



18.02.2021

§ 29

Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Kuusiniementie 29d

HEL 2021-000164 T 10 04 03

30-2920-20-A, 30-33-20-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 § 875, lupatunnus 30-2920-20-A.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on 10.11.2020 § 875 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Asunto Oy Helsingin Kuusiniementie 29:lle luvan asuinpienitalon rakentamiselle osoitteessa Kuusiniementie 29d, kiinteistötunnus 91-30-76-43. 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 +9.80 ja +9.40 (Kuusiniementie) sekä +6.4 ja +6.9 tontin luoteisrajalla. Asemakaavaan merkitty likimääräinen korkoasema tontin 30076/43 pihatien kohdalla on +9.0, joka on vanhan korkeusjärjestelmän mukainen korko (käytetty ennen v. 2012 laadituissa kartoissa). Vertailukelpo-



18.02.2021

set arvot saadaan lisäämällä vanhoihin, ennen vuotta 2012 annettuihin korkopisteiden arvoihin 305 mm. Asemakaavassa mainittu korko +9.0 vastaa korkoa +9.305 uudessa korkojärjestelmässä N2000.

Alueidenkäytön antaman tonttikorkeusilmoituksen mukaan korot tontin Kuusiniementien puoleisella rajalla ovat +9.60 ja +10.00. Tonttikorkeusilmoituksen mukaan tontin korkeudet tulee suunnitella siten, että ne sopivat kaikkiin vaihteluvälille annettuihin korkeuslukuihin. Rakennusluvan liitteenä olevassa pintavaaituksessa mitatut rakennuspaikan korot ovat sopusoinnussa kantakartan, asemakaavan ja tonttikorkeusilmoituksen kanssa.

Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikan pihamaan korkeusasetmat. Kuusiniementien puolella pihamaan korkeusasemat ovat +9.2 ja +9.3 pihatien kohdalla, ja rakennuksen vierustalla +9.4. Kun asemakaavaan merkitty pihamaan likimääräinen korkoasema on +9.3, ei pihamaan suunniteltu korkeusasema ole asemakaavan vastainen.

Rakennuspaikan tämänhetkiset maanpinnan korot eivät täysin vastaa asemakaavassa mainittuja korkoja, sillä tontilla on, kuten oikaisuvaatimuksessakin on mainittu, jo aiemmin paikalle muokattu hiekkapohjainen lentopallokenttä. Tämä ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että rakennuspaikka on luontaisesti rinnetontti, jonka likimääräinen korkeusasema on määritetty 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 korkeusaseman 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 korkeusasemista.

Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksissa on esitetty rakennuksen eri kerrosten korkoasemat ja rakennuksen korkeus. Julkisivupiirustusten mukaan rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia on korossa +9.6. Vesikaton ja julkisivun leikkauspiste on korossa +16.40. Julkisivun korkeus on asemakaavan mukainen.

Rinnetontille rakennettaessa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukainen rakennuksen korkeuden laskentatapa ei tuota



18.02.2021

luotettavaa tulosta. Rakennuksen korkeuden määrittäminen keskikorkeuslaskelman 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 536,4m² / 71,9m H=7,46m. Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen.

Rakennuksen sekä pihamaan korkeusaseman suunnittelussa ja pääpiirustuksissa on toimittu asemakaavan, säännösten ja tonttikorkeusilmoituksen periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen korkeusasema asetuu 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 esitettyjä 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 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 perusteluvollisuutta 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 rinteeseen 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 rankennuksen 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 alueel-



18.02.2021

la rakennusten julkisivujen kohoamiseen Kuusiniementien varrella, peittäen mm. merinäköalan, millä on merkittävä vaikutus valittajan kiinteistön arvoon. Näiltä osin päätöstä voidaan pitää perustuslain 15 §:n turvaaman omaisuuden suojan vastaisena.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen 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 jälkeen. Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiassa sekä kunnan viranomaisen ja hallinto-oikeuden päätös 171 ja 172 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa 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 lähettämässään 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 sähköpostitse 17.12.2020, josta muutoksenhakuajan on katsottava alkavan.

Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan pöytäkirjanotteet on lähetetty huomautuksen tehneelle Asunto Oy Kuusiniementie 18:lle postitse 13.11.2020.

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on tehnyt päätöksen 10.11.2020 § 874 ja päätös on annettu julkipanon jälkeen 13.11.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Asunto-osakeyhtiön katsotaan siten saaneen tiedon päätöksestä 13.11.2020. Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on teh-



18.02.2021

tävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. 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 kymmenennen esityksen kokouksen kahdeksantena asiaina.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 11373
- 2 Kantakartta, 29d
- 3 Oikaisuvaatimus, saate 31.12.2020
- 4 Oikaisuvaatimus 31.12.2020
- 5 Päätös 30-2920-20-A, Kuusiniementie 29d
- 6 Pohjapiirustukset ja vesikatto 29D
- 7 Leikkaukset A-A- B-B 29D
- 8 Asemapiirustus 29D
- 9 Julkisivut 29D
- 10 Lausunto Kuusiniementie 29d
- 11 A009-008 Julkisivujen enimmäiskorkeuden ylitykset 29B-29E
- 12 A009-007 Julkisivut Kuusiniementielle
- 13 A009-005 Ympäristöselvitys
- 14 A009-002 Aluejulkisivut ja leikkaukset
- 15 Pintavaaitus
- 16 Tonttikorkeusilmoitus
- 17 Rakennusten keskikorkeus

Muutoksenhaku

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

Otteet



18.02.2021

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

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Hankkeeseen ryhtyvä

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

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Pääsuunnittelija

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



18.02.2021

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 11373
- 2 Kantakartta, 29d
- 3 Oikaisuvaatimus, saate 31.12.2020
- 4 Oikaisuvaatimus 31.12.2020
- 5 Päätös 30-2920-20-A, Kuusiniementie 29d
- 6 Pohjapiirustukset ja vesikatto 29D
- 7 Leikkaukset A-A- B-B 29D
- 8 Asemapiirustus 29D
- 9 Julkisivut 29D
- 10 Lausunto Kuusiniementie 29d
- 11 A009-008 Julkisivujen enimmäiskorkeuden ylitykset 29B-29E
- 12 A009-007 Julkisivut Kuusiniementielle
- 13 A009-005 Ympäristöselvitys
- 14 A009-002 Aluejulkisivut ja leikkaukset
- 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-
mis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaati-
mukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7



18.02.2021

	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 maisematyöluva 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
Pääsuunnittelija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka- mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaati- mukseen