään päätöksellä Asunto Oy Helsingin Helmiöllön hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan yksikerroksisen, kolmiasuntoisen rivitalon rakentamiselle 34. kaupunginosan korttelin 154 tontille 3, osoite Ripusuontie 64. Lupa-arkkitehti on myöntänyt hakemuksesta vakuutta vastaan oikeuden aloittaa rakennustyöt perustustöiden ja ulkopuolisen LVIS-tekniikan osalta, vaikka rakennuslupa ei ole lainvoimainen.

Rakennuslupapäätöksessä on todettu mm. seuraavaa: Hakija on muuttanut suunnitelmaansa, sekä vastannut pihan korkeuden muutoksiin ja hulevesiin liittyviin huomautuksiin: "Pihan korkeusaseman määrityksessä on huomioitu myös loivan rinteiden eri puolilla sijaitsevien naapuritonttien korkeusasemat. Kuten rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirroksista käy selvästi ilmi, itänaapurin (Ripusuontie 62) tontti on selvästi Ripusuontie 64:n tonttia korkeammalla ja länsinaapurin tontti (Ripusuontie 66) taas vastaavasti Ripusuontie 64:aa alempana.

Ripusuontie 64:n pihaa on suunnitelmassa paikoin laskettu ja paikoin korotettu sen verran, että rakennusta ei tarvitse rakentaa painanteeseen, vaan tonttien väliset korkeusasemat tulee kokonaisuutena huomioida. Suunnitelmiin on lisätty sadevesikaivo tontin lounaisnurkkaan. Suunnitelmaa on nyt muutettu niin että tuo tontin lounaisosassa esiintyvä korkeusero tulisi olemaan tonttien välillä mahdollisimman lievä. Suurempaa korkeuseroa esiintyy ainoastaan tällä kohdalla, jossa myös os. Ripusuontie 66 tontti nopeasti nousee korkeammaksi. Tonttien rajalle tulee myös istutuskasvit, joka paitsi estää mahdollisen huleveden



siirtymisen naapurin puolelle, myös peittää tällä kohdalla esiintyvän korkeuseron visuaalisesti.

Ripusuontie 66 vuoden 1979 rakennusluvassa esiintyvä korkeusluke- ma ja sen eroavaisuus mitattuun johtunee pääosin nykyisestä korkeus- järjestelmästä N2000, joka eroaa muutaman kymmenen senttiä aiem- masta järjestelmästä. Mittauksen on tehnyt alaan erikoistunut ammatti- lainen, joten virhemarginaali on tässä kohdin lähes olematon. Sadeve- det puretaan viivytyksen kautta kunnalliseen hulevesiviemäriin (viivy- tyksenä käytetään hidasteputkea). Salaojavedet puretaan padotusvent- tiilin kautta perusvesikaivoon, josta edelleen kunnalliseen sadevesivie- märiin."

Naapurin oikaisuvaatimus 6.11.2020

***** rajanaapuritontin Ripusuontie 66 omistajana vaatii säädetyssä ajassa vireille pannulla hakemuksella oikaisua tehtyyn rakennuslupa- päätökseen.

Rakennuttaja ei ole toimittanut naapuritontin Ripusuontie 66 etelään korkeusmittoja neuvotteluista huolimatta. Näitä mittoja ei ole olemassa rakennuttajan toimittamissa kuvissa. Ripusuontie 66:n tontin alkuperäi- sen asemakaavakuvan mukaan korkeusero syntyi 60-100 cm tontin eteläpään. Tämä korkeusero ei ole hyväksyttävää, koska mm. hule- vedet ja myös maa-ainekset kulkeutuisivat helposti Ripusuontie 66:n tontin puolelle.

Tällä oikaisuvaatimuksella haemme myös täyttä toimenpidekieltoa kaikkiin Ripusuontie 64 kiinteistöillä tehtäviin rakennustöihin mukaan lu- kien kaikki valmistelevat työt sekä varsinaiset rakennustyöt. Näin toi- mien haluamme varmistaa sen, että töiden ja pohjarakennustöiden myötä ei synny sellaista maanpintaa, tontin rakenteita tms. koskevia muutoksia, joiden muuttaminen myöhemmässä vaiheessa ei olisi mah- dollista.

Pyydetyt korkeustiedot on toimitettava viipymättä. Mikäli tietoja ei ole, niin tarvittavat mittaukset tulee suorittaa viipymättä. Rakennuslupaha- kemusmateriaalien liitteenä olevia korkeuspiirustuksia yms. voidaan kattavasti arvioida vasta sen jälkeen, kun ko. alueella on saatavilla ajantasaiset ja vertailukelpoiset korkeustiedot. Tietojen toimittamatta jättäminen herättää kysymyksen siitä, onko tarkoituksena yrittää näin toimien jättää antamatta arvioinnin kannalta keskeisiä tietoja.

Kiinteistön Ripusuontie 64 pinnankorkeudet tulee mitoittaa niin, että luonnollisia, alkuperäisiä maanmuotoja ei muuteta ja maanpinta muo- dostaa luonnollisen jatkumon korttelin sisällä. Näin toimien varmistee-



taan se, että hulevedet, maa-aines yms. ei pääse valumaan tonteilta toisille. Lisäksi pinnankorkeudet alkuperäisinä säilyttäen uusien rakennusten korkeusasema ei muodostu häiritseväksi. Nyt suunnitellussa ratkaisussa huoneistojen takapihat sijoittuisivat Ripusuontie 66 tontin luonnollista maankorkeutta huomattavasti korkeammalle ja näin syntyisi esteetön näköyhteys Ripusuontie 66:n takapihalle. Yksinkertaisin keino tämän toteuttamiseksi olisi pudottaa rakennusten korkeusasema siten, että alueen alkuperäinen korkeusasema säilytetään. Arviomme mukaan tämä olisi kaikkein kustannustehokkain vaihtoehto toteuttaa vielä nyt, kun maansiirtotyöt ovat käynnissä, jolloin rakennusprojekti ei tarpeettomasti viivästyisi.

Rakennuttajan on tehtävä suunnitelmaan muutos, niin että tonttien välille ei synnytetä keinotekoisia korkeuseroja ja alkuperäinen maanpinnan taso säilytetään. Näin toimien edellä kuvatut hulevesi ym. haitat eliminoidaan. Päivitetyt suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaan ja naapureiden kuuleminen on tehtävä, kuten aikaisemminkin rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi Ripusuontie 66:n omistajalle ja muutoksen hakijalle on toimitettava päivitetyt piirustukset.

Katsomme, että hulevesisuunnitelma ja sen toteuttamiseksi vaadittavat viemäröinnit tulee suunnitella ja toteuttaa jo nyt. Mikäli näin ei tehdä, ei ole mitään takeita siitä, että ne tehtäisiin myöhemmässä vaiheessa. Hulevesisuunnitelma on tärkeä Ripusuontie 66:n omistajalle, jotta varmistetaan, ettei tonttien välillä tapahdu luonnollista suurempaa vesien valumaa. Hulevesisuunnitelman lopullinen versio tulee toimittaa Ripusuontie 66:n omistajalle ja tämän oikaisuvaatimuksen tekijälle lausuntoa varten.

Rakennuttaja on myös tarjoutunut tekemään maanpinnan muutos- ja täyttötöitä tontillamme. Me emme pidä tätä vaihtoehtona, koska arvoimme kuuluu vaalia tonttimme alkuperäisiä puista ja pensaita, joista vanhimmat ovat olleet paikallaan jo lähes 70 vuotta. Näin toimien haluamme vaalia alkuperäisen Pakila ainutlaatuisista puutarhamaista ympäristöä, jossa ihmiset, puut, pensaat ja eläimet ovat eläneet sopuisuudessa vuosikymmenten ajan ja jonka viime aikojen kiinteistökehityshankkeet ovat vaarantaneet. Toivomme, että ylläkuvattuihin asioihin saadaan edellä kuvatun mukainen ratkaisu, jotta asia saadaan pois päiväjärjestyksestä mahdollisimman pian.

Rakennusluvan hakijan vastine 10.11.2020

Vastineessa todetaan seuraavaa: Olen tutkinut pintavaaitustiedot ja asemapiirroksen ja en löydä suunnitelmista naapurin esittämää 60-100 cm korkeuseroa. Lisäksi uudisrakennuksen lattiakoron ollessa



03.12.2020

alempana: +28.600 kontra Ripusuontie 66: +28.787. ei uudisrakennuksen korkeusasema aseta naapuriaan alisteiseen asemaan. Hulevedet ja maa-ainekset eivät valu naapurin puolelle.

Naapurille on toimitettu pintavaaituskartta ja asemapiirros sähköpostilla 28.10.2020. Korkeustiedot ovat N2000 järjestelmää ja koroissa esiintyy luonnollisesti eroja vanhaan N56 järjestelmään nähden. Asia on selitetty naapurille.

Uudisrakennuksen lattian korkeusasema on alempana kuin Ripusuontie 66 päärakennuksen lattia. Määräysten mukaan lattiapinnan tulisi asettua + 400mm maanpinnan yläpuolelle kosteusvaurioiden välttämiseksi. Naapurin toivoma syvänteeseen rakentaminen ei siis tule kysymykseen. Alustavassa hulevesisuunnitelmassa vesien valumiset on tutkittu ja ne eivät siirry naapurien tonteille. Nykyinen ratkaisu on määräysten mukainen ja toimiva.

Viemäröintityöt toteutetaan pääsääntöisesti maatöiden yhteydessä. Tontille on tulossa myöskin hidastekenttä. Nykyisen suunnitelman mukaiset painanteet, kaivot ja hidastekenttä estävät tehokkaasti huleveden siirtymisen naapuritonteille. Rakennuslupahakemukseen liittyvää aineistoa voi käydä halutessaan katselmoimassa Helsingin rakennusvalvonnan tiloissa.

Oikaisuvaatimuksen täydennyskirjelmä 11.11.2020

Iso korkeusero tonttien välillä syntyy tontin eteläpähän ja tästä kohdasta ei ole mittapisteitä otettu meidän tontin puolelta. Oikaisuvaatimuksen 60-100 cm korkeusero koskee tätä kohtaa. Pääsuunnittelijan kommentti siitä, ettei tällaista eroa löydy on virheellinen. Ero löytyy helposti katsomalla tonttimme asemapiirroksen alkuperäisiä korkeusmittauksia ja muuntamalla ne nykyjärjestelmään. Siksi pyysimme heitä hankkimaan/teettämään myös tämän kohdan korkeusmittaukset ja korjaamaan ne piirustuksiin. Näin tehtäisiin näkyväksi todellinen tilanne suunnitelmissa.

Sovellettavat oikeussäännöt

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 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 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 vedenjuoksu- ja 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.

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.

Helsingin rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Helsingin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat. Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja to-



03.12.2020

teutettava niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Helsingin rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaan jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä hulevedet valu naapurin puolelle.

Helsingin rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeydetä tontilla, on johdettava kiinteistöjen yhteiseen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmään, tai jos tämä ei ole mahdollista, rakennusviraston tai vesihuoltolaitoksen 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

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Ripusuontie 64
- 2 Oikaisuvaatimus 6.11.2020
- 3 Vastine Ripusuontie 64
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennyskirjelmä
- 5 Rakennuslupapäätös_34-2709-20-A
- 6 ARK-001_asemapiirustus_REV19102020
- 7 ARK-002_Pohjat_ ja_leikkaukset
- 8 ARK-003_julkisivut_REV14102020



03.12.2020

9	ARK-004_Katujulkisivut_REV14102020
10	ARK_Rivitalo_Ripusuontie_64_3D
11	Tonttikorkeusilmoitus_91-34-154-3N2000_RIPUSUONTIE_64
12	5718-Ripusuontie 64-PDF PINTAVAAITUS
13	Asemakaava numero 7917

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa 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

Rakennusluvanhakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa 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



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Ripusuontie 64
- 2 Oikaisuvaatimus 6.11.2020
- 3 Vastine Ripusuontie 64
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennyskirjelmä
- 5 Rakennuslupapäätös_34-2709-20-A
- 6 ARK-001_asemapiirustus_REV19102020
- 7 ARK-002_Pohjat_ ja_ leikkaukset
- 8 ARK-003_julkisivut_REV14102020
- 9 ARK-004_Katujulkisivut_REV14102020
- 10 ARK_Rivitalo_Ripusuontie_64_3D
- 11 Tonttikorkeusilmoitus_91-34-154-3N2000_RIPUSUONTIE_64
- 12 5718-Ripusuontie 64-PDF PINTAVAAITUS
- 13 Asemakaava numero 7917

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11



03.12.2020

Asia/12

Rakennusluvanhakija

Liite 12
Liite 13
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva 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