



23.04.2020

## § 73

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin asuinpientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, tontti 42005/2, Soturinpolku 1

HEL 2020-000196 T 10 04 03

Facta 42-54-19-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 12.12.2019 (§ 730) Asunto Oy Marsalkantie 1:n tekemänä. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 12.12.2019 (§ 730) \*\*\*\*\* tekemänä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa arkkitehdin rakennuslupapäätöstä tekemällä päätökseen seuraavan lisäyksen: Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla myönnetään vähäisenä poikkeamisena lupa ylittää tontilla voimassa olevan, 28.5.1985 vahvistuneen, asemakaavan numero 8620 sallima rakennuspaikkana olevan tontin 91-42-5-2 asuinkerrosala 307 kem2 siten, että ylitys on 18 kem2. Prosentteina ilmoitettuna asuinkerrosalan ylitys on 5,9 %. Ylityksen pääosa johtuu siitä, että uudisrakennuksen ulkoseinä on paksumpi kuin 250 millimetriä ja ulkoseinän 250 millimetriä ylittävä osuus on laskeettava rakennuksen kerrosalaan, koska tontilla voimassa oleva asemakaava on vahvistunut vuonna 1985, minkä johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 3 momentin säännös ei tule nyt sovellettavaksi. Lisäksi ylitystä aiheutuu rakennuksen rakentamisesta esteettömäksi.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Päätöksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen



23.04.2020

Asunto Oy Marsalkantie 1 omistaa rakennuspaikan tonttiin 91-42-5-2 nähden Soturinpolun toisella puolella vastapäätä sijaitsevan tontin 91-42-3-12 ja tontilla olevan asuinrakennuksen. Yhtiö on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vastapäätä olevan alueen omistaja. Yhtiöllä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

\*\*\*\*\* on Asunto Oy Marsalkantie 1:n hallituksen varsinainen jäsen ja isännöitsijä. Hän asuu yhtiön omistamassa asuinrakennuksessa. Hän ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1, 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu taho. Hänellä ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

#### Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 42005/2 on voimassa asemakaava numero 8620 vuodelta 1985. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Tonttia koskevat seuraavat asemakaavamerkinnot: e=0,3/200; 1/5 ja III. Nämä tarkoittavat seuraavaa: e=0,3/200 tarkoittaa: Ensimmäinen luku on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen luku osoittaa yhden rakennuksen enimmäiskerrosalan. 1/5 tarkoittaa: Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuna. III tarkoittaa: Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kolmannen kerroksen ala saa olla enintään puolet alemman kerroksen alasta.

Asemakaavamääräyksen mukaan kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Rakennuksen sijaintia tontilla koskevan asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta, ellei toisin osoiteta, on 4 metriä. Rakennuksen vähimmäisetäisyys puiston tai kadun rajasta, ellei toisin osoiteta, on 2 metriä. Lisäksi asemakaavan karttaan on tontille sen lounaiskulmaan merkitty tontin etelä- ja länsirajoihin rajoittuen kampaviivoitus. Tämä merkintä osoittaa tontinrajan osan, johon rakennus saadaan rakentaa kiinni.

Tontin koko itäinen, Vuorineuvoksentiehen rajoittuva, osa on merkitty asemakaavan karttaan tontin osaksi, jonka puusto on säilytettävä. Maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet ovat sallittuja.

Edelleen asemakaavamääräyksen mukaan tontit on rajattava katua-  
luetta vasten muurein, istutuksin tai aidoin.



23.04.2020

Rakennusten julkisivuja koskevan asemakaavamääräyksen mukaan julkisivujen tulee kaikilla korttelialueilla olla pääasiallisesti valkeiksi tai vaaleiksi rapattuja tai maalattuja. Korttelissa 42005 on lisäksi merkintä A2, jonka mukaan tämän korttelin rakennusten pääsiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Merkintä koskee näin ollen myös tonttia 42005/2.

Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla ovat: asunnot: asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 kerrosalaneliometriä ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

#### Kerrosala

Rakennuspaikan tontin pinta-ala on 1023 m<sup>2</sup>. Kun tontin tehokkuusluku  $e=0,3$ , niin tontin rakennusten sallittu kerrosala on 307 kem<sup>2</sup>. Tontilla jo olemassa olevan rakennuksen käytetty kerrosala on 210 kem<sup>2</sup>. Näin ollen uudisrakennuksen käytettävissä oleva kerrosala on 97 kem<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n siirtymäsäännöksen mukaan tämän lain voimaan tullessa voimaiseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n ulkoseinän paksuutta koskevaa säännöstä ei näin ollen sovelleta tässä tapauksessa.

Lupahakemusasiakirjoihin sisältyy kerrosalalaskelma. Tässä kerrosalalaskelmassa uudisrakennuksen kerrosala on esitetty virheellisesti. Virheellisesti esitetty kerrosala on päätynyt myös rakennuslupapäätökseen. Rakennuslupapäätöksessä on uudisrakennuksen kerrosalaksi mainittu 95 kem<sup>2</sup>.

Suunnitellun uudisrakennuksen kokonaisala on 187 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on kaksi kerrosta ja kellari. Kellarin pinta-ala 72 m<sup>2</sup>. Kellarissa ei ole kerrosalaan laskettavia tiloja. Rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa sijaitsevat tilat ovat yhteensä 115 m<sup>2</sup>. Nämä ovat kerrosalaan laskettavia tiloja.

Asemakaavassa sallitun, tontilla jäljellä olevan, kerrosalan 97 kem<sup>2</sup> ylitys on 18 kem<sup>2</sup>. Prosentteina ilmoitettuna koko tontin sallitun kerrosalan ylitys on 5,9 %. Uudisrakennuksen osalta ylitys on 18,6 %. Arvioitaessa kerrosalan ylitystä ja sitä, voidaanko ylitys myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä, on kuitenkin tarkasteltava kerrosalan ylitystä tontin koko sallitusta kerrosalasta.



23.04.2020

Uudisrakennuksen ulkoseinät ovat 500 mm paksut. Rakennuksen energialuokka on B. Kerrosalan ylityksestä 15,34 kem<sup>2</sup> aiheutuu ulkoseinien paksuudesta. Kerrosalan ylityksen loput alle 3 kem<sup>2</sup> aiheutuu rakennuksen rakentamisesta esteettömäksi.

Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Ympäristö- ja lupajaoston on näin ollen harkittava, voiko se muuttaa arkkitehdin tekemää hallintopäätöstä myöntämällä edellä selostetun kerrosalan ylityksen maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Ottaessaan huomioon kerrosalan ylityksen syyt ympäristö- ja lupajaosto voi muuttaa viranhaltijan tekemää hallintopäätöstä ja myöntää kerrosalan ylityksen vähäisenä poikkeamisena.

#### Rakennuksen sijainti

Asemakaava sallii uudisrakennuksen sijoittamisen tontin lounaisosaan kiinni tontin etelä- ja länsirajoihin. Suunniteltu uudisrakennus on sijoitettu 6,5 metrin etäisyydelle tontin länsirajasta ja 30 senttimetrin etäisyydelle tontin etelärajasta. Näin sijoitettuna rakennus sijaitsee eteläosastaan 8 metrin pituudelta ja 1,7 metrin leveydeltä alueella, joka ei kuulu tontin rakennusalaan. Rakennuksen 13,6 m<sup>2</sup> sijaitsee siis rakennusalan ulkopuolella. Kun rakennuksen 1. kerroksen pinta-ala on 72 m<sup>2</sup>, pinta-alasta 18,9 % sijaitsee rakennusalan ulkopuolella.

Näin sijoitettuna uudisrakennuksen itäseinä on samassa linjassa tontilla jo olemassa olevan rakennuksen itäseinän kanssa. Sijoitettaessa uudisrakennus tontin etelärajan välittömään läheisyyteen on uudisrakennuksen ja tontin vanhan rakennuksen etäisyys toisistaan 6,74 metriä. Jos uudisrakennus sijoitettaisiin 2 metrin etäisyydelle tontin etelärajasta, rakennusten etäisyys olisi 5,04 metriä.

Rakennuksen rakennusalan ylitys on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena arkkitehdin myöntämän rakennusluvan yhteydessä. Arkkitehti ei kuitenkaan ole selostanut rakennusalan ylitystä tarkemmin, mikä on nyt tehty edellä.

Voidaan katsoa, että arkkitehdilla on ollut perusteltu syy myöntää uudisrakennuksen sijainnin poikkeaminen asemakaavassa sallitusta sijainnista vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

#### Peittoala

Arkkitehti on rakennuslupapäätöksessään todennut, että poiketaan vähäisesti asemakaavan määrittelemästä tontin peittoalasta, selostamatta



23.04.2020

tarkemmin paljonko tästä poiketaan. Luvan saajien vastineessa on ilmoitettu, että asemakaavan määrittämä, sallittu peittoala (1/5) ylittyy 0,2 %. Tontin vanhan ja uuden rakennuksen pääpiirustuksista mitattuna tämä ilmoitettu ylitys pitää paikkansa. Tontin peittoalan ylitys on siis käytännössä täysin merkityksetön.

#### Rakennuksen julkisivumateriaali

Asemakaavan mukaan rakennuksen julkisivujen tulee olla valkeat tai vaaleat. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Arkkitehti on rakennuslupapäätöksessään hyväksynyt vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä julkisivun rakennusmateriaaliksi valkoisen sileäksi rapatun karkaistun kevytbetoniharkon. Julkisivuissa on lisäksi jossain määrin käytetty valkoista lautaverhousta ja valkoista puurimoitusta.

Rakennuspaikan länsipuoleisen rajanaapuritontin 91-42-5-1 kahden 1980-luvulla rakennetun asuinrakennuksen julkisivut ovat tiiltä. Vastavasti rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevalle saman korttelin tontille 91-42-5-4 on myönnetty rakennuslupa 8.1.2019 ja tämän luvan nojalla tontille rakennetaan kolme kivirakenteista, vaaleanharmaaksi rapattua ja osin puupaneloitua tai mustalla liuske kivellä pinnoitettua asuinrakennusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat oikaisuvaatimuksessaan viitanneet rakennuksen julkisivumateriaalin asemakaavanvastaisuutta koskevissa perusteluissa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin 29.1.1982 T 412, 15.11.1982 T 5094, 11.1.1985 T 169 ja 22.2.1985 T 685. Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että näistä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuista ei voida hakea johtoa nyt kyseessä olevaan rakennushankkeeseen. Toisin kuin näissä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa, nyt kyseessä olevan uudisrakennuksen lähiympäristön rakennusten pääosan julkisivujen materiaalit eivät ole pääasiassa puuta. Edes korttelin 42005 rakennusten pääosan julkisivujen materiaalit eivät ole pääasiassa puuta.

Arkkitehti on voinut myöntää poikkeamisen asemakaavassa määrätystä julkisivumateriaalista vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

#### Tontin puusto sekä autopaikat ja jätepiest

Ajoyhteys tontille on Vuorineuvoksentien kautta. Uudisrakennuksen tieltä ja tontin uuden autopaikkajärjestelyn johdosta tontilta joudutaan



23.04.2020

kaatamaan joitakin puita. Kaadettavat puut ovat pääosin huonokuntoisia.

Asemakaava edellyttää tontille toteutettavaksi yhteensä neljä autopaikkaa. Uudisrakennuksen varsinainen autopaikka sijaitsee rakennuksen kellaritasolla autotallissa ja tilapäinen autopaikka on autotallin edessä.

Vanhan rakennuksen varsinainen autopaikka ja tilapäinen autopaikka ovat tähän saakka sijainneet alueella, johon uudisrakennus on nyt sijoitettu. Vanhan rakennuksen uudet kaksi autopaikkaa on sijoitettu Vuori-neuvoksentiehen rajoittuvalle tontinosalle. Tämä alue on asemakaavassa tontin osaa, jonka puusto on säilytettävä. Tällaista järjestelyä voidaan kuitenkin pitää hyväksyttävänä.

Asemapiirustukseen on merkitty kummallekin rakennukselle oma jätepiste. Myös nämä sijaitsevat tontin osalla, jonka puusto on säilytettävä.

Arkkitehti on voinut myöntää luvan autopaikkojen ja jätepiestien edellä selostetulle sijoittamiselle vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

Vähäisten poikkeamisten kokonaistarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Arkkitehti on myöntänyt vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä luvan poiketa asemakaavassa määrätystä rakennuksen sijainnista, rakennuksen julkisivumateriaalista ja tontin peittoalasta sekä luvan sijoittaa autopaikkoja ja jätepiestit asemakaavassa merkitylle tontin osalle, jonka puusto on säilytettävä. Näistä tontin peittoalaa koskeva poikkeaminen on tosiasiallisesti lähes täysin olematon.

Ympäristö- ja lupajaosto on muuttanut arkkitehdin päätöstä ja myöntänyt vielä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä luvan poiketa asemakaavassa määrätystä rakennuksen kerrosalasta.

Arvioitaessa sitä, voidaanko kaikki nämä poikkeamiset myöntää vähäisenä poikkeamisena, on tarkasteltava erityisesti sitä, aiheuttaako tämä haittaa kaavan toteuttamiselle.



23.04.2020

Tontilla oleva vanha asuinrakennus on valmistunut vuonna 1919. Asemakaavassa on annettu mahdollisuus rakentaa tontille myös toinen asuinrakennus ja tätä varten asemakaavan mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Asemakaavassa olisi ollut mahdollista vaihtoehtoisesti estää toisen asuinrakennuksen rakentaminen tontille määrämällä tontin rakennusoikeuden suuruudeksi tontille jo rakennetun vanhan rakennuksen käytetty kerrosala.

Tontille on nyt suunniteltu rakennettavaksi toinen asuinrakennus. Suunnitelmissa poiketaan asemakaavasta edellä yksityiskohtaisesti selostetuista tavoin. Voidaan katsoa, että poikkeamiset eivät kuitenkaan aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle ja poikkeamiset voidaan myöntää vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt muut perustelut

Rakennuksen korkeusasema ja varjostaminen. Asemakaava sallii kolmikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Asemakaavassa ei ole rakennusten enimmäiskorkeuden metrimääräisiä rajoituksia. Suunniteltu uudisrakennus on kaksikerroksinen. Rakennus sijoittuu oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen pohjoispuolelle. Rakennuspaikan tontin ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontin välissä on myös Soturinpohjan katua-alue. Uudisrakennus ei tule varjostamaan oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöä.

Routaeristys, salaojitus ja maalämpökaivo. Suunniteltu uudisrakennus on 30 senttimetrin etäisyydellä tontin etelärajalta ja Soturinpohjan katua-alueesta. Routaeristys ja salaojitus on mahdollista rakentaa oman tontin puolelle. Rakennusluvassa ei ole myönnetty lupaa maalämpökaivon rakentamiselle. Rakennusluvassa on todettu, että maalämpökaivolle haetaan erillinen lupa.

Suojeluarvot. Rakennuspaikan tontti ei kuulu eikä rajoitu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen. Kulosaaren huvilakaupungin RKY-alue rajoittuu lännessä Honkaluodonrinteeseen ja Bertel Jungin tiehen. Rakennuspaikan tontin lyhin etäisyys RKY-alueeseen on lähes 150 metriä, kiinteistökartalta mitattuna 148 metriä.

Viranomaisten kuuleminen. Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty vähäisenä poikkeamisena edellä selostettuja poikkeamia asemakaavasta. Kyse ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetun poikkeamisen myöntämisestä, jonka yhteydessä tulee sovellettavaksi muun ohella maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 3 momentissa säädetty viranomaislausuntojen pyytäminen. Myönnettäessä vähäinen



23.04.2020

poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä tällaisia viranomaislausuntoja ei tarvitse pyytää.

Katselmus. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 3 momentin mukaan rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle ja naapureille. Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että katselmuksen pitämisen tarpeellisuuden päättää rakennusvalvontaviranomainen, ei luvan hakija tai naapuri. Lupa-asian valmistellut ja päättänyt arkkitehti on harkinnut, että katselmuksen pitäminen ei ole ollut tarpeen. Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimusasian ratkaiseminen on mahdollista asiakirja-aineiston nojalla eikä katselmuksen pitäminen ole tarpeen myöskään tässä vaiheessa oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä.

#### Oikaisuvaatimus

Uudisrakennus soveltuu rakennettuun ympäristöönsä ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota. Arkkitehdin rakennuslupapäätöstä on kuitenkin syytä muuttaa tekemällä päätökseen lisäys, jolla myönnetään vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä lupa ylittää asemakaavan sallima tontin asuinkerrosala 307 kem2 siten, että uudisrakennuksen kerrosalan ylitys on 18 kem2. Kerrosalan ylityksestä 15,34 kem2 aiheutuu ulkoseinän paksuuden 250 millimetrin ylityksestä ja loput alle 3 kem2 aiheutuu rakennuksen rakentamisesta esteettömäksi.

Ympäristö- ja lupajaoston tulee muuttaa rakennuslupapäätöstä sen johdosta, että arkkitehdin muutoksenhaunalaisessa lupapäätöksessä on tältä osin virhe. Ympäristö- ja lupajaosto ei tee muutosta sen johdosta, että oikaisuvaatimuksen tekijät olisivat oikaisuvaatimuksen perusteluissa yksilöidysti vedonneet tähän lupapäätöksen virheeseen. Näin ollen kyse ei ole oikaisuvaatimuksen osittaisesta hyväksymisestä, vaan oikaisuvaatimus tulee hylätä siltä osin kuin sitä ei tule jättää tutkimatta.

#### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 12.12.2019 (§ 730) myöntänyt \*\*\*\*\*





23.04.2020

rakennusluvan, Facta-tunnus 42-3035-19-A, asuinpientalon rakentamiseksi Kulosaaressa osoitteessa Soturinpolku 1 sijaitsevalle tontille 91-42-5-2. Uudisrakennus sijoittuu tontin eteläosaan 30 senttimetrin päähän tontin etelärajalta ja Soturinpolun katualueesta. Tontilla sijaitsee vuonna 1919 valmistunut asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-2 varustettu asuinrakennus. Uudisrakennuksen lyhin etäisyys vanhaan rakennukseen on 6,74 metriä.

Arkkitehdin rakennuslupapäätöksessä todetaan muun ohella seuraavaa:

Uudisrakennus on kaksikerroksinen rinneratkaisu, jossa sisäänkäynti sijoittuu keskimmäiseen kerrokseen. Autosuoja sijoittuu kellarikerrokseen. Rakennusmateriaali on valkoiseksi rapattua, karkaistua kevytbetoniharkkoa. Rakennuksen sisäänkäynnin yhteydessä on luiskavaraus, ja sisäportaat voidaan varustaa tuolihisseillä. Ajoyhteys tontille kulkee Vuorineuvoksentien kautta.

Hankkeessa poiketaan vähäiseltä osin asemakaavan määrittelemästä tontinrajan osasta, johon rakennus saadaan rakentaa kiinni. Lisäksi poiketaan vähäisesti asemakaavan määrittelemästä tontin peittoalasta, tontin alueesta jossa puusto on säilytettävä sekä julkisivumateriaalista. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta.

## Oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* ja Asunto Oy Marsalkantie 1 ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat rakennusluvan kumoamista kokonaisuudessaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan seuraavilla seikoilla:

Päätöksen perustelut ovat puutteelliset. Luvassa myönnetty poikkeamat eivät ole vähäisiä. Kulosaaren huvilakaupunginosa on noteerattu Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen RKY 2009 listauksessa. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ratkaisukäytännössä on useasti otettu kantaa rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä; KHO:n ratkaisut 29.1.1982 T 412, 15.11.1982 T 5094, 11.1.1985 T 169 ja 22.2.1985 T 685.

Rakennuksen sijoittelu tontilla poikkeaa merkittävästi kaavasta ja sallittu kokonaispeitto ylittyy selvästi. Rakennusoikeus ylittyy huomattavasti. Uudisrakennus tulee varjostamaan ympäristöään voimakkaasti. Suuri



pinta-ala, rakennuksen sijoittelu, julkisivumateriaali ja hulpea rakennuksen korkeus ja korkeusasema tuovat keskelle kulttuurimaisemaa ympäristöönsä soveltumattoman rakennuksen. Suunnitellut autopaikat sijaitsevat asemakaavan vastaisesti alueella, jossa puusto ja kasvusto tulee säilyttää. Kyseiselle alueelle on lisäksi suunniteltu sijoitettavaksi asemakaavan vastaisesti jätekatoksia, kulkuteitä ja tonttiliittymiä.

Routaeristeiden ja salaojituksen asentaminen edellyttävät mittavia kaivu- ja mahdollisesti kallion louhintatöitä. Merkittävät louhintatyöt tulevat vaurioittamaan naapurikiinteistöjä. Töistä aiheutuu merkittäviä riskejä naapurikiinteistöille ja kiinteistöjen omistajien omaisuudelle.

Suunniteltu rakennus on tarkoitus rakentaa alueelle, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön rakentaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- ja ympäristöarvojen hävittämistä. Uudisrakennus ei sovellu rakennuspaikalle eikä se sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennusluvan myöntäminen merkitsisi rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden vaarantamista ja johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään asemakaavan vastaiseen rakentamiseen sekä aiheuttaa vähäistä suurempaa tarpeetonta haittaa naapurikiinteistölle.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista ei ole pyydetty viranomaisten lausuntoja. Rakennusvalvonta on perusteettomasti ja perustelematta sivuuttanut vaatimuksen katselmuksen toimittamisesta.

#### Luvan saajan vastine

Luvan saajat ovat antaneet vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan saajat vaativat, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää arkkitehdin tekemän lupapäätöksen voimassa.

Vastineessa lausutaan tarkemmin muun ohella seuraavaa:

Rakennuslupa täyttää maakäyttö- ja rakennuslaissa rakennusluvan myöntämiselle ja rakentamiselle säädetyt edellytykset, jolloin rakennuslupa tulee lain mukaan myöntää. Rakennuslupapäätöksessä ei ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyistä poikkeamisista, vaan 175 §:ssä tarkoitettu vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä. Vähäiselle poikkeamiselle on esitetty laissa tarkoitettu erityinen syy ja sille on muutoinkin olemassa laissa säädetyt edellytykset. Rakennuslupa on perusteltu hallintolaissa säädetyin ja yleisesti rakennuslupa-asioissa noudatetun käytännön mukaisesti. Asiassa ei ole vastineen antajien näkemyksen mukaan tarvetta katselmukselle.



23.04.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupahakemuksen käsittelee ja rakennusluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen, eivät naapurit. Kaikki asiaan vaikuttava selvitys tulee esittää ja on esitetty rakennusvalvontaviranomaiselle. Hallintolain 45 §:n mukaan perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Nämä tiedot ilmenevät oikaisuvaatimuksen alaisesta päätöksestä.

Rakennus on sijoitettu tontin eteläosaan siten, että uudisrakennuksen ja tontilla sijaitsevan huvilan massat ovat harmonisesti linjassa toisiinsa nähden. Rakennus on kokonaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin pohjoispuolella, Soturinpolun toisella puolella. Väite uudisrakennuksen aiheuttamasta varjosta oikaisuvaatimuksen tekijöiden suuntaan on itsestään selvästi perusteeton. Asemakaavan määrittämä, sallittu peittoala (1/5) ylittyy 0,2 %.

Kuten asemakaavasta ilmenee, tontin itäosassa puut on säilytettävä. Maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet ovat kuitenkin sallittuja. Istutettavan tontinosan pohjoisosassa kasvaa muutama mänty, joihin ei uudisrakentamisen yhteydessä kosketa. Jo ennestään elinkaarensa päässä ja kuolemassa olevista omenapuista poistetaan maisemanhoidollisista syistä sekä vanhaan taloon nojaamisen vuoksi kaksi. Orapihlaja-aidan ylikorkea hatara osa poistetaan, muutoin viheraita jää kulkualuetta lukuun ottamatta paikoilleen. Ajoyhteys on merkitty Vuorineuvoksentie kautta. Kulku tontille on kautta aikojen ollut Vuorineuvoksentieltä, eikä uudisrakentaminen merkitse tähän muutosta.

Asemakaavassa on merkinnällä A2 osoitettu ne tontit, joilla rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tästä huolimatta viereisillä tonteilla, joissa kyseinen merkintä on, julkisivut eivät ole puuta vaan kahitiiltä. Lähiympäristön muut, mm. Soturinpolun ja Soturinkujan rakennukset ovat kaikki yksilöllisiä kivitaloja valkoisiksi rapattuine julkisivuineen. Marsalkantien kahdestatoista rakennuksesta vain neljän julkisivu on puuta, muut rakennukset ovat tiilipintaisia tai rapattuja, joutokossa kolme betonielementtitaloa julkisivupintana rappaus. Alueella ei toisin sanoen ole yhtenäistä julkisivuilmettä. Tämän vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden viittaamat korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistu eivät vastaa puheena olevan asemakaava-alueen olosuhteita, eikä niitä voida soveltaa oikeusohjeina tässä asiassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) tavoitteisiin, vaikka kyseinen inventointi ei koske kyseessä olevaa osaa Kulosaarta. Puheena olevan rakennusluvan myöntämiseen kyseinen inventointi ei liity millään taval-



23.04.2020

la. Samasta syystä laajempi viranomaiskuuleminen ei ole ollut tarpeen, kuten rakennusluvassa on todettu.

Rakentamisesta aiheutuu aina jonkin verran vaikutuksia ympäristöön ja tiettyjä riskejäkin rakentamiseen aina sisältyy. Rakennusluvan mukaiseen hankkeeseen liittyvät vaikutukset ovat täysin tavanomaisia.

Rakennusluvassa tarkoitettu uudisrakennus on pieteetillä suunniteltu sopimaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Kulosaaren mittakaavassa kysymyksessä on pieni uudisrakennus, jonka vaikutus ympäristöön on kaiken kaikkiaan vähäinen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden perustelut vaikuttavat tarkoitushakuisilta ja heidän huolensa liioitellulta.

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 125 §, 130 §, 133 §, 135 §, 175 §, 187 §, 192 § ja 217 §

Hallintolaki 45 § ja 49 g §

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemapiirustus
- 3 Ilmakuva 2018
- 4 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 5 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Lupahakemus
- 8 Pääpiirustukset
- 9 Pohjapiirros naapuria varten
- 10 Pihasuunnitelmaluonnos
- 11 Rakennuksen energiaselvitys
- 12 Rakennusoikeuslaskelma
- 13 Kerrosalan laskeminen
- 14 Rakennuksen sijainti
- 15 Asemapiirros vuosi 1975
- 16 Asemakaava

### Muutoksenhaku

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



23.04.2020

Asia/8

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen  
tekijät

### Otteen liitteet

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

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

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Luvan saajat

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

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

Liite 14

Liite 15

Liite 16

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Postiosoite

PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



23.04.2020

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemapiirustus
- 3 Ilmakuva 2018
- 4 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 5 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Lupahakemus
- 8 Pääpiirustukset
- 9 Pohjapiirros naapuria varten
- 10 Pihasuunnitelmaluonnos
- 11 Rakennuksen energiaselvitys
- 12 Rakennusoikeuslaskelma
- 13 Kerrosalan laskeminen
- 14 Rakennuksen sijainti
- 15 Asemapiirros vuosi 1975
- 16 Asemakaava

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen  
tekijät

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölu-  
päätös oikaisu-  
vaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12



23.04.2020

Asia/8

Luvan saajat

Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen  
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  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16