



§ 223

Oikaisuvaatimus kahden omakotitalon rakentamista ja tukimuurin kunnostamista koskevasta rakennusluvasta 8.6.2021 (350 §)

HEL 2021-007681 T 10 04 03

Facta 45-1486-21-A ja 45-23-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 8.6.2021 (350 §), jolla on myönnetty PKJ-Stone Oy:lle lupa kahden omakotitalon rakentamiselle ja kadunvarren tukimuurin kunnostamiselle.

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.

Perustelut

Rakennuslupa kahden omakotitalon rakentamiselle ja kadunvarren tukimuurin kunnostamiselle on myönnetty alueelle, jolla on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2001 hyväksymä ja vuonna 2003 lainvoimaiseksi tullut asemakaava numero 10835. Rakennuspaikka sijaitsee korttelialueella, jonka asemakaavamerkintä on AO = erillistalojen korttelialue. Asemakaavan mukaan AO-korttelialueella 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7 metriä. Asemakaavan mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 5 metriä. Asemakaavassa ei ole erillistä rakennusten harjakorkeutta koskevaa kaavamääräystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun muassa, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja että rakennus soveltuu paikalle.

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.



28.10.2021

Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty kaksi vähäiseksi katsottua poikkeamista asemakaavasta:

- Rakennus B sijoittuu tontin kapeuden ja molempien rakennusten tasavertaisten näkymien vuoksi noin 1,5 metrin etäisyydelle rajalinjasta 61-62. Ylitys suuntautuu itään, pois päin oikaisuvaatimusten tekijöiden tontista, eikä oikaisuvaatimuksessa vaadita päätöksen muuttamista tämän poikkeamisen osalta. Idänpuoleinen naapuri on antanut suostumuksen ylitykselle.

- Keskikorkeuslaskelman mukaan kummankin omakotitalon korkeus on 7,02 metriä. Talojen eteläpuolen julkisivujen korkeus on rinneratkaisusta johtuen 8,76 m. Oikaisuvaatimus koskee tätä poikkeamista ja rakennusten soveltumista rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Hallintotuomioistuinten oikeuskäytännössä on hyväksytty keskikorkeuslaskelman käyttäminen rinnetontille rakennettaessa.

Maanpinnan korkeus Puolaharju 25b:ssä vaihtelee varsin jyrkästi siten, että tontin etelä- ja pohjoisrajalla se on noin +19, länsirajan keskikohdassa noin +22 ja itärajan keskikohdassa noin +24. Kyseessä on näin ollen rinnetontti, jonka alueella on noin viiden metrin korkeusero. Rakennusten korkeutta on tällaisessa tilanteessa perusteltua tarkastella keskikorkeuslaskelman avulla.

Rakennusten julkisivujen korkeus tulevasta maanpinnasta mitattuna on rakennusten eteläpuolella 8,76 metriä ja pohjoispuolella 5,28 metriä. Eteläpuolen korkeimmat julkisivut suuntautuvat kadulle päin oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin ollessa lännen puolella. Länteen suuntautuva julkisivu on selkeästi matalampi.

Rakennusten kulmakorkojen perusteella laskettu keskikorkeus on 7,02 metriä. Rakennukset ovat siten 2 senttimetriä asemakaavassa sallittua korkeampia, minkä voidaan katsoa olevan erittäin vähäinen ja hyväksyttävissä oleva poikkeaminen asemakaavasta.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on eri aikoina rakennettuja ja eri tyyliä rakennuksia. Samassa korttelissa ja naapurikortteleissa on vanhoja rakennuksia, jotka on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2 (kaupunkikuvallisesti tai paikallishistoriallisesti arvokas rakennus), mutta alueella on myös paljon uusia rakennuksia. Puolaharju 25b:n naapuritonteilla on asuinrakennuksia muun muassa 1940-, 1950-,



1970- ja 2010-luvuilta. Samalla hakijalle, joka on hakenut Puolaharju 25b:n rakennuslupaa, on 8.6.2021 myönnetty naapuritontille (Puolaharju 25a) rakennuslupa kahden saman pääsuunnittelijan suunnitteleman omakotitalon rakentamiselle. Tämä lupa on tullut lainvoimaiseksi ja rakennustyöt on aloitettu.

Kun rakennukset ovat edellä mainituilla perusteilla korkeudeltaan asemakaavan mukaisia eikä asemakaavassa ole muita rakennusten ulkoasua koskevia määräyksiä, rakennusten on katsottava soveltuvan paikalle. Rakennuslupaa ei näin ollen ole syytä kumota tai muuttaa oikaisuvaatimuksen johdosta.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupa

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 8.6.2021 (350 §, lupatunnus 45-1486-21-A) rakennusluvan kahden omakotitalon rakentamiselle ja kadunvarren tukimuurin kunnostamiselle Vartiokylän kaupunginosassa sijaitsevalle tontille 091-45-24-25 (Puolaharju 25b). Kummassakin omakotitalossa on kaksi kerrosta ja kellari sekä kellariin kytketty autokatos. Rakennusluvan yhteydessä myönnettiin seuraavat poikkeamiset, jotka päätöksen tehnyt lupa-arkkitehti katsoi vähäisiksi:

- Rakennus B sijoittuu noin 1500 mm etäisyydelle rajalinjasta 61-62. Naapuri on antanut suostumuksen sijoittamiseen. Perusteluna on tontin kapeus ja molempien rakennusten tasavertaiset näkymät.

- Talojen A ja B eteläpuolen julkisivujen korkeus ylittää kaavan salliman 7 m ja on tulevaan maanpintaan 8,76 m. Keskikorkeuslaskelman mukaan talon A keskikorkeus on 7,02 m ja talon B 7,02 m.

Päätöksen perustelujen mukaan keskikorkeuslaskelma on tehty rakennusvalvonnan ohjeen mukaisesti rakennuksen nurkkakorkojen mukaan, vesikattopinnan ja julkisivupinnan leikkauspisteestä ulkoseinälinjalta ja alimmat korot on mitattu kaivetun maanpinnan tasosta, ei olemassa olevasta maanpinnasta, joka on kadunpuolella paljon korkeammalla. Perusteluissa todetaan, että keskikorkeuslaskelman mukaan kaavan mukainen korkeus ei ylity.

Rakennusvalvontapalvelut ilmoitti naapureille lupahakemuksen vireille tulosta, ja naapuritontin omistajat esittivät hakemuksesta huomautuksen rakennuksen korkeudesta. Naapurikuulemisen jälkeen rakennusten korkeutta madallettiin 0,5 metriä.

Oikaisuvaatimus



28.10.2021

Naapuritontin ***** omistajat ***** ovat vaatineet päätökseen oikaisua 22.6.2021 saapuneella kirjelmällä. He vaativat päätöksen uudelleen käsittelyä rakennusten korkeuden suhteen. Oikaisuvaatimuksen tekijät kritisoivat keskikorkeuslaskelman käyttöä rakennuksen korkeuden määrittelyyn ja katsovat, että rakennuslupa on myönnetty 1,76 metriä kaavamääräysten sallimaa rakennusta korkeammalle rakennukselle. Kirjelmässä todetaan myös, että rakennusten harjakorkeutta ei ole otettu laskelmassa huomioon. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennukset eivät sovellu alueen ympäristöön, ja vetoavat siihen, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusten tulee soveltua ympäristöön ja maisemaan. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät myös, että tämän tyyppinen korkea rakentaminen tulisi suunnitella koko aluetta koskevan kaavoituksen yhteydessä.

Luvanhakijan vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut rakennusvalvontapalveluihin 13.7.2021 vastineen, jossa viitataan rakennuslupapäätöksen perusteluihin keskikorkeuslaskelman käytöstä, ja todetaan, että hakijan näkemys on sama kuin rakennusvalvonnan kanta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § ja 175 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös 8.6.2021
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Keskikorkeuslaskelmat
- 5 Perustamistapalausunto
- 6 Oikaisuvaatimuskirjelmä
- 7 Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen
- 8 Ilmakuva tontista
- 9 Asemakaava 10835

Muutoksenhaku

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



28.10.2021

päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Hankkeeseen ryhtyvä

Otteen liitteet

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

Esitysteksti

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

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös 8.6.2021
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Keskikorkeuslaskelmat
- 5 Perustamistapalausunto
- 6 Oikaisuvaatimuskirjelmä
- 7 Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen
- 8 Ilmakuva tontista
- 9 Asemakaava 10835

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Otteen liitteet

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

Esitysteksti



28.10.2021

Asia/12

Hankkeeseen ryhtyvä

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