



25.04.2024

§ 91

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin 18.3.2024 (§ 437) tekemästä pientalotontin ajoyhteyden rakentamista koskevasta toimenpideluvasta sekä aloittamisoikeus

HEL 2024-004908 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 18.3.2024 (§ 437).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi myöntää aloittamisoikeuden edellä mainitun toimenpideluvan mukaisille tölle valmiiksi saattamiseen asti.

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehti on päätöksellään 18.3.2024 (§ 437) myöntänyt Helsingin 1.2.3-Yhtiö Oy:lle toimenpideluvan pientalotontin ajoyhteyden rakentamiselle osoitteessa Kutteritie ***** sijaitsevalle kiinteistölle ***** (kaavatontti ***** Toimenpideluvan lupatunnus on LP-091-2023-08335.

Ajoyhteys rakennetaan siten, että se kulkee Kutteritieltä kaavatontin ***** läpi tontille ***** Tontti ***** on lohkottu kaavatontista 19 tonttijaon muutoksella 28.8.2023 ja samassa yhteydessä kaupunkimittaushuoneisto on perustanut tierasitteen Kutteritieltä tontille ***** kaavatontin ***** läpi. Hankkeen yhteydessä kaadetaan neljä kookasta mäntyä. Korvaavat uudet männyntaimet istutetaan tontille siten, että niillä on mahdollisuus kasvaa täyteen mittaansa rakennuksia ja putkiliittymiä haittaamatta. Toimenpidelupapäätöksessä on määräys hulevesien johtamisesta ja korvaavien puiden istuttamisesta kaadettavien tilalle.

Naapurikiinteistön ***** omistaja vaati huomautuksessaan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia. Päätöksessä on todettu, että kyseessä on toimenpidelupa eikä sen myöntäminen edellytä asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.



25.04.2024

Tontille ***** on myönnetty rakennuslupa omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiselle sekä talousrakennuksen purkamiselle. Lupa on tullut lainvoimaiseksi. Tontille johtavat putket, johdot ja hulevesien viivytysrakenteet sijoitetaan kaavatontin ***** läpi kulkevan ajoyhteyden alle ja niistä on perustettu rasite tontin lohkomisen yhteydessä.

Oikaisuvaatimus

***** on tehnyt toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa 3.4.2024. ***** omistama tontti ***** sijaitsee rakennuspaikkaa vastapäätä kadun toisella puolella.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan maisema-arkkitehdin päätöksen kumoamista muun muassa sillä perusteella, että asemakaavan ajanmukaisuutta ei ole arvioitu. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vastustetaan tontilla sijaitsevien vanhojen mäntyjen kaatamista.

Luvanhakijan vastine

Helsingin 1.2.3-Yhtiö Oy on 4.4.2024 antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Yhtiö toteaa vastineessa, että puustoa säilytetään tontilla niin paljon kuin se asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttämisen puitteissa on mahdollista. Kaadettujen puiden tilalle istutetaan uudet puut. Mahdollisuuksia puiden säästämiseksi rasitetiellä on tutkittu suunnittelun yhteydessä. Rasitetien alle kaivettava kanaali tulee kuitenkin vaurioittamaan Kutteritie ***** mäntyjen juuristoa siten, ettei niiden säästäminen turvallisuus- ja vastuusyistä ole perusteltavaa rasitetien laidalla. ***** on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Ajoyhteyttä tontille ei ole mahdollisuutta järjestää mistään muualta kuin suunnitelmien mukaisesta paikasta.

Aloittamisoikeus

Luvansaaja on hakenut aloittamisoikeutta rasitetien rakentamiseksi 5.4.2024 rakennusvalvontaan toimitetulla hakemuksella sekä asettanut vakuuden. Hakemusta perustellaan sillä, että tontin ***** rakentamista ei voida aloittaa ennen tien tekemistä.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Rakennuspaikka on kiinteistö ***** Oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö ***** sijaitsee rakennuspaikkaa vastapäätä kadun toisella puolella. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijä on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vie-



25.04.2024

reisen alueen omistaja, jolla on valitusoikeus toimenpidelupapäätöksestä.

Asemakaava ja uudisrakennuksen rakennuslupa

Alueella on voimassa asemakaava numero 8280, joka on tullut voimaan 30.7.1982. Asemakaava sallii uudisrakentamisen kaavamääräysten mukaisesti. Lohkotun tontin uudisrakennuksen lupa on myönnetty asemakaavan mukaisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Toisen ajoliittymän toteuttaminen kaavatontille ***** on mahdollistettu tontin ***** lohkomisen yhteydessä. Ajoyhteyden sijoittamisessa on huomioitu rakennuksen ja tarvittavan kääntymistilan optimaalinen sijoittelu kallioiselle tontille. Maaston nykyiset korkotasot huomioiden ajoyhteyden sijoittaminen esitettyyn sijaintiin tuottaa luontevamman ja vähemmän louhintaa vaativan lopputuloksen, kuin yhteyden sijoittaminen tontin luoteisreunalle. Mahdollisuuksia puiden säästämiseksi rasitetien reunassa on asiassa saadun selvityksen mukaan tutkittu suunnittelun yhteydessä. Uudisrakennuksen putkilinjat ja hulevesien viivytysrakenne sijoitetaan muodostetun rasitteen ja osoitetun liitoskohdan perusteella ajoyhteyden alle. Putkikanaalin kaivaminen tulee vaurioittamaan mäntyjen juuristoa niin, ettei puidensäästäminen turvallisuus- ja vastuusyistä ole perusteltua.

Asemakaava edellyttää rakentamattomien tontin osien istuttamista tai pitämistä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Asemakaava ei näin ollen suoraan vaadi puiden säilyttämistä vaan sallii ympäristön käsittelyn myös istuttamalla. Tontin alueelle väljempään tilaan istutetaan vastaava määrä uusia männyntaimia, jolloin tontin puustoisuus säilyy. Kaivaminen tapahtuu vain rasitealueen päällä, ei naapurin tontilla, eikä maa-ainesta läjitetä naapuritontille työmaan aikana. Ajoyhteyden alle sijoitettava putkikanaali tulee kuivattamaan maaperää ja osaltaan helpottamaan mahdollisia hulevesihaasteita alueella. Ajoyhteyden hulevedet johdetaan oman tontin alueella asianmukaisesti hulevesiviemäriin. Mahdollisesti rakentamisesta syntyvät vauriot naapuritontin istutuksille ja nurmikolle korjataan. Ajoyhteyden lumenluonti hoidetaan rasitealueen ja oman tontin puolella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäris-



25.04.2024

tökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Oikaisuvaatimus ei koske rakennuslupaa vaan toimenpidelupaa, joten edellä mainittua säännöstä ei sovelleta.

Aloittamisoikeudelle on esitetty perusteltu syy ja asetettu vakuus on riittävä.

Lopputulos

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin tekemä toimenpidelupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Aloittamisoikeus voidaan myöntää.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 60 §, 126 §, 126 a §, 130 §, 135 §, 138 §, 144 §, 187 § ja 192 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Luvan hakija

Otteen liitteet

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

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-



25.04.2024

Vakuuden asettaja vaatimukseen
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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 asianomaisen valitusoikeus.

Pykälän 2 momentin mukaan 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 1 momentin 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;
- 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.

Toimenpidelupapäätös on annettu julkipanon jälkeen 20.3.2024 ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 3.4.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu sähköpostitse rakennusvalvontapalveluille 24.11.2023, joten oikaisuvaatimus on tehty säädetyssä ajassa. Oikai-



25.04.2024

suvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan viereisen alueen omistaja, josten oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikaisuvaatimusoikeus.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Toimenpidelupapäätös 18.3.2024
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Vastine 4.4.2024
- 5 Lainvoimainen rakennuslupapäätös 18.3.2024
- 6 Valokuvakooste uudisrakennuksen rakennuspaikalta
- 7 Naapurin huomautus 14.2.2024
- 8 Asemakaava 8280

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvan hakija

Vakuuden asettaja

Otteen liitteet

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

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

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