



10.10.2019

## § 192

### Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupa- päätöksestä, Prikitie 7

HEL 2019-009032 T 10 04 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 13.6.2019 § 282, lupatunnus 49-1461-19-A, lisäten kuitenkin lupapäätökseen seuraavat lupaehtot:

Poikkeamispäätöksessä 21.11.2017 §76 säilytettäväksi määrätty kilpi-kaarnainen mänty on säilytettävä. Mänty juuristoineen on asianmukaisesti suojattava työmaa-aikana.

Erityissuunnitelmana toimitettavassa piha- ja istutussuunnitelmassa on muun ohella esitettävä asemakaavassa istutettavaksi alueen osaksi osoitetulle tontin osalle tarkemmat istutukset. Istutettavalla tontin osalla tulee käyttää läpäiseviä pintamateriaaleja. Lisäksi pihasuunnitelmassa on esitettävä korvaavia puita tontilta kaadettujen puiden tilalle.

Ympäristö- ja lupajaosto hylkää vaatimuksen kumota lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

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

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Asunto Oy Helsingin Prikitie 7 on hakenut lupaa tontin 91-49-159-6 A-osalle rakennettavalle osittain kaksikerroksiselle pientalolle sekä maalämpökaivolle sekä lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta koskevaa hakemusta on perusteltu aikataullisilla syillä. Uudisrakennuksen kantava runkomateriaali on CLT ja julkisivuun tulee puuverhous. Rakennuksessa on osaksi viherkatto ja osaksi bitumikermikate.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 13.6.2019 § 282 myöntänyt haetun rakennusluvan sekä aloittamisoikeuden.

Hanke perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 21.11.2017 tekemään lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen



10.10.2019

49-1961-17-S, jossa myönnetään tontin 91-49-159-6 tehokkuusluvun nostaminen  $e=0,2$  lukuun  $e=0,25$ . Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että tontin länsinurkassa tontin 49159/7 vastaisen rajan läheisyydessä kasvava kilpikaarnainen mänty säilytetään ja juuristoalue suojataan rakentamisen aikaisilta häiriötekijöiltä ja että tontin olemassa olevien puiden ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Poikkeamispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on päätöksellään 10.9.2018 hylännyt valitukset ja todennut, ettei maankäyttöjohtajan päätöstä ole syytä muuttaa.

### Oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* jotka omistavat kiinteistön \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* ovat vaatineet oikaisua mainittuun päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuslupapäätöksen kumoamista. Hakijan lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta on kumottava eli täytäntöönpano on keskeytettävä. Rakennuksen sijoittelu tontille on tehtävä uudelleen, koska nykysuunnitelma on vastoin hallinto-oikeuden vahvistaman poikkeamispäätöksen reunaehtoa ja aiheuttaa vääjäämättömästi suojellun ja maisemallisesti arvokkaan kilpikaarnamännyn tuhoutumisen. Rakennuksen takimmaista kulmaa lounaisrajalla on siirrettävä vähintään kaksi metriä kauemmaksi Prikikuja 3:n vastaisesta rajasta, jossa kilpikaarnamänty sijaitsee.

Kaupungin tulee ryhtyä toimiin tontin A-osalla suoritetun luvattoman puunkaadon johdosta. Rakennusluvan on noudatettava asemakaavaa myös Prikitien puolelta eli istutettava viheralue (ns. Prikiväylä) pitää olla kauttaaltaan viisi metriä leveä ja tontti on aidattava katua vasten 80-120 cm korkealla puuaidalla (mielellään samanlainen aita kuin tontin B-osaan tehdään). Istutettavasta viheralueesta ei saa tehdä autopaikkaa.

As Oy Helsingin Prikitie 7:n on rakennettava ja kustannettava tonttimme rajalle (Prikikuja 3) vähintään 180 cm korkea umpiainesta näköesteeksi.

Vaatimusten perusteeksi on esitetty seuraavaa.

Päätös on hallinto-oikeuden 10.9.2019 vahvistaman päätöksen vastainen. Päätöksen mukaan tontilla kasvava maisemallisesti arvokas kilpikaarnainen mänty on suojeltava. Täytäntöönpanon keskeyttäminen on perusteltua, koska jos suojeltu kilpikaarnamänty ehditään tuhota ennen valituksen käsittelyä, muutoksenhakuoikeus käy merkityksettömästi.



10.10.2019

Naapurin toisen kuulemisen yhteydessä esitimme huomautukset suojellusta kilpikaarnamännystä. Huomautimme, että kilpikaarnamännyn oksisto tulee rakennukseen kiinni ja puusaunan/takan hormi tulee sijoitumaan oksiston joukkoon. Rakennuksen etäisyys suojellusta kilpikaarnamännystä ei ole riittävä. Rakennuslupapäätöksen tekijä ei ole lainkaan ottanut huomioon em. asioita rakennuslupapäätöstä tehdessään. Nykysuunnitelma edellyttäisi suojellun kilpikaarnamännyn isojen ja paksujen oksien poistoa/karsimista. Tämä tuhoaisi puun ja olisi vastoin hallinto-oikeuden vahvistamaa suojelupäätöstä. Lupapäätöksessä ei ole myöskään otettu kantaa siihen, miten kuumat savukaasut aiotaan johtaa pois suojellun puun latvuksesta.

Hakijan palkkaama arboristi on tehnyt kilpikaarnamännyn katselmoinnin/suojaamissuunnitelman syyskuussa 2018. Arvio on tehty hakijan ensimmäisen rakennuslupahakemuksen perusteella, jolloin rakennus oli pohja-alaltaan pienempi ja rakennus oli sijoitettu eri paikkaan tontilla - huomattavasti kauemmaksi suojellusta puusta. Hakijan ensimmäisessä rakennuslupahakemuksessa rakennuksen takimmainen kulma oli sijoitettu lähes kahdeksan metrin päähän tontin takarajasta (lounais), jossa suojeltu kilpikaarnamänty sijaitsee. Rakennus on nyt uudessa lupahakemuksessa tullut neljä metriä lähemmäksi kuin ensimmäisessä lupahakemuksessa, jolloin arboristi arvioi puun elinmahdollisuudet. Naapurin 2. kuulemisen yhteydessä kerroimme hakijalle, että oksisto tulee taloon kiinni ja hormi sijoittuu latvuston joukkoon. Kävimme vielä yhdessä paikan päällä tontilla toteamassa asian. Tästä syystä on erikoista, että hakija ilmoittaa vastineessaan, että rakennuksen etäisyys suojellusta puusta on riittävä. Näin asia ei kuitenkaan ole. Lupahakemuksessa suojellun puun koko/muoto on piirretty väärin ja antaa täysin väärän kuvan tilanteesta.

Jo hakijan ensimmäisessä suunnitelmassa kilpikaarnamännyn oksia suunniteltiin sidottavaksi rakentamisen ajaksi. Nyt oksiston sitominen ei auta, kun oksisto tulee olemaan kiinni rakennuksessa, ja talon hormi menee puun latvustoon. Lisäksi paksujen männyn oksien sitominen pois rakentamisen tieltä on jo sinällään mahdoton ajatus. Paksujen oksien taivuttelu ei onnistu ilman niiden katkeamista. InfraRyl 2018 ei myöskään suosittele puiden oksien sitomista. Oksiston pienentäminen olisi puulle tuhoisaa ja pilaisi maisemallisesti tärkeän puun ulkomuodon pysyvästi - ja tämä olisi myös vastoin suojelupäätöstä. Suojellun puun oksat toimivat myös näköesteenä rakennuksen kattoterassilta olohuoneemme ikkunoita kohden.

Em. syistä johtuen rakennuksen takimmaista kulmaa (lounaisrajalla) on siirrettävä vähintään kaksi metriä kauemmaksi Prikikuja 3:n vastaisesta rajasta, jossa kilpikaarnamänty sijaitsee. Hakijan ensimmäiseen raken-



10.10.2019

nuslupahakemuksen naapurikuulemisessa meillä ei ollut huomautettavaa, koska ensimmäisessä suunnitelmassa rakennus oli suunniteltu niin, ettei suojeltu kilpikaarnamänty ollut vaarassa tuhoutua.

Puunkaato on asemakaava-alueella luvanvaraista toimintaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §). Helsingin kaupungin poikkeamispäätöksen reunaehtona oli, että säilytettäväksi määrätyn kilpikaarnamännyn lisäksi muiden tontin olemassa olevien puiden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Vastoin poikkeamispäätöksen reunaehtoa tontin A-osasta kaadettiin ennen rakennuslupapäätöstä isot puut (yli viisi kappaletta) lukuun ottamatta suojeltua mäntyä ja toista tontin keskellä olevaa puuta. Tontin A-osan puut kaadettiin siis jo ennen rakennuslupaa ja ilman rakennusvalvonnan maisematyölausuntoa/maisematyölupaa. Suurin osa A-osan kaadetuista puista sijaitsi rakennusalueen ulkopuolella. Tontin B-osasta kaadettiin kaikki puut rakennusluvan saamisen jälkeen. Koko tontille jäi jäljelle siis vain suojeltu kilpikaarnamänty ja toinen puu, joka tämäkin tullaan kaatamaan A-osan rakennuksen tieltä.

Mielestämme tällainen toiminta poikkeaa suuresti hakijan esittämästä "luonnon arvoja kunnioittavasta rakentamisesta". Isojen peruspuiden säästäminen olisi merkittävästi edesauttanut korkeiden uudisrakennusten liittämistä saumattomammin ja nopeammin matalampien naapuritalojen joukkoon.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen (Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §). Myönnetty rakennuslupa on voimassa olevan asemakaavan nro 9265 vastainen. Asemakaavan mukaan tontille tulee jättää Prikitietä vasten 5 metrin levyinen istutettava viheralue (ns. Prikiväylä). Nyt osa viheralueesta on rakennusluvassa varattu sepelialueeksi (autopaikka).

Asemakaava edellyttää myös Prikitien varrella olevien tonttien aitausta katua vasten 80-120 cm korkealla puuaidalla. Myös tämä puuttuu rakennusluvasta. Jotta Prikitien näkymästä tulee maisemallisesti yhtenäinen, tulisi A-osan tontin aidan olla samanlainen kuin B-osalle tehtävä. Myös Prikitien puoleisilla muilla naapureilla (vastapäätä ja sivuilla) on puuaita, jotenka A-osa ilman puuaitaa poikkeaisi maisemallisesti muusta ympäristöstä.

Voimassa olevaa asemakaavaa ei ole muutettu. Asemakaava on yksityiskohtainen kaava, jota on noudatettava, jos yleiskaava on sen kanssa ristiriidassa. Päätös on tehty yleispiirteisen kaavan mukaisesti - aivan kuin asemakaava olisi menettänyt merkityksensä. Näin asia ei kui-



10.10.2019

tenkaan ole. Yleispiirteisessä kaavassa ei ole otettu yksityiskohtaisesti kantaa esimerkiksi nyt kysymyksessä olevan korttelin erityispiirteisiin. Asemakaavassa paikalliset olosuhteet on otettu huomioon yksityiskohdallisesti. Asemakaavan tavoitteet vaarantuvat, jos alueelle rakennetaan asemakaavan määräyksistä piittaamatta. Tämä ei myöskään ole alueen asukkaiden tasapuolista kohtelua.

Näin tiivis rakentaminen poikkeaa merkittävästi alueen muusta rakentamisesta eikä maisemallisesti sovi alueelle. Kahden erillistalon, joille vielä myönnettiin lisärakennusoikeutta poikkeamispäätöksellä, rakentaminen noin pienelle tontille tekee alueesta todella tukkoisen oloisen. Olemme valinneet asuinpaikkamme ja talomme rakennuspaikan alueen vehreän ja väljän rakentamisen perusteella. Alueen luonne, vehreä yleisilme ja maisema tulevat kärsimään suuresti Prikitie 7:n ahtaasti rakennettavien talojen vuoksi. Koska talot (tontin A- ja B-osassa) tulevat niin lähelle rajaamme, vaadimme että As Oy Prikitie 7 rakentaa ja kustantaa tonttiemme rajalle molemmin puolin yhdenmukaisen umpiaidan näkösuojaksi, jotta asuinviihtyvyytemme ei tuhoudu.

Vastine

Luvanhakija on toimittanut vastineen.

Prikitie 7 tontti ei ole rakennuskieltoaluetta. Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1986. Hakijalla on oikeus rakentaa tontille asemakaavan mukainen asuinrakennus,

Hakijalle on myönnetty aloituslupahakemus rakennusluvan yhteydessä tiettyyn valmiusasteeseen. Tällä luvalla hakija on lain mukaan oikeutettu rakentamaan kyseiseen valmiusasteeseen saakka rakennuksen, riippumatta valituksista. Hakija on aloittanut rakennustyöt ja etenee tarkasti lupapäätösten puitteissa sekä rakennustarkastajan sekä hakijan palkkaamien ammattilaisten ohjeiden mukaisesti.

Hakija on sitoutunut puun säilyttämiseen maankäyttöjohtajan päätöksen mukaan, jonka ehtona oli että kyseinen mänty säilytetään. Sitoutuneisuus johtuu myös siitä että hakija ei missään tapauksessa halua kaataa puuta, koska se on osa arkkitehtuurista rakennuksen yleisilmettä.

Puun runko sijaitsee 6,44 metrin päässä rakennuksen seinästä. Tämä etäisyys on riittävä, jotta puu voidaan säilyttää. Maatöiden yhteydessä pintamaita ei poistettu puun juuriston alueelta ollenkaan. Puu suojataan asianmukaisesti rakentamisen aikana. Talon pilariperustukset eivät aiheuta esteitä puun luonnonmukaiselle kasvamiselle.



10.10.2019

Tänä päivänä on tyypillistä, että infrahankkeita, katujen kunnossapitoa sekä rakentamista voidaan tehdä alle metrinkin etäisyydellä puustosta, ilman että puu vaurioituu. Hakijalla on täysi oikeus rakentaa 4 metrin päähän naapurin rajasta.

Lisäksi on huomioitavaa että puun omistaa kiinteistön omistajana toimiva As Oy Prikitie 7. Hakijalla on osakassopimuksen mukainen täysi omistus ja hallintaoikeus kyseiseen puuhun. Puu sijaitsee selkeästi Prikitie 7 A-osan puolella. Ei ole mitään epäselvyyttä kenellä on oikeus puun hoitoon. Hakija on myös esittänyt suunnitelmassa uusien puiden ja pensaiden istutuksia.

Tontilla ei ole tehty luvattomia puunkaatoja. Hakijalla (tontin omistajalla) on oikeus harventaa ja kaataa puita tontilta. Olemme noudattaneet Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita tontin raivauksessa.

Hakija on esittänyt suunnitelmassa runsaasti istutuksia Prikitien puoleiselle osalle. Lisäksi lupaehdoksi on asetettu vihersuunnitelman tekeminen. Hakijan omat mieltymykset ovat myös runsaiden istutusten puolella. Käytännössä istutuksia tullaan toteuttamaan enemmän kuin muilla vastaavilla kiinteistöillä Prikitien varrella. Lisäksi rakenteilla olevaan taloon tehdään viherkatto, joka edustaa nykyaikaista ilmastoviisasta luonnonarvoja kunnioittavaa rakentamista.

Pysäköinti Prikitien puoleiselle tontin osalle ei muodosta ongelmaa. Se ei myöskään tarkoita asemakaavan vastaisuutta. Asemakaava ei määrittele, että pysäköintiä ei saa tehdä kuvatulle alueelle. Vastapäisen kiinteistön Prikitie 6:n etupiha on yhtälailla istutusalue ja kyseisellä alueella pysäköidään autoja usein kappalein. Sama tilanne on Prikitie 4:n rivitalossa. Istutusalue on päällystetty pihakivellä ja alueella pysäköidään. Kummassakaan kiinteistössä ei myöskään ole puuaitaa.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti hakijalla on samat oikeudet kuin muillakin Prikitien kiinteistöillä.

Tiedustelujemme mukaan As Oy Prikitie 7:n osakkaat ovat halukkaita neuvottelemaan rakennettavasta aidasta tonttien väliselle osuudelle ja pitävät lähtökohtaisesti ajatusta hyvänä.

180 cm korkeuksinen aita on kuitenkin tyyliltään alueeseen sopimaton. Mikäli osapuolten väliset neuvottelut eivät tuota tulosta, voivat Prikikuja 3:n omistajat rakentaa omakustanteisesti määräystenmukaisen aidan omalle tontilleen.

Mielestämme Prikitie 7A-osan arkkitehtuurinen suunnitelma sopii ympäristöön ja edustaa modernia, luontoarvoja kunnioittavaa ja ilmastovii-



10.10.2019

sasta rakentamista viherkattoineen ja istutuksineen. Suunnitelma myös kunnioittaa tulevia Jollaksen yleiskaavan suunnitteluperiaatteita.

Hakija on toimittanut lisäksi selvityksen tontilla suoritetusta puunkaadosta.

#### Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys osittain kaksikerroksisen pientalon ja maalämpökaivon rakentamisesta Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevalle tontille 91-49-159-6. Tontilla on hallinnanjakosopimus, ja nyt myönnetty rakennuslupa koskee rakentamista tontinosalle A.

Alueella on voimassa vuonna 1989 voimaan tullut asemakaava nro 9265, jossa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle. Kaavamääräyksen mukaan 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus AO-alueella on 7,5 metriä. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan Prikitien varrella on tontit aidattava katua vasten 80 - 120 cm korkealla puuaidalla. Kaavakartassa on Prikitien varressa viisi metriä leveä istutettava alueen osa.

#### Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 1 momentin mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Pykälän 2 momentin mukaan hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Pykälän 3 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta.

Asiassa saadun selvityksen perusteella rakennustyön aloittamiselle ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaa on esitetty perusteltu syy eikä aloittamisoikeuden myöntäminen tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Rakentaminen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta tapahtuu rakentajan riskillä. Hakija on asettanut maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 2 momentissa tarkoitettun hyväksyttävän vakuuden. Viranhaltijan ratkaisua aloittamisoikeudesta ei ole syytä muuttaa.

#### Rakennuksen sijoittelu tontilla ja kilpikaarnaisen männyn säilyttäminen



10.10.2019

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

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 naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakennuslupapäätöksen kumoamista sillä perusteella, että rakentaminen voimassaolevien pääpiirustusten mukaisesti aiheuttaa vääjäämättömästi suojellun kilpikaarnamännyn tuhoutumisen.

Vahvistettujen pääpiirustusten mukaan rakennuksen etäisyys männystä on 6,44 metriä. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rajasta on siten yli 6,44 metriä, mikä on asemakaavan mukaista. Mäntyä ei ole asemakaavassa suojeltu, vaikka se onkin poikkeamis päätöksen ehdoissa määrätty säilytettäväksi. Poikkeamis päätöksessä ei ole asetettu rakennuksen ja puun välistä etäisyyttä tai muita rakentamista koskevia ehtoja tai vaatimuksia männyn säilyttämiseksi.

Asiassa ei ole ilmennyt oikaisuvaatimuksessa esitetyn perusteella tai muutoinkaan seikkoja, joiden nojalla rakentaminen myönnetyn rakennusluvan mukaisesti aiheuttaisi tontilla sijaitsevan kilpikaarnaisen männyn tuhoutumisen.

Hakijan esittämien toimenpiteiden ja menetelmien pätevyyttä männyn säilyttämiseksi ei ole syytä epäillä. Hankkeeseen ryhtyvä on vastuussa siitä, että rakentaminen tapahtuu siten, että poikkeamis päätöksen ehto männyn säilyttämisestä toteutuu. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontista on asemakaavan mukainen, hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset, rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuslupa on siten tullut myöntää.

Rakennuslupa ei kuitenkaan ole kirjattu lupaehtoa männyn säilyttämisestä, minkä vuoksi lupaehto on tässä vaiheessa lisättävä.





10.10.2019

## Puunkaato

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä
- 4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan ilmoittanut, että rakentamisen valmistelussa tontilla on noudatettu Helsingin kaupungin puunkaatoa koskevaa ohjetta, viranhaltijoiden ohjeistusta sekä myönnettyä rakennuslupaa. Tontinosalta A on kuitenkin jouduttu kaatamaan kaikki puut lukuun ottamatta poikkeamispäätöksessä säilytettäväksi määrättyä mäntyä.

Asemakaavassa ei ole rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä puiden määrästä. Rakennuspaikalla ei myöskään sijaitse asemakaavassa aluetta, jolla puusto on säilytettävä. Poikkeamispäätöksessä on toisaalta edellytetty, että puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuuksia on jatkosuunnittelussa selvitettävä.

Rakennuslupakäsittelyn myötä on käynyt selväksi, ettei tontilla sijainneiden puiden säilyttäminen ole käytännössä mahdollista. Kun puiden kaato on liittynyt myönnetyn rakennusluvan mukaisten töiden suorittamiseen, eikä asemakaavassa ole tätä tonttia koskevia määräyksiä puiden määrästä, ei maisematyölupaa ole tarvinnut erikseen hakea.

Edellä mainitun johdosta sekä poikkeamispäätöksen ehdon huomioon ottaen on rakennuslupapäätökseen kuitenkin tarpeen ottaa nyt piha- ja



istutussuunnitelmaa koskeva täsmentävä lupaehto, jolla varmistetaan uusien korvaavien puiden istuttaminen tontille.

#### Istutettava alue

Asemakaavassa on osoitettu Prikitien varrelle 5 metriä leveä istutettava alueen osa. Tällaiselle alueen osalle ei yleensä voida osoittaa esimerkiksi pysäköintiä.

Vahvistetun asemapiirroksen mukaan istutettavalle alueen osalle Prikitien puolelle on sijoitettu ajoyhteys tontille sekä vara-autopaikka. Lisäksi istutettavalle alueelle on osoitettu pensasaita sekä istutettavia puita. Pääpiirustuksissa ei ole myöskään esitetty rakennettavaksi asemakaavan vaatimaa 80-120 cm korkeaa puuaitaa Prikitien puolelle.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä 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.

Lupaprosessin aikana on selvinnyt, ettei kulkuyhteyttä tontille ole mahdollista toteuttaa muualta kuin Prikitien puolelta. Vara-autopaikkaa on myös ollut haastavaa sijoittaa tontille.

Vara-autopaikan sijoittamisen istutettavan alueen osalle ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi ottaen huomioon asemapiirroksessa istutettavalle alueen osalle suunnitellut pensasaita sekä istu-



10.10.2019

tettavat puut sekä nyt lisättävän lupaehdon, vara-autopaikan sijoittamista istutettavalle alueen osalle on pidettävä vähäisenä ja hyväksyttävänä poikkeamana asemakaavasta.

Prikities varrella ei kaikkien kiinteistöjen osalta ole toteutettu asemakaavan edellyttämää puuaitaa. Prikities näkymä ei siten tältä osin ole yhtenäinen. Aidan rakentamista jättämisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Puuaidan puuttumista voidaan siten tämän hankkeen osalta pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä poikkeamana asemakaavasta.

Ottaen kuitenkin huomioon asemakaavan määräys tontilla sijaitsevasta istutettavan alueen osasta sekä asemapiirroksen yleispiirteisyys pihamateriaalien ja istutusten osalta, on rakennuslupapäätökseen nyt lisättävä piha- ja istutussuunnitelmaa koskeva täsmentävä lupaehto, joka velvoittaa istutettavan alueen tarkempaan suunnitteluun asemakaavan määräysten mukaisesti.

#### Vaatus tonttien välisestä aidasta

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakennushankkeeseen ryhtyvää rakentamaan aita oikaisuvaatimuksen tekijöiden rajalle.

Alueella voimassaoleva asemakaava ei velvoita rakentamaan aita tonttien välisille rajoille. Rakennushanke on lainvoimaisen poikkeamis päätöksen sekä asemakaavan mukainen. Rakennusvalvonta ei voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää aidan rakentamiseen tonttien rajalle.

#### Lopuksi

Edellä mainitun perusteella oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella annettua päätöstä tulisi edellä esitettyä enempää muuttaa tai joiden perusteella se tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään kokonaisuudessaan ja myönnetty lupa pysytetään voimassa.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 §, 128 §, 144 §, 175 §

#### Esittelijä

va. yksikön päällikkö



10.10.2019

Aarno Alanko

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 9265
- 4 Poikkeamispäätös 21.11.2017
- 5 Rakennuslupapäätös 49-1461-19-A
- 6 Pohjapiirustus
- 7 Leikkaus A
- 8 Asemapiirros
- 9 Julkisivut
- 10 Kerrosalalaskelma
- 11 Keskikorkeuslaskelma
- 12 Oikaisuvaatimus
- 13 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 14 Sähköposti puunkaadosta 24.9.2019

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**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
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14

Luvanhakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-



10.10.2019

kamis- ja maisematyöluva 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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 9265
- 4 Poikkeamispäätös 21.11.2017
- 5 Rakennuslupapäätös 49-1461-19-A
- 6 Pohjapiirustus
- 7 Leikkaus A
- 8 Asemapiirros
- 9 Julkisivut
- 10 Kerrosalalaskelma
- 11 Keskikorkeuslaskelma
- 12 Oikaisuvaatimus
- 13 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 14 Sähköposti puunkaadosta 24.9.2019

## Muutoksenhaku

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



---

**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

Luvanhakija

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