



31.08.2023

§ 132

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikkö 1:n arkkitehdin rakennuslupapäätökseen 30.5.2023 § 246, Ripusuontie

HEL 2023-008830 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti tutkia tontin ***** omistajan ***** oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 30.5.2023 § 246 (lupatunnus 34-0872-23-A).

Ympäristö- ja lupajaosto lisäsi lupapäätökseen seuraavan ehdon: Rakennuspaikan naapuritontin ***** uudisrakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa voimassa olevan asemakaavan vaatima yhteispiha naapuritontin ja rakennuspaikan välille ilman raja-aitoja tai -pensaita.

Muilta osin ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen.

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

Päätösehdotuksen perustelut

Lupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on päätöksellään 30.5.2023 § 246 myöntänyt rakennusluvan kolmekerroksisen asuinkerrostalon sekä talousrakennuksen rakentamiselle ja vanhan rakennuksen purkamiselle Länsi-Pakilassa sijaitsevalle tontille ***** Lupapäätöksen mukaan Pakilantien ympäristön täydennysrakennuskaava-alueella sijaitsevalle tontille rakennetaan kolmekerroksinen ja kellarillinen, hirsirakenteinen luhtikerrostalo sekä pihavarastorakennus. Asuntoja toteutetaan 10 kpl. Uudisrakennuksen tieltä puretaan tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus.

Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan Ripusuontien eteläpuolella sijaitsevan naapuritontin ***** omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että

- 1) rakennusluvasta huomauttaneille jaetaan luvan hakijan vastaukset sekä päivitetty piirustukset huomautuksiin viipymättä,
- 2) rakennusvalvontaviranomainen vaatii kaikumittauksia/meluanalyysiä



31.08.2023

ja selvittää voiko kasvillisuuden/puiden avulla vähentää melun kertautumista kerrostalon seinästä esimerkiksi toteuttamalla seinien pintarakenteet niin, että ne vaimentavat melua,

3) suunnitelmia muutetaan siten, että ikkunoita ei sijoiteta niin, että niistä muodostuu esteetön näkymä oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen WC-tiloihin,

4) rakennuspaikka merkitään asianmukaisesti ja Helsingin kaupunki asianmukaisesti valvoo määräysten toteutumista, ja

5) selvennetään sitä, miten varmistetaan tonttien ***** yhteistä pihaj- ja leikkialuetta ja aitaamattomuutta koskeva kaavamääräyksen toteutuminen, kun naapuritontin rakentaminen alkaa.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti:

Luvan hakija ei vastannut oikaisunhakijan huomautuksiin, muutettuja piirustuksia ei toimitettu nähtäväksi eikä huomautusten asianmukaisesti käsittelystä ole siten voitu varmistua.

Kerrostalon laaja korkea seinäpinta toimii meluheijastimena muun muassa liikennemelun suhteen. Suunnitelmissa eikä luvassa ole tarkasteltu uudisrakennuksen ympäristölle aiheuttamaa välillistä meluhaittaa.

Havainnekuivissa asuinrakennuksen etelänpuoleiset ikkunat sijoittuvat niin, että pääosan vuodesta - lehdettömään aikaan tyypillisesti loka-huhtikuun aikana - ikkunoista on lähes esteetön näköala oikaisunhakijan WC-tiloihin aiheuttaen yksityisyysongelman.

Sähköisessä lupahakemuksessa väitetään, että rakennuspaikalla olisi ollut kyltti 2.1.2023 alkaen. Tällaista kylttiä ei kuitenkaan 10. huhtikuuta tehdyn tarkastuksen mukaan paikalla ole. Kesäkuun 16. päivä tehdyn uuden tarkastuksen myötä merkintöjä ei edelleenkään ole.

Rakennusluvassa on todettu, että kaavan vaatimaa yhteisaluetta ei toistaiseksi toteuteta eikä siinä aseteta ehtoa siitä, että se tulisi toteuttaa myöhemmin. Katsomme, että rakennuslupa on tältä osin asema-kaavan vastainen. Lisäksi tonttien ***** väliselle rajalle on merkitty asemapiirustuksessa kaavamääräysten vastaisesti pensasaita.

Lisäksi oikaisunhakija haluaa varmistaa omaisuuden arvon säilymisen sekä vaalia alkuperäisen Pakilan ainutlaatuista puutarhamaista ja turvallista asuinympäristöä. Lopuksi oikaisunhakija toteaa, että suunnitellut värisävyt eivät istu ympäröivään rakennuskantaan ja kahden vierekkäisen kerrostalon kaava Ripusuontiella tulee lisäämään merkittävästi autojen pysäköintiä kadun varressa.



31.08.2023

Oikaisuvaatimuskirjelmä perusteluineen on kokonaisuudessaan esityslista-asian liitteenä.

Luvan hakijan vastine

Luvan hakijalle on annettu mahdollisuus määräajassa vastineen antamiseen oikaisuvaatimuksen johdosta. Luvan hakija ei ole käyttänyt tätä mahdollisuutta.

Oikeudellinen arvio

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin mukaan rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Kuulemisen tarkoitus on tiedottaa naapureita vireille tulleesta rakennuslupahakemuksesta ja antaa naapureille mahdollisuus lausua mielipiteensä tulevasta hankkeesta ja suunnitelmista. Oikaisuvaatimuksen tekijä käytti tätä mahdollisuutta ja toimitti huomautuksensa hankkeesta (päivätty 11.4.2023).

Luvan hakijalla on puolestaan mahdollisuus antaa vastine naapureiden huomautuksen johdosta. Luvan hakija toimitti rakennusvalvontaan oman vastineensa naapureiden huomautuksiin (päivätty 3.5.2023).

Naapureiden huomautukset ja luvan hakijan vastine on asianmukaisesti huomioitu lupahakemusta käsitellessä. Naapurikuulemisesta, huomautuksista ja vastineesta on kerrottu lupapäätöksessä erillisessä sitä koskevassa osiossa.

Koska kyseessä olevassa tapauksessa luvan hakemisen aikana suunnitelmia ei ole naapurin edun kannalta oleellisella tavalla muutettu, ei kuulemistä ole suoritettu uudestaan päivitetyillä suunnitelmilla. Luvan ja suunnitelmien lopullinen sisältö ilmenevät lupapäätöksestä.

MRL 142 §:n mukaan lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lisäksi lupapäätös tai sen jäljennös on toimitettava lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet. Helsingin rakennusvalvonnan tapana on ollut lähettää lupapäätös kaikille huomautuksen tehneille naapureille riippumatta siitä, onko



31.08.2023

sitä erikseen pyydetty. Lupapäätösote on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle. Lisäksi hänelle on toimitettu oikaisuvaatimusasian valmistelun yhteydessä luvan leimatut pääpiirustukset ja luvan hakijan vastine naapurihuomautuksiin.

Rakennuspaikalle sijoitettava rakennuslupahakemuksen vireille tulosta kertova ilmoitus ei ole sellainen juridinen muotovaatimus, joka mahdollisesti puuttuessaan estäisi rakennusluvan myöntämisen.

MRL 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Kansallisen meluselvityksen (2022) mukaan rakennuspaikka ja oikaisunhakijan tontti eivät sijaitse melualueella. Sen johdosta erilliset oikaisunhakijan vaatimat selvitykset tai niitä koskevat lupamääräykset melun suhteen eivät ole asiassa tarpeellisia.

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä kaavaan liity erityisiä ikkunoiden sijoittamista koskevia määräyksiä. Rakennuspaikan etelärajan ja oikaisunhakijan omistaman rakennuksen etäisyys on noin 25 metriä ja niiden välissä on Ripusuontie. Lisäksi uudisrakennuksen asuntojen oleskelutilat avautuvat pääasiallisesti tontin länsipuoleiselle oleskelupihalle. Ei ole katsottavissa, että suunnitelma aiheuttaisi sellaista tarpeetonta haittaa oikaisunhakijalle, että suunnitelmia tulisi tästä syystä muuttaa (MRL 135 § 1 momentti 6 kohta).

Lupapäätökseen lisätään ehto yhteispihaa ja aitaamisen kieltämistä koskevan asemakaavamääräyksen toteuttamiseksi: Rakennuspaikan naapurintontin 91-34-163-28 uudisrakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa voimassa olevan asemakaavan vaatima yhteispiha naapurintontin ja rakennuspaikan välille ilman raja-aitoja tai -pensaita.

Lopuksi todetaan, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia näkökohtia, joita ei olisi tutkittu jo alkuperäistä lupapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupaa ei tulisi myöntää. Rakentamisen määrä, kerrosluku ja sijoittuminen on ratkaistu asemakaavassa. Lupapäätökseen lisättävä yhteispihaa koskeva määräys huomioiden hanke on asemakaavan mukainen ja täyttää MRL:n 135 §:ssä rakennusluvan myöntämiselle asetetut edellytykset ja lupa on myönnettävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 142 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



31.08.2023

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus Ripusuontie
- 2 Karttaliite ja ilmakuva_Rakennuspaikka ja oikaisunhakija_Ripusuontie
- 3 Asemakaava 12233
- 4 Rakennuslupapäätös 30.5.2023 § 246, 34-0872-23-A
- 5 ASEMAPIIRROS 34-0872-23-A
- 6 ASUINRAKENNUS JULKISIVUT 34-0872-23-A
- 7 ASUINRAKENNUS LEIKKAUKSET 34-0872-23-A
- 8 ASUINRAKENNUS POHJAPIIROKSET 34-0872-23-A
- 9 PIHARAKENNUS- POHJAPIIRROS- JULKISIVUT JA LEIKKAUS 34-0872-23-A
- 10 LIITE YHDISTELMAJULKISIVUT 34-0872-23-A

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Luvan hakija

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

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

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

MRL 187 §:n 1 momentin 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.



31.08.2023

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on:
1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4) kunnalla; sekä
5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

MRL 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Rakennuslupapäätös 30.5.2023 § 246 on annettu julkipanon jälkeen 2.6.2023 jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen muutoksenhaupäivä päätökseen on ollut 16.6.2023.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan naapurikiinteistön ***** omistaja. Naapurikiinteistön omistajana oikaisuvaatimuksen tekijä on asianosainen asiassa ja hänellä on oikaisuvaatimusoikeus.

Oikaisuvaatimus on saapunut sähköpostitse 16.6.2023 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus on tutkittava.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus Ripusuontie
- 2 Karttaliite ja ilmakehu_Rakennuspaikka ja oikaisuhakija_Ripusuontie
- 3 Asemakaava 12233
- 4 Rakennuslupapäätös 30.5.2023 § 246, 34-0872-23-A
- 5 ASEMAPIIRROS 34-0872-23-A
- 6 ASUINRAKENNUS JULKISIVUT 34-0872-23-A
- 7 ASUINRAKENNUS LEIKKAUKSET 34-0872-23-A
- 8 ASUINRAKENNUS POHJAPIIRROKSET 34-0872-23-A
- 9 PIHARAKENNUS- POHJAPIIRROS- JULKISIVUT JA LEIKKAUS 34-0872-23-A
- 10 LIITE YHDISTELMAJULKISIVUT 34-0872-23-A



31.08.2023

Asia/5

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Luvan hakija

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

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

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