



§ 30

Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Kuusiniementie 29e

HEL 2020-014494 T 10 04 03

30-2919-20-A, 30-32-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää liian myöhään tehtynä tutkimatta Asunto Oy Kuusiniementie 18:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 10.11.2020 § 874, lupatunnus 30-2919-20-A.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on 10.11.2020 § 874 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Asunto Oy Helsingin Kuusiniementie 29:lle luvan asuinpienitalon rakentamiselle osoitteessa Kuusiniementie 29e, kiinteistötunnus 91-30-76-42. Kyseessä on kaksikerroksinen, kaksiasuntoinen asuinrakennus, paritalo. Lisäksi on myönnetty aloitusoikeus vakuutta vastaan rakennustöiden käynnistämiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta. Päätös on julkipantu 12.11.2020 ja annettu 13.11.2020.

Alueella on voimassa vuonna 2005 voimaan tullut asemakaava nro 11373, jossa hanke sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle. Kuusiniementien varteen on asemakaavassa osoitettu neljä tonttia rakennusaloineen (tontit 42-44), joille voidaan rakentaa kaksikerroksisia erillispientaloja. Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten enimmäiskorkeus on 8 metriä. Lisäksi on määrätty, että julkisivun korkeus ylärinteen (Kuusiniementien) puolella saa olla enintään 7,5 metriä.

Rakennuspaikka on meren suuntaan melko voimakkaasti laskeutuva rinnetontti. Lisäksi maasto laskeutuu myös koillinen-lounas suunnassa. Helsingin kaupungin karttapalvelun mukaan tontin korot ovat sen rajoilla +9.40 (Kuusiniementie) sekä +7.6 tontin luoteisrajalla. Asemakaavaan merkitty likimääräinen korkoasema tontin 30076/42 pihatien kohdalla on +8.60, joka on vanhan korkeusjärjestelmän mukainen korko (käytetty ennen v. 2012 laadituissa kartoissa). Vertailukelpoiset arvot



18.02.2021

saadaan lisäämällä vanhoihin, ennen vuotta 2012 annettuihin korkopisteiden arvoihin 305 mm. Asemakaavassa mainittu korko +8.60 vastaa korkoa +8.905 uudessa korkojärjestelmässä N2000.

Alueidenkäytön antaman tonttikorkeusilmoituksen mukaan korot tontin rajoilla ovat +9.40 ja +9.60. Tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin korkeudet tulee suunnitella siten, että ne sopivat kaikkiin vaihteluvälille annettuihin korkeuslukuihin. Rakennusluvan liitteenä olevassa pinta-vaaituksessa mitatut rakennuspaikan korot ovat sopusoinnussa kantakartan, asemakaavan ja tonttikorkeusilmoituksen kanssa.

Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikan pihamaan korkeusasetmat. Kuusiniementien puolella pihamaan korkeusasetmat ovat +8.95 pihatien kohdalla, ja rakennuksen vierustalla +9.0 - +9.15. Kun asemakaavaan merkitty pihamaan likimääräinen korkoasema on +8.9, ei pihamaan suunniteltu korkeusasema ole asemakaavan vastainen.

Rakennuspaikan tämänhetkiset maanpinnan korot eivät täysin vastaa asemakaavassa mainittuja korkoja, sillä tontilla ja viereisellä tontilla on, kuten oikaisuvaatimuksessakin on mainittu, jo aiemmin paikalle tasattu hiekkapohjainen kenttä. Tämä ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että rakennuspaikka on luontaisesti rinnetontti, jonka likimääräinen korkeusasema on määriteltä asemakaavassa. Asemakaavan osoittaman rakentamisen mahdollistamiseksi maanpintaa tontilla on tarpeen muokata asemakaavan mukaiseksi. Muokkaaminen on tarpeen, jotta mm. asemakaavan mukainen ajoyhteys tonteille ja kulkuyhteys asuntoihin voidaan järjestää. Myös viemärien liitokset sekä hulevesien johtaminen rakennuksista pois päin edellyttävät maanpinnan muokkaamista. Maanpintaa ei ole kuitenkaan esitetty muokattavaksi tai nostettavaksi yli asemakaavassa määritellyn pihamaan likimääräisen korkeusasetman tai muutoinkaan poikkeavaksi asemakaavasta. Esitetyissä suunnitelmissa rakennuspaikan tasaaminen on esitetty toteutettavaksi asemakaavan mukaisesti ja siten, että pihamaan tai paikalle toteutettavan rakennuksen korkeusasema ei muodostu poikkeavaksi ympärillä sijaitsevien rakennusten tai esimerkiksi katualueen korkeusasetmista.

Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksissa on esitetty rakennuksen eri kerrosten korkoasetmat ja rakennuksen korkeus. Julkisivupiirustusten mukaan rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia on korossa +9.2. Vesikaton ja julkisivun leikkauspiste on korossa +16.00. Julkisivun korkeus on asemakaavan mukainen.

Rinnetontille rakennettaessa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukainen rakennuksen korkeuden laskentatapa ei tuota luotettavaa tulosta. Rakennuksen korkeuden määrittäminen keskikor-



18.02.2021

keuslaskelman avulla, kun rakennuspaikka on rinteessä tai kun rakennus on muodoltaan erityinen, on rakennusvalvontojen yleisesti käyttämä ja hyväksymä menetelmä, joka on hyväksytty myös oikeuskäytännössä. Suunnittelijan toimittaman keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen korkeus on 522,9m2 / 71,9m H=7,27m. Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen.

Rakennuksen sekä pihamaan korkeusaseman suunnittelussa ja pääpiirustuksissa on toimittu asemakaavan, säännösten ja tonttikorkeusilmoituksen periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen korkeusasema asetettu suunniteltujen korkeuslukujen väliin niin, että pihamaa sopeutuu katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Hanke on asemakaavan mukainen ja täyttää muutoinkin luvan myöntämisen edellytykset. Rakennuslupa on näin ollen myönnetty.

Oikaisuvaatimus

Sähköpostitse rakennusvalvontaan 31.12.2020 toimitetussa Asunto Oy Kuusiniementie 18:n oikaisuvaatimuksessa on todettu muun ohella seuraavaa:

Vaadimme muutosta 10.11.2020 annettuihin rakennuslupia koskeviin päätöksiin 30-2919-20-A ja 30-2920-20-A. Rakennusluvut on annettu taloyhtiölle tiedoksi 17.12.2020, joten oikaisuvaatimuksen valitusaika alkaa siitä päivämäärästä. Vaadimme, että päätöksiä muutetaan rakennusten julkisivun enimmäiskorkeuden ylittämistä koskevan asemakaavapoikkeaman osalta. Annettu rakennuslupa mahdollistaa asemakaavan mukaisen enimmäiskorkeuden tosiasiallisen ylityksen 1.900 mm:llä.

Rakennuslupapäätöksestä ei käy ilmi, että naapurin kuulemisprosessissa esittämiämme näkökohtia olisi tutkittu lupakäsittelyssä kiinnittämällä niihin riittävästi huomiota, kun kuulemisen osalta todetaan, että ”rakennuspaikalla maanpinta ei koroteta”.

Asiassa esitetyt pääpiirustuksia ja rakennusluvan ehtoja tulee muuttaa siten, että voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennuskorkeus 7.500 mm kyseisellä toimenpidealueella ei ylity miltään osin. Maanpinnan korkeusaseman korotusta ei tule hyväksyä. Rakentaminen tulee kieltää maakorotuksen osalta, kunnes päätös on lainvoimainen.

Asemakaavan mukaan päätöksen kohteena olevien rakennusten enimmäisrakennuskorkeus on 7.500 mm ja maanpinnan korkeusasema rakennuksesta riippuen 7.300 – 7.500 mm. Käytettävissä olevista asemapiirustuksista ja rakennuskuvista käy ilmi, että päätöksen kohteena olevassa rakennushankkeessa on tarkoitus korottaa merkittävästi



18.02.2021

maanpinnan korkeusasemaa (ks. Liite 2, jossa maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty 9.600 mm ja Liite 3, jossa maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty 9.200 mm vrt. asemakaavan (Liite 1) mukainen 7.300-7.500 mm,). Piirustusten korkeusasemaa koskevat tiedot ovat yksiselitteisesti ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan (11373 / 9.12.2004) kanssa.

Maanpinnan korkeusaseman korotus johtaa siis siihen, että julkisivun korkeus ylittää tosiasiallisesti voimassa olevan asemakaavan enimmäiskorkeuden rakennuksesta riippuen noin 1.900 mm:llä. Piirustusten mukaiset rakennukset ylittävät asemakaavan määräyksen näennäisesti noin 1.000 mm:llä, vaikka todellisuudessa ylitys on huomattavasti korkeampi.

Rakennusten enimmäisrakennuskorkeus tulee mitata tontin nykyisen maanpinnan korkeusaseman perusteella. Kun enimmäiskorkeus mitataan nykyisen maanpinnan korkeusaseman perusteella, rakennusten enimmäisrakennuskorkeus ylittyy olennaisesti. Muussa tapauksessa maanpinnan korkeusasemaa muuttamalla voitaisiin kiertää asemakaavan enimmäisrakennuskorkeutta koskevaa määräystä.

Asiassa ei ole lisäksi selvitetty, millä tavalla asemakaavasta poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä johtaisi kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen kuin asemakaavaa noudattamalla. Perustelut ovat näiltä osin olemattomat. Vähäinenkin poikkeus tulee Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan perustella. Korostuneena perusteluvelvollisuutta voidaan pitää silloin, kun poikkeamiselle ei ole naapureiden suostumusta.

Se mitä on rakennusluvanhakijan vastineessa lausuttu tontin pinnan madaltamisesta ei pidä paikkaansa. Nyt rakennushankkeen kohteena oleva osiin lohkottu tontti oli aikaisemmin Postipankin omistuksessa. Pankki tasoitti rinteiden pintaa lentopallokentäksi, mutta pinnan tasoa ei tietojemme mukaan laskettu, sillä paikka oli suhteellisen tasainen. Naapurikiinteistön omistaja Kai Mäkelä uudisti kentän pinnan 2000-luvulla. Nyt vireillä olevan rakennuspaikan vieressä olevan rakennuksen kohdalla oli Postipankin kesäravintoala, joka sijaitsi samalla tasanteella. Asian voi tarkistaa vanhoista kartoista. Meillä ei valitettavasti ole käytössämme vanhoja karttoja, mutta Helsingin kaupungin rakennuspalveluiden lupayksiköstä kuvat varmasti löytyvät.

Perustuen edellä esitettyyn, muutoksenhakija pyytää kunnioittavasti Kaupunkiympäristölautakuntaan muuttamaan päätöstä 1. kohdassa esitetyllä tavalla. Mikäli päätöstä ei muuteta, se johtaa kriittisellä alueella rakennusten julkisivujen kohoamiseen Kuusiniementien varrella, peit-



täen mm. merinäköalan, millä on merkittävä vaikutus valittajan kiinteis-
tön arvoon. Näiltä osin päätöstä voidaan pitää perustuslain 15 §:n tur-
vaaman omaisuuden suojan vastaisena.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen
asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kun-
nan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea
muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada
asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oi-
keus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mu-
kaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kir-
jallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Pää-
tökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus
on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n mukaan hallinto-oikeuden päätös
188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon jäl-
keen. Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiassa
sekä kunnan viranomaisen ja hallinto-oikeuden päätös 171 ja 172
§:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julki-
panon jälkeen. Ympäristöministeriön 177 §:n 1 momentissa ja 178
§:ssä sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 38 §:n 2 mo-
mentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon
jälkeen. (18.3.2016/196) Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen
tietoon silloin, kun se on annettu.

Asunto Oy Kuusiniementie 18:n puheenjohtaja on pyytänyt selvitystä
siitä, miten taloja D ja E koskevat rakennuslupapäätökset on toimitettu
yhtiölle. Lisäksi Asunto Oy:n asiamies on rakennusvalvontaan lähettä-
mällään sähköpostissa todennut, ettei yhtiö ole saanut tietoa talojen C
ja D rakennuslupapäätöksistä, eikä niitä ole postitse saapunut. Yhtiö
katsoo, että se on saanut tiedon rakennuslupapäätöksestä sähköpos-
titse 17.12.2020, josta muutoksenhakuajan on katsottava alkavan.

Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan pöytäkirjanotteet on lä-
hetetty huomautuksen tehneelle Asunto Oy Kuusiniementie 18:lle pos-
titse 13.11.2020.

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on tehnyt päätök-
sen 10.11.2020 § 874 ja päätös on annettu julkipanon jälkeen
13.11.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Asunto-
osaakeyhtiön katsotaan siten saaneen tiedon päätöksestä 13.11.2020.
Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on teh-
tävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antami-



18.02.2021

sesta. Oikaisuvaatimus tässä asiassa olisi siten tullut toimittaa rakennusvalvontapalveluihin viimeistään 27.11.2020 kello 16:00.

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvontavirastoon sähköpostitse 31.12.2020 kello 10:49.

Oikaisuvaatimusta ei ole tehty määräajassa. Oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti käsitellä esityslistan yhdenentoista esityksen kokouksen yhdeksäntenä asiana.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 11373
- 2 Kantakartta, 29e
- 3 Oikaisuvaatimus, saate 31.12.2020
- 4 Oikaisuvaatimus 31.12.2020
- 5 Päätös 30-2919-20-A, 29e
- 6 Asemapiirustus 29e
- 7 Julkisivut 29e
- 8 Leikkaukset 29e
- 9 Pohjapiirustukset ja vesikatto 29E
- 10 A009-002 Aluejulkisivut ja leikkaukset
- 11 A009-005 Ympäristöselvitys
- 12 A009-007 Julkisivut Kuusiniementielle
- 13 A009-008 Julkisivujen enimmäiskorkeuden ylitykset 29B-29E
- 14 Lausunto, 29e
- 15 Pintavaaitus
- 16 Tonttikorkeusilmoitus
- 17 Rakennusten keskikorkeus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-



18.02.2021

	mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati- mukseen
	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
	Liite 17
Hankkeeseen ryhtyvä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka- mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati- mukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
Pääsuunnittelija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka- mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati- mukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



18.02.2021

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 11373
- 2 Kantakartta, 29e
- 3 Oikaisuvaatimus, saate 31.12.2020
- 4 Oikaisuvaatimus 31.12.2020
- 5 Päätös 30-2919-20-A, 29e
- 6 Asemapiirustus 29e
- 7 Julkisivut 29e
- 8 Leikkaukset 29e
- 9 Pohjapiirustukset ja vesikatto 29E
- 10 A009-002 Aluejulkisivut ja leikkaukset
- 11 A009-005 Ympäristöselvitys
- 12 A009-007 Julkisivut Kuusiniementielle
- 13 A009-008 Julkisivujen enimmäiskorkeuden ylitykset 29B-29E
- 14 Lausunto, 29e
- 15 Pintavaaitus
- 16 Tonttikorkeusilmoitus
- 17 Rakennusten keskikorkeus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

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



18.02.2021

	Liite 12
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
Hankkeeseen ryhtyvä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka- mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati- mukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
Pääsuunnittelija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka- mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati- mukseen