



§ 20

Oikaisuvaatimus kolmen omakotitalon ja kolmen lämpökaivon rakentamista sekä huvilarakennuksen purkamista koskevasta rakennusluvasta 15.9.2020 § 570, Marjaniemi

HEL 2020-010959 T 10 04 03

Facta 45-2441-20-A, 45-2993-20-AM ja 45-22-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Marjaniemenranta 34:n tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 15.9.2020 § 570 (lupatunnus 45-2441-20-A) ja kumota ***** myönnetyn rakennusluvan. Samalla 10.11.2020 myönnetty muutoslupa § 694 (lupatunnus 45-2993-20-AM) raukeaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 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. 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpiteitä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alkuperäisessä rakennusluvassa (lupatunnus 45-2441-20-A) myönnettiin lupa poiketa asemakaavan sallimasta rakennusten enimmäiskor-



04.02.2021

keudesta siten, että rakennuksen 1 keskikorkeus poikkesi sallitusta 7 metrin enimmäiskorkeudesta 1,1 metrillä nykyisestä maanpinnasta mitattuna, rakennuksen 2 keskikorkeus 0,4 metrillä ja rakennuksen 3 keskikorkeus 1,2 metrillä. Rakennuksen 3 osalta poikkeamista oli perusteltu tulvariskiін varautumisella ja rakennusten 1 ja 2 osalta luontevalla kokonaisuudella ja pintavesien ohjautumisella. Muutosluvalla (lupatunnus 45-2993-20-AM) rakennusten 1 ja 2 korkeusasemia muutettiin siten, että muutosluvan jälkeen rakennusten 1 ja 2 korkeus ylittää asemakaavassa sallitun enimmäiskorkeuden enää 0,2 metrillä.

Muutosluvan myöntämisen jälkeen rakennuksen pääsuunnittelija on kuitenkin ilmoittanut, että muutosluvan keskikorkeuslaskelmat olivat virheellisiä. Pääsuunnittelija on toimittanut uudet laskelmat, joiden mukaan rakennuksen 1 keskikorkeus nykyiseen maanpintaan verrattuna on 7,8 metriä, rakennuksen 2 keskikorkeus 8,1 metriä ja rakennuksen 3 keskikorkeus 8,6 metriä. Näin ollen ylitykset asemakaavan sallimaan 7 metrin korkeuteen ovat 0,8 metriä, 1,1 metriä ja 1,6 metriä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan alkuperäisen rakennusluvan poikkeamisia asemakaavan sallimasta enimmäiskorkeudesta ei olisi tullut katsoa vähäisiksi. Koska tilannetta ei ole saatu muutosluvalla korjattua, oikaisuvaatimus on hyväksyttävä ja rakennuslupa kumottava.

Asian tausta

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 15.9.2020 (§ 570) rakennusluvan ***** kolmen keskenään samanlaisen omakotitalon ja kolmen lämpökaivon rakentamiselle sekä huvilarakennuksen purkamiselle kiinteistöllä 91-45-26-18 (Marjaniemenranta 32c). Rakennusmassan sisälle sijoittuvat lisärakennusoikeuteen laskettavat autotalli ja varasto, ja lisärakennusoikeudesta käytetään yksi neliö kokonaisuusinkerrosalaan. Rakennusten sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikan maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen.

Purettava huvilarakennus on valmistunut vuonna 1945. Rakennuspaikka kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha. Kaupunkisuunnitteluvirastolla ja kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista purkamisen johdosta. Kaupunginmuseo piti valitettavana, että huvilalla ei ole säilymismahdollisuuksia.

Tontille porataan maalämpöjärjestelmän kolme pystysuoraa lämpökaivoa. Lupahakemuksen liitteenä on kiinteistöviraston kaupunkimittaussaston antama kaivuluvan johtoselvitys, jonka perusteella poraaminen



on merkitylle kaivualueelle mahdollista. Yksi suunnitelluista porauspaikoista on seitsemää ja puolta metriä (7,5 m) lähempänä naapuritontin rajaa. Tästä on hakemuksen yhteydessä toimitettu naapurin, Helsingin kaupungin kirjallinen suostumus pystysuoralle lämpökaivolle.

Ympäristöpalvelu on myöntänyt vapautuksen hulevesien johtamisesta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, hulevedet johdetaan mereen.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu alustava hulevesisuunnitelma, pihasuunnitelma ja ääneneristävyysselvitys.

Neljän naapuritontin haltijat huomauttivat naapurien kuulemisen yhteydessä muun muassa, että he eivät hyväksy mitään poikkeamia asemakaavasta, mainiten esimerkkeinä korkeuspoikkeaman ja rajaetäisyydestä poikkeamisen. Lisäksi naapurit huomauttivat hulevesien ja lumien käsittelystä sekä jäteastioiden paikasta.

Suunnitelmia muutettiin kuulemisen jälkeen. Rakennusten korkeutta madallettiin, jäteastian paikka siirrettiin toiselle puolelle tieliittymää ja rajaetäisyyksistä poikkeamisesta luovuttiin.

Myönnetyssä rakennusluvassa rakennusten keskikorkeus ylittyi merenpinnan tulvakorkeuden (+3,0m) ja lämmöneristepaksuuden vuoksi. Voimassa olevan asemakaavan numero 10835 mukaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7 metriä. Rakennusluvassa rakennuksen 1 keskikorkeus ylitti sallitun enimmäiskorkeuden nykyisestä maanpinnasta 1,1 metrillä ja suunnitellusta 0,1 metrillä. Rakennuksen 2 keskikorkeus ylitti sen nykyisestä maanpinnasta 0,4 metrillä ja suunnitellusta 0,1 metrillä ja rakennuksen 3 keskikorkeus nykyisestä maanpinnan 1,2 metrillä ja suunnitellusta 0,1 metrillä.

Lisäksi poikettiin määräyksestä, jonka mukaan rakentamattomilla tontin osilla tulee olla kotimaisia puulajeja vähintään 1 puu tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Hakija perusteli poikkeamia sillä, että alin rakennus on nostettu korkeuteen, jossa on varauduttu tulvariskiin. Muiden rakennusten korkeusasemat on suunniteltu luontevaksi kokonaisuudeksi siten, että pintavedet saadaan hallittua painanteissa omalla tontilla. Istutettavien puiden määrä on kaavamääräystä pienempi, koska halutaan säilyttää avointa leikkipihaa ja riittävä etäisyys rakennuksista ja johtoreiteistä.

Lupaharkinnassa poikkeamia pidettiin vähäisenä.

Oikaisuvaatimus



Naapuritontin 91-45-26-18 omistaja Asunto Oy Helsingin Marjaniemenranta 34 on vaatinut päätökseen oikaisua 2.10.2020 saapuneella ja 6.10.2020 täydennetyllä kirjelmällä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttia ehdotetaan korotettavaksi yli vaaditun tulvarajan rakennusten 1 ja 2 osalta, jonka johdosta rakennusten keskikorkeus ylittää kaavan mukaisen sallitun rakennuskorkeuden. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että suunnitellusta maan korotuksesta ja rakennuskorkeudesta koskien rakennuksia 1 ja 2 luovutaan. Maata tulee sallia korottaa ainoastaan se määrä, jonka tulvarajan täyttäminen edellyttää. Rakennuksen 1 osalta tämä tarkoittaa, että maan korottamista ei sallita lainkaan ja että rakennuksen tulee olla 1,1 metriä päätöksen mukaista keskikorkeutta matalampi. Myös rakennuksen 2 osalta maan korotustarve on hieman esitettyä pienempi ja rakennuksen keskikorkeutta tulee laskea vastaavasti.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttia ehdotetaan korotettavaksi yli vaaditun tulvarajan rakennusten 1 ja 2 osalta, jonka johdosta rakennusten keskikorkeus ylittää kaavan mukaisen sallitun rakennuskorkeuden. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että suunnitellusta maan korotuksesta ja rakennuskorkeudesta koskien rakennuksia 1 ja 2 luovutaan. Maata tulee sallia korottaa ainoastaan se määrä, jonka tulvarajan täyttäminen edellyttää. Rakennuksen 1 osalta tämä tarkoittaa, että maan korottamista ei sallita lainkaan ja että rakennuksen tulee olla 1,1 metriä päätöksen mukaista keskikorkeutta matalampi. Myös rakennuksen 2 osalta maan korotustarve on hieman esitettyä pienempi ja rakennuksen keskikorkeutta tulee laskea vastaavasti.

Rakennus 1 voidaan asemoida katutason alapuolelle, kuten on hiljattain tehty esimerkiksi toisella lähellä sijaitsevalla tontilla. Tarpeeton maan korottaminen ja sen kautta tapahtuva rakennusten keskikorkeuden korottaminen yli kaavan salliman rakennuskorkeuden on merkittävä kaavapoikkeama, jota ei tule sallia.

Luvanhakijoiden vastine

Luvanhakijat ovat toimittaneet oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa todetaan seuraavaa:

Rakennuspaikka on korkeusasemaltaan ympäröivää maastoa alempana. Suunnitteluratkaisu muodostaa luontevan kokonaisuuden huomioiden oma-aloitteisen tulvaan varautumisen. Jo säännösten mukainen ajotie rakennuksille edellyttää maaston muotoilua tontilla. Tällöin on luontevaa, että myös rakennukset asettuvat korkeusasemaltaan osaksi kulkujärjestelyjä.



Tällä suunnitteluratkaisulla saadaan myös tasapainoinen julkisivunäkymä pohjoiseen kokonaisuus huomioiden. Hulevesijärjestelyt on suunniteltu tontilla siten, etteivät ne aiheuta naapureille rasitusta.

Rakennusluvan haun yhteydessä on huomioitu naapurien huomautukset laskemalla rakennusten kerrokorkeutta.

Luvanhakija pyytävät, että lupahakemuksessa esitetyt poikkeamat käsitellään vähäisinä poikkeamina.

Muutoslupa

Oikaisuvaatimuksen saapumisen jälkeen rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 10.11.2020 (§ 694, lupatunnus 45-2993-20-AM)luvan seuraaville rakentamisen aikaisille muutoksille:

- Rakennuksen 1 korkeutta lasketaan 1,0 metrillä.
- Rakennuksen 2 korkeutta lasketaan 0,2 metrillä.
- Rakennus 1 siirretään etäämmälle kadunrajasta, jolloin rakennus 1:n ja rakennus 2:n väliseksi etäisyydeksi jää 8,0 metriä.

Rakennuksen 3 korkoihin tai sijaintiin ei tehty muutoksia eikä rakennusten laajuustietoja muutettu.

Muutoslupa myönnettiin ja esitetyt pääpiirustukset hyväksyttiin seuraavin määräyksin:

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:
- loppukatselmus

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Muilta osin noudatetaan alkuperäisen luvan 45-2441-20-A lupaehtoja ja määräaikoja.

Muutosluvan asiakirjojen mukaan muutosten jälkeen rakennukset A ja B (eli 1 ja 2) ylittävät kaavassa sallitun 7 metrin enimmäiskorkeuden nykyisestä maanpinnasta laskettuna 0,2 metrillä ja suunnitellusta maanpinnasta 0,1 metrillä. Rakennusten korkoihin vaikuttavat tulvakor-



04.02.2021

keus ja eristepaksuuteen liittyvät vaatimukset. Poikkeamia pidettiin vähäisenä.

Uudet keskikorkeuslaskelmat 16.12.2020

Hankkeen pääsuunnittelija ilmoitti rakennusluvan ja muutosluban myöntäneelle lupa-arkkitehdille 16.12.2020 sähköpostitse, että leikkauspiirustuksessa on ollut virheellinen korkeuslaskelma. Sähköpostiin oli liitetty korjatut laskelmat. Niiden mukaan rakennuksen 1 keskikorkeus ylittää kaavassa sallitun 7 metrin enimmäiskorkeuden 0,8 metrillä, rakennuksen 2 keskikorkeus 1,1 metrillä ja rakennuksen 3 keskikorkeus 1,6 metrillä nykyisestä maanpinnasta laskettuna.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, 171 § ja 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupa 15.9.2020
- 3 Rakennusluvan pääpiirustukset
- 4 Muutoslupa 10.11.2020
- 5 Muutosluvan pääpiirustukset
- 6 Uudet keskikorkeuslaskelmat 16.12.2020
- 7 Oikaisuvaatimus täydennyksineen
- 8 Luvanhakijoiden vastine oikaisuvaatimukseen
- 9 Asemakaava 10835

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Rakennusluvan hakijat

Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2



04.02.2021

	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
Oikaisuvaatimuksen tekijä	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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupa 15.9.2020
- 3 Rakennusluvan pääpiirustukset
- 4 Muutoslupa 10.11.2020
- 5 Muutosluvan pääpiirustukset
- 6 Uudet keskikorkeuslaskelmat 16.12.2020
- 7 Oikaisuvaatimus täydennyksineen
- 8 Luvanhakijoiden vastine oikaisuvaatimukseen
- 9 Asemakaava 10835

Muutoksenhaku

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



Otteet

Ote

Rakennusluvan hakijat

Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Oikaisuvaatimuksen tekijä

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 17.12.2020 § 275

HEL 2020-010959 T 10 04 03

Facta 45-2441-20-A, 45-2993-20-AM ja 45-22-20-OIK

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Käsittely

17.12.2020 Poistettiin



04.02.2021

Aarno Alanko: Esitän kohtaa 16 poistettavaksi, koska hakijan toimittaman täydentävän tiedon mukaan rakennusten korkeustiedot eivät pidä paikkaansa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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