



29.09.2017

§ 43

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan myöntämästä pientalon rakentamista koskevasta rakennusluvasta

HEL 2017-008657 T 10 04 03

Facta-tunnus: 41-1760-17-A, 41-17-17-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä luvanhakijoiden ***** vaatimuksen ***** tekemän oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä ***** kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan 29.6.2017 (125 §) tekemästä rakennuslupapäätöksestä tunnus 41-1760-17-A tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 29.6.2017 (125 §) myöntänyt rakennusluvan kaksikerroksisen pientalon, aputilojen ja maalämpökaivon rakentamiselle ***** Kaksikerroksisen pientalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee asemakaavan ja säännösten mahdollistama sekakerros, jossa osa tiloista lasketaan kerrosalaan ja osa ei. Kerrosalaan ei lasketa aputiloja, joita ovat sauna- ja kodinhoitotilat.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Rakennuspaikkaa vastapäätä sijaitsevan tontin ***** haltija on määräajassa hakenut oikaisua myönnettyyn rakennuslupaan.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, ettei allekirjoittanut voi hyväksyä rakennuslupaa, sillä otteen mukana ei ole toimitettu hyväksytyjä piirustuksia. Lisäksi rakennusluvassa kohdassa ”Päätöksen perustelut” mainitaan, että rakennuksen korkeutta on madallettu ja että rakennuksen korkeus on 6,5 m mitattuna tulevasta maanpinnasta. Mistään ei käy ilmi, mikä tuleva maankorkeus on. Rakennuksen pinta-alaa on lisätty maanpäällisellä kellarilla, josta ei ole piirrosta lainkaan. Naapurin kuuleminen -käsittely on vielä kesken, joten rakennuslupaa ei voida vielä hy-



väksyä. Jos lupaehtoja muutetaan oleellisesti, on uusi asemapiirustus syytä toimittaa naapurille lausuntoa varten.

Vastineet

Pääsuunnittelija sekä hankkeeseen ryhtyvät ovat toimittaneet vastineensa.

Pääsuunnittelija on vastineessaan todennut, että hän on kohteen pääsuunnittelijana todennut rakennuspaikalla sinne asetettujen sijainti- ja korkeusmerkkien avulla pääpiirustuksissa esitetyn tulevan rakennuksen ja sijainnin ja korkeusaseman olevan oikea suhteessa rakennuspaikkaan ja ympäristöön. Korkeusasemassa on otettu huomioon kohteen pohjatutkimuksessa ja pintavaaituksessa selvitetyn tontin pohjaveden korkeus suhteessa rakennuksen salaojiin ja kadun korkeusasema tontin kohdalla.

Hankkeeseen ryhtyvät ovat todenneet, että tontilla sijaitseva rakennusala sijaitsee montussa ja siten viereistä tietä matalammalla. Jotta tontille voitaisiin rakentaa, on tontti nostettava ympäröivän maanpinnan tasolle. Korkeudet on annettu kaupungilta. Lisäksi vastineissa on todettu, että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä on pysyttädyttävä niiden vaatimusten käsittelyssä, joita oikaisuvaatimuksessa on esitetty. Itse asiassa, koska oikaisuvaatimuksessa ei vaadita muutosta mihinkään lupapäätöksen kohtaan, täytyy oikaisuvaatimus ensisijaisesti jättää tutkimatta. Lisäksi 10.8.2017 toimitetussa vastineessa on todettu, että koska pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin ja rakennuksen pitää täyttää rakentamisella asetetut vaatimukset, on pihamaan tasoa korotettava ympäristön tasolle ja rakennuksen korkeus on laskettava ympäristön tasoa vastaavasta maanpinnan tasosta, eli tulevasta maanpinnan tasosta. 17.8.2017 toimitetussa sähköpostissa on esitetty näkemys, jonka mukaan alueen kaavaa tulkitaan vanhan rakennuslain mukaan.

Päätöksen perustelut

Tutkimatta jättäminen

Vastineessa hankkeeseen ryhtyvät ovat vaatineet ensisijaisesti oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämistä. On totta, että oikaisuvaatimuksessa ei sinänsä ole esitetty yksilöityjä muutosvaatimuksia. Oikaisuvaatimuksessa on kuitenkin tuotu esiin seikkoja, jotka ovat naapurin edun ja oikeuden kannalta merkityksellisiä. On siten hyvän hallintotavan mukaisesti ottaa oikaisuvaatimus tutkittavaksi.

Sovellettava laki



29.09.2017

Maankäyttö- ja rakennuslain 212 §:n mukaan rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana. Nyt käsiteltävänä olevan rakennuslupa-asian käsittelyssä ja ratkaisemisessa sovelletaan siten maankäyttö- ja rakennuslakia. Poikkeuksena tästä voidaan mainita kerrosalan laskeminen, jossa MRL 217 §:n kerrosalaa koskevan erityisen siirtymäsäännöksen mukaan MRL:n voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia RakL:n säännöksiä.

Päätösoitteiden toimittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, ettei päätösoitteiden mukana ole toimitettu hyväksytyjä pääpiirustuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt huomautuksensa rakennuslupahakemukseen. Hän ei ole huomautuksessaan kuitenkaan pyytänyt toimittamaan lupapäätöstä. Päätösote on kuitenkin lähetetty hänelle tiedoksi.

Käytäntö lähettää lupapäätös automaattisesti tiedoksi niille, jotka ovat tehneet huomautuksia rakennuslupahakemukseen, perustuu Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelujen itse omaksumaan käytäntöön ja hyvään hallintotapaan. Päätösoitteiden mukana ei automaattisesti lähetetä hyväksytyjä pääpiirustuksia, vaan ne voi halutessaan pyytää rakennusvalvonnasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei velvoita viranomaista lähettämään pääpiirustuksia päätösoitteiden mukana. Pääpiirustusten lähettämättä jättäminen ei siten ole sellainen menettely- tai muukaan virhe, jonka vuoksi oikaisuvaatimus tulisi hyväksyä.

Uudelleen kuuleminen

Oikaisuvaatimuksessa on myös todettu, että naapurit tulisi kuulla uudelleen, mikäli lupaehtoja oleellisesti muutetaan.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että tilanteessa, jossa rakennuslupahakemusta muutetaan olennaisesti ja etenkin niin, että se vaikuttaa naapurin etuun tai oikeuteen, kuuleminen on syytä suorittaa uudelleen. Nyt rakennuslupahakemusta on käsitteilyn edetessä muokattu nimenomaan huomautuksen tekijän vaatimuksen



29.09.2017

mukaisesti ja asemakaavan mukaiseksi mm. korkeudeltaan niin, että rakennuksen korkeutta on madallettu asemakaavan vaatimaan korkeuteen 6,5 metriä. Tällaisessa tilanteessa kuulemista ei ole tarpeen suorittaa uudelleen.

Maanpäällinen kellari

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Kyseisen pykälän 3 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Muualla kuin kerroksessa kerrosalan muodostuminen riippuu siten tilojen käyttötarkoituksesta.

Rakennuslain aikana käytössä oli myös maanpäällisen kellarin käsite. Maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan 1.1.2000 lainsäädäntö ei enää tuntenut maanpäällistä kellarikerrosta. Tältä osin MRL:in otettiin kuitenkin siirtymäsäännös (217 §), jonka mukaan MRL:n voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia rakennuslain säännöksiä. Tällaisten kaavojen alueilla maanpäälliset kellarit ja ns. sekakerrokset ovat edelleen mahdollisia. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ennen 1.1.2000 hyväksytyyn kaavaan mukaan rakennettaessa yksi kellarikerros voi sijaita pääasiallisesti tai kokonaan maan päällä, jos sinne ei sijoiteta asuin- tai työhuoneita. Myös yksi sekakerros, jossa osa on kellaritilaa ja osa kerrostilaa, on mahdollinen.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 6181, joka on tullut voimaan 1971. MRL 217 §:n siirtymäsäännös soveltuu rakennuksen kerrosalan laskemiseen. Asemakaava sallii siten maanpäällisen kellarikerroksen tai sekakerroksen.

Maanpäällinen kellari tarkoittaa tässä tapauksessa sekakerrosta; nyt myönnetyllä rakennusluvalla rakennettavan pientalon ensimmäisestä kerroksesta osa on kellaritilaa ja osa kerrostilaa. Kellaritila tarkoittaa pääpiirustuksissa esitettyjä tavanomaisia sauna- ja kodinhoitotiloja. Loppuosa ensimmäisestä kerroksesta on kerrostilaa. Kyse ei siis ole erillisestä kellarikerroksesta, jota ei olisi esitetty pääpiirustuksissa.



29.09.2017

Koska kyse on sekakerroksesta, luetaan sen osalta rakennuksen kerrosalaan vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat tai tilat, joihin sijoitetaan tai voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Aputilat, joita ovat mm. saunatilat ja kodinhoitotilat, eivät ole pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Niitä ei lasketa kerrosalaan. Aputilat, eli sauna- ja kodinhoitotilat, voidaan siis tässä tapauksessa rakentaa kaavan salliman kerrosalan lisäksi.

Koska siis asemakaava ja maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännös sallivat ns. maanpäällisen kellarin tai sekakerroksen rakentamisen, voidaan rakennuksen aputiloja, joita ei lueta rakennuksen kerrosalaan, sijoittaa myös rakennuksen maanpäälliseen osaan. Nämä tilat on esitetty asianmukaisella tavalla rakennuksen pääpiirustuksissa. Pääpiirustukset ovat asemakaavan ja säännösten mukaiset.

"Tuleva maanpinta"

Oikaisuvaatimuksessa ja vastineissa on käsitelty laajalti rakennuksen korkeusasemaa. Oikaisuvaatimuksessa on erityisesti kiinnitetty huomiota siihen, että rakennuslupapäätöksen perusteluissa on mainittu, että rakennuksen korkeus 6,5 m lasketaan "tulevasta maanpinnasta". Rakennuksen todellinen korkeusasema ei siten suoraan ilmene rakennusluvasta. Vastineissa on perusteltu rakennuksen korkeusasemaa, sen laskemista ja sitä, että rakennuspaikalla maanpintaa on pakko tasata, jotta rakentaminen olisi ylipäänsä mahdollista.

Rakennuspaikalla voimassa olevan asemakaavan nro 6181 mukaan 2-kerroksisen pientalon enimmäiskorkeus on 6,5 metriä. Helsingin kaupungin rakennusviraston 1.2.2017 antaman tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin korot ovat sen rajoilla +34,26, +34,20, +34,15 ja +34,10. Katualue on korossa +34,0.

Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksissa on esitetty rakennuspaikan, rakennuksen ja naapuritonttien rakennusten korkoasemat. Asemapiirroksen ja julkisivukuvien mukaan rakennusalan tämänhetkinen maanpinta tontin keskiosissa on korossa +33,60. Tulevan maanpinnan on esitetty tulevan korkoon +34,20. Maan tasausta tehtäisiin siten 60 cm. Leikkauskuvan mukaan rakennuksen korkeus korosta +34,20 laskettuna on kaavan sallima 6,5 metriä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että rakentamisen mahdollistamiseksi rakennuspaikalla maan tasaaminen on esitetyn selvityksen perusteella välttämätöntä ja tarpeellista. Rakennusala sijaitsee pienehkössä notkelmassa, eikä kuoppaan rakentaminen ole mahdollista, kun otetaan huomioon muun muassa tonttiliittymät ja hulevedet. Esitetyissä suunnitelmissa rakennuspaikan tasaaminen on



esitetty toteutettavaksi siten, että rakennuspaikka nimenomaan tasaataan ympäröivän maanpinnan tasoon. Maanpintaa ei siten nosteta tarpeettomasti tai niin, että rakennuksen korkeusasema muodostuisi poikkeavaksi ympärillä sijaitsevien rakennusten tai esimerkiksi katualueen korkeusasemista. Lisäksi ottaen huomioon katujulkisivuja koskevissa piirustuksissa esitetyt naapuritonttien rakennusten sokkelit koroissa +34,80 (Puunkaatajantie 19a) ja +34,46 (Vesuritie 4) nyt toteutettavan pientalon korkeusasema on ympäristöönsä soveltuva ja hyväksyttävä.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakennusviraston tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin korkeudet tulee suunnitella siten, että ne sopivat kaikkiin vaihteluvälille annettuihin korkeuslukuihin. Rakennuksen korkeusaseman suunnittelussa ja pääpiirustuksissa on toimittu näiden säännösten ja tonttikorkeusilmoituksen periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen korkeusasema asettuu suunniteltujen korkeuslukujen väliin niin, että pihamaa sopeutuu katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Luvanhakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimusoikeus

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 on tehnyt vastapäätä olevan alueen omistaja.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Oheismateriaali

- | | |
|---|--|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Asemakaava nro 6181 |
| 3 | Oikaisuvaatimus |
| 4 | Pääsuunnittelijan vastine oikaisuvaatimukseen |
| 5 | Hankkeeseen ryhtyvien vastine oikaisuvaatimukseen2 |
| 6 | Hankkeeseen ryhtyvien vastine oikaisuvaatimukseen1 |
| 7 | Asemapiirros |



29.09.2017

Asia/4

8	Julkisivupiirrokset
9	Katujulkisivut
10	Rakennuslupapäätös 29.6.2017 §125
11	Vesuritie 3, huomautukset rakennuslupahakemukseen
12	Tonttikorkeusilmoitus
13	Ympäristöministeriön ohje kerrosalan laskemisesta, maanpäällinen kellari ja sekakerros

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Luvanhakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto