



7

**Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin myöntämästä rakennusluvasta, Lauttasaarentie 51**

HEL 2024-010108 T 10 04 03

LP-091-2024-00075

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Asunto Oy Ruukinlahdentie 3:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin 1.7.2024 § 1316 PPJ Jalkapallohalli Oy:lle myöntämästä rakennuslupapäätöksestä, rakennuspaikka 91-31-9903-25, osoite Lauttasaarentie 51, lupatunnus LP-091-2024-00075.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehti on 1.7.2024 § 1316 antamallaan päätöksellä myöntänyt hakijalle, PPJ Jalkapallohalli Oy:lle rakennusluvan tekonurmella päällystetyn jalkapallokentän sekä sen päälle talvikausiksi pystytettävän ylipaineisen jalkapallon harjoitushallin ja kahden huoltorakennuksen rakentamiselle. Lisäksi on vahvistettu kokoontumistilan enimmäishenkilömäärä.

Lauttasaaren Ruukinlahdenpuistoon rakennetaan tekonurmella päällystetty jalkapallokenttä sekä sen päälle vuosittain 1.10. - 30.4. väliseksi ajaksi pystytettävä ylipaineinen, vaalea pvc-pinnoitettu kaksikuorinen polyesterikankainen jalkapallon harjoitushalli. Lisäksi rakennetaan kaksi pysyvää puuverhoiltua varasto- ja pukuhuonekonttia.

Hallin ulkopuolella olevat kulku- ja huoltoalueet ovat kivituhkapäällysteisiä. Hallin pohjoispuoleinen kaavassa istutettavaksi merkitty alue on nurmipäällysteinen. Hallin vuokra-alue ympäröidään 2 m korkealla kolmilanka-aidalla. Kentän päätysivuilla on lisäksi 2 m korkeat aidan korotusosat. Hulevedet johdetaan painanteita pitkin kentän laidoilla hallin pohjoispuolen hulevesiuomaan ja Länsiväylän alittavaan purkutupkeen. Laskeutusaltaat ja niihin liittyvät ojat viivyttävät asfalttikentän ja ylipainehallin virtaaman eivätkä lisää Länsiväylän alittaman purkutupken virtaamaa.

**Aloittamisoikeus**



Hakijalle on lisäksi erillisestä hakemuksesta myönnetty aloittamisoikeus vakuutta vastaan ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta 23.7.2024 § 1, lupatunnus 31-2-24-VAK. Rakennustyöt on aloitettu.

#### Naapurin oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön haltija Asunto Oy Ruukinlahdentie 3 on vaatinut oikaisua myönnettyyn rakennuslupapäätökseen. Oikaisuvaatimuskirjelmässä todetaan muun ohella seuraavaa.

Rakennushankkeen osapuolten vastuut ja toimien rajat ovat edelleen epätarkat. Kun muutostöihin osallistuu kaksi osapuolta, Helsingin kaupunki ja PPJ Jalkapallohalli Oy, jää kyseessä olevassa rakennuslupapäätöksessä edelleen epäselväksi, missä kummankin vastuiden rajat kulkevat ja mitä kumpikin osapuoli käytännössä tekee.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään huolenaiheena alueen kuivattaminen ja viemäröinti; Kun Ruukinlahdenpuiston länsipäähän suunnitellut muutostyöt näyttävät edellyttävän korkeusasemien huomattavaa nostoa, syntyy huoli vesien siirtymisestä kiinteistömme perustuksiin ja hulevesien poistojärjestelmään. Alue on märkää ja osin soistunutta. Ylipainehallille tarkoitetun alueen keskelle sijoitettava salaoitusjärjestelmää ei ole rakennettu.

Vesiä päätyy Lemislahteen monesta suunnasta. Poistoputken kapasiteetti on syytä arvioida uudelleen. Miten erotellaan mikromuovi ennen mereen joutumista?

Vettä on noussut kanavien pinnan yli. Viemäröinnin kokonaissuunnitelma on tärkeä. Kanaviin on vedetty putkia, jotka on johdettu kohti asoy:n vieressä Ruukinlahden koilliskulmassa olevaa viemäriä. Sen käyttöaste on ylikuormittunut jo ilman ylipainehallin rakentamisesta syntyviä vesimääriä.

Rakennusluvassa on tarkennettava, millaisista materiaaleista hankkeeseen rakennettava tekonurmikenttä koostuu ja varmistettava, että käyttö on sallittua. Rakennusluvassa ei puhuta tekonurmikentän alle tulevasta materiaalista.

Ruukinlahden puistoon tuotava halli on 7 vuotta vanha ja ollut varastoitunakin useampia vuosia. Toisin kuin rakennuslupapäätöksessä annetaan ymmärtää, sitä ei siirretä suoraan Hernesaaresta, vaan se tuodaan paikalle varastosta.

Maahantuojan (Duol) mukaan perustakuu vastaaville halleille on 5-10 vuotta. Ruukinlahden puistoon tuotavan hallin osalta tämä aika alkaa kulua loppuun. Rakennusluvan sivulla 1 mainitaan hallin kuuluvan



luokkaan 3, jolloin käyttöikä olisi peräti 50 vuotta. Rakennusluvassa on syytä korjata tämä tieto.

Oikaisuvaatimuskirjelmä on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

#### Rakennusluvan hakijan vastine 5.8.2024

Hakija on toimittanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta.

Hakija toteaa, että oikaisuopyynnössä on paljon asioita, joihin hakija ei ole oikea taho vastaamaan. Lisäksi todetaan, että valtaosaan väitteistä ja kysymyksistä on jo vastattu hakijan vastineessa naapurien kuulemiseen

Työnjako ja vastuun jakautuminen hakijan ja Helsingin kaupungin välillä ei ole hakijalle epäselvää. Kaupunki on pääosin jo tehnyt sille kuuluvat toimenpiteet ko. rakennuspaikalla. Jatkotoimenpiteet, eli jalkapallokentän ja ylipainehallin perustusten tekeminen sekä ylipainehallin ja sen koneiston kiinnittäminen ovat hakijan vastuulla.

Ylipainehalli ei itsessään tuota lisää viemäriveresiä. Ainoastaan huoltokoppien kaksi lavuaaria ja yksi vessa tuottavat viemäriveresiä. Myöskään hakijan hallinnassa olevan tontin hulevesien kokonaismäärä ei rakennushankkeen myötä kasva. Alueelle on tehty suunnitelmien mukaiset salaojitukset. Tekonurmikentän materiaalivalinnat tulevat täyttämään ne edellytykset, joita kyseisille materiaaleille asetetaan. Ylipainehallin kuoren takuu-aika ja käyttöikä ovat eri asioita. Ruukinlahteen asennettavan käytetyn ylipainehallin jäljellä olevaa käyttöikää on vaikea tarkasti arvioida, mutta hallin kuntoa tarkastellaan säännöllisesti ja korjauksia/uudistamisia tehdään tarpeen mukaan.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 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 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a-117 l §:ssä tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

#### Päätöksen perustelut

Asiassa on kyse palloilukentän, huoltorakennusten ja kausiluonteisen ylipaineisen palloiluhallin rakentamisesta osoitteessa Lauttasaarentie 51. Rakennuspaikka sijaitsee Ruukinlahdenpuiston länsiosassa.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12689, joka on tullut voimaan 22.8.2023. Asemakaava on ns. postimerkkikaava urheilukenttää ja sen huoltotiloja varten. Asemakaavassa alue on merkitty tunnuksella VU: urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Pallokentäksi varatulle alueen osalle saa pystyttää ylipaineisen palloiluhallin vuosittain 1.10.- 30.4. Asemakaava ei sisällä erillisiä määräyksiä hulevesistä.

Alueella Helsingin kaupungin toimesta tehtävät maanrakennustyöt ja suunnitelmat perustuvat kaupunkiympäristölautakunnan 12.9.2023 § 465 hyväksymään Ruukinlahdenpuiston länsiosan puistosuunnitelmaan. Puistosuunnitelma on laadittu asemakaavan 12689 nojalla.

Ruukinlahdenpuiston länsiosan puistosuunnitelma sisältää muun ohella suunnitelmat alueen tasauksesta, kuivatuksesta ja hulevesien ohjaamisesta ja käsittelystä. Puistosuunnitelman selostuksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosaan muotoillaan mutkitteleva, luonnonmukainen hulevesiuoma. Jalkapallokenttä kuivatetaan salaojilla. Kentän reuna-



alueilta ja sen vieressä sijaitsevalta asfalttipintaiselta lumenkasausalueelta pintavaluma ohjataan kouruihin ja/tai painanteisiin, joita pitkin vedet kulkevat luonnonmukaisen hulevesiuoman laskeutusaltaaseen. Hulevesien käsittelyllä parannetaan alueelta purkautuvien vesien laatua ja ehkäistään vastaanottavan merenlahden pilaantumista. Puiston muiden nurmialueiden käytettävyyttä parannetaan ohjaamalla hulevesiä pinnantasauksella hulevesikosteikkoon, josta yli valuva vesi ohjataan nykyiseen maanalaiseen purkuputkeen puiston itäosassa. Puistosuunnitelman mukaiset maanrakennustyöt ovat käynnissä.

Ruukinlahdenpuiston ja samalla rakennuspaikan hulevesien hallinta on suunniteltu puistosuunnitelmassa. Nyt käsiteltävänä olevassa rakennusluvassa ei siis ole ratkaistu, eikä myöskään voida ratkaista oikaisuvaatimuksen tekijän huomiota, jotka liittyvät Ruukinlahdenpuiston laajempaan hulevesi- ja tulvatilanteeseen, vaan nämä asiat on ratkaistu puistosuunnitelmassa.

Urheilukentän salaojituksen suunnitelmat on esitetty rakennusluvan liitteeksi toimitetuissa rakennesuunnitelmissa. Urheilukentän pohjan materiaalit ja maanrakennustyöt samoin kuin urakan rajat on esitetty pohjarakennesuunnitelmissa. Ylipainehalli on hankesuunnitelman mukaan suunniteltu lujuudeltaan ja vakaudeltaan voimassa olevien rakennusmääräysten edellyttämällä tavalla kestäväksi rakennuksen suunnitellun käyttöikänsä rakennuspaikan olosuhteissa. Rakennuksen käyttöikä on suunniteltu luokkaan 3 (50 v.)

Ottaen huomioon asiassa esitetyt selvitykset sekä alueen kattava, myös hulevesisuunnitelmat sisältävä puistosuunnitelma, rakennusluvala rakennettavia rakennuksia ja rakenteita ei sijoiteta tai rakenneta niin, että ne tarpeettomasti haittaisivat oikaisuvaatimuksen tekijöitä tai vaikeuttaisivat heidän kiinteistönsä sopivaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksessa viitattuun tekonurmikenttien uusiin määräyksiin, säännökset eivät vielä tällä hetkellä kiellä esimerkiksi kumirouheisten tekonurmikenttien käyttöä. Rakennuslupapäätöksessä ei voida edellyttää tarkempaa urheilukentän materiaalin kuvausta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueen maanrakennustöiden suorittajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän välisiin sopimus- tai vastuusymyksiin ei rakennusvalvonnalla eikä ympäristö- ja lupajaostolla ole toimivaltaa.

Hanke on asemakaavan mukainen ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135§:n luvan myöntämisen edellytykset. Oikaisuvaatimuksessa ei



10.10.2024

ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden nojalla päätöstä tulisi muuttaa tai joiden nojalla se tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään.

## 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  
Ulpu Juvalainen

## Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kantakartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 12689
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 6 Rakennuslupapäätös 1.7.2024 § 1316
- 7 AR002-001 Asemapiirros
- 8 AR003-001 Pohjapiirros- halli
- 9 AR003-002 Pohjapiirroset ja julkisivut- varasto ja pukuhuone
- 10 AR004-001 Leikkaus A-A- halli
- 11 AR005-001 Julkisivut- halli
- 12 Perustamistapalausunto ja maanrakennustyöt
- 13 Perustamistapalausunto, kuplahalli
- 14 Rakennesuunnitelma, perustukset, salaojitus
- 15 Pohjarakennesuunnitelma VIO\_5824\_203
- 16 Pohjarakennesuunnitelma VIO\_5824\_204
- 17 Pohjarakennesuunnitelma VIO\_5824\_500
- 18 Hankekuvaus
- 19 Puistosuunnitelma\_VIO\_5824\_1
- 20 Päätös puistosuunnitelman hyväksymisestä
- 21 Päätös, aloittamisoikeus

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



10.10.2024

Asia/7

Oikaisuvaatimuksen  
tekijä

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

Luvanhakija

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