



24.10.2019

§ 209

Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennuslupa- päätöksestä, Ajopolku

HEL 2019-010342 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 25.4.2019 § 143, lupatunnus 45-0900-19-A. Rakentamisessa on noudatettava muutoslupaa 45-2623-19-AM ja sen lupaehtoja.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

***** ja ***** ovat hakeneet lupaa kaksikerroksisen kellarillisen omakotitalon sekä maalämpökaivon rakentamiselle tontille ***** Lisäksi on haettu aloittamisoikeutta. Rakennuksen julkisivut ovat puuverhousta ja vesikatto katetaan konesaumattulla peltikatteella.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija on 25.4.2019 § 143 myöntänyt haetun rakennusluvan sekä aloittamisoikeuden.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin ***** omistajat ***** ja ***** ovat vaatineet oikaisua mainittuun päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

Hakija on esittänyt suunnitellun rakennuksen korkeudesta mielipiteitä, jotka eivät ole naapuruston kannalta oleellisia eivätkä yritäkään täyttää vaatimuksia sovittaa uusi rakennus jo rakennettuun ympäristöön.

Hakija toimitti naapuritiedotteen liitteinä asemakaavapiirustuksen, josta oli rajattu asemakaavamääräykset sekä poikkileikkauspiirustuksen josta ei ilmene mm. huonejärjestelyjä tonttimme suuntaan.

Pyydettyäessä saimme rakennusvalvonnasta rakennuksen keskikorkeuslaskelman. Ottamatta kantaa kattokolmion vaikutukseen, pidämme laskentatekniikkaa ehdottomasti virheellisenä, ja vaadimme tulokseen korjausta. Asemakaavamääräykset rajoittavat alueen rakennusten



24.10.2019

enimmäiskorkeudeksi 7,5 m, koskien kaksikerroksista rakennusta. Laskelmassa on käytetty rakennuksen piirin laskemisessa kellarikerroksen ulokkeita joilla ei ole mitään tekemistä rakennuksen enimmäiskorkeuden kanssa. Laskelman tulos 7,41 m nousee arvoon 8,08 m kun em. tarkoitushakuinen virhe korjataan. Sama asia nostaa vielä hieman korkeutta jos alkuperäisen maanpinnan korkeusarvoja korjataan vastavasti.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvän vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt mielipiteensä jostain hakijan mielipiteestä, jota ei ole edes yksilöity. Tähän on hakijan mahdotonta antaa vastinetta.

Naapurin kuulemislomakkeessa kerrottiin asemakaavasta poikkeamiset. Huonejärjestykseen liittyviä poikkeamisia ei suunnitelmissa ole missään vaiheessa ollut (naapurin rajanpuoleisessa seinässä ei ole asuinhuoneen pääikkunoita), joten naapurilla ei ole perusteita oikaisuvaatimukseen.

Asemakaavamääräykset ovat olleen naapurilla hyvin tiedossa (asemakaava on vahvistettu v. 1991 ja naapurin tontille on haettu rakennuslupa v. 2009). Missään vaiheessa naapuri ei ole pyytänyt hakijalta mainitsemiaan tietoja.

Edellä luetelluista voi helposti päätellä että oikaisuvaatimuksen tekijän tavoitteena on ollut ainoastaan rakennushankkeen hankaloittaminen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän laskelmalla ei ole mitään tekemistä rakennuksen todellisen keskikorkeuden kanssa. Laskelman julkisivun pinta-alaan on laskettu myös ulokkeen osuus, mutta piirin pituudesta uloke on jätetty pois. Tämä harhaanjohtava virhe vääristää laskelmaa noin 30 cm liian korkeaksi.

Koska YM39:n mukaan keskikorkeus voidaan laskea kahdella eri tavalla, pyydettiin lupayksikön päälliköiden ja tiimipäälliköiden kantaa siihen, mitä laskutapaa käytetään. Tulkintana oli se, että tässä rakennuksessa keskikorkeus lasketaan rakennuksen nurkkapisteidien kohdalta mitattujen korkeuksien keskiarvona ilman ulokkeiden vaikutusta.

20.6.2019 päivätyt suunnitelmat on muutettu tätä laskutapaa vastavaksi (rakennuksen korkeusasemaa pudotettu 40 cm), 2. krs huonekorkeutta on laskettu 19 cm, kattoristikon rakennetta madallettu ja kel-



24.10.2019

larin yläikkuna on poistettu jotta olevan maan pinnan korko voidaan pitää ennallaan).

Suunnitelmat on lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijöille ennen kuin kellarin perustusten työt on aloitettu ja sähköpostitse on saatu vastaus "edetkää suunnitelmien mukaan". Tästä huolimatta oikaisuvaatimusta ei ilmeisesti ole vedetty pois, joten vastine tehtiin.

Hakijan näkemyksen mukaan nyt muutettujen suunnitelmien mukaisesti toteutettuna ja rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti luvitettuna rakennus täyttää kaikki määräykset ja perusteita oikaisuvaatimukselle ei ole.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys kaksikerroksisen kellarillisen pientalon rakentamisesta Vartiokylän kaupunginosan tontille *****

Alueella on voimassa vuonna 1991 voimaan tullut asemakaava nro 9600, jossa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle. Kaavamääräyksen mukaan kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 metriä.

Rakennuspaikka on pinnanmuodoiltaan lounasta kohti nouseva rinnetontti, jossa lounaanpuoleinen nurkkapiste on Helsingin kaupungin karttapalvelun ja asemapiirroksen mukaan korkoasemassa +31.50 ja kaakonpuoleinen nurkka korkoasemassa +27.7.

Rakennuksen korkeus voidaan määrittää eri tavoin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. Kun rakennus on muodoltaan erityinen tai rakennuspaikka ei ole tasamaalla, tavanomainen rakennuksen korkeuden määrittäminen ei kuitenkaan tuota luotettavaa tulosta. Tällöin joudutaan rakennuksen korkeutta määrittämään muulla tavoin. Asiaa koskevaa lainsäädäntöä ei ole, ja oikeuskirjallisuutta on niukasti.

Erityisesti rinnetonteilla korkeuden määrittäminen käyttämällä keskikorkeuslaskelmaa, jossa rakennuksen keskikorkeus määritetään jakamalla julkisivun pinta-ala rakennuksen piirillä, on yleinen rakennusvalvontojen noudattama käytäntö. Keskikorkeuslaskelman käyttäminen rakennuksen korkeuden määrittämisperiaatteena on hyväksytty myös Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä. Esimerkiksi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 17.9.2012 nro 12/0791/5 on todettu, että rinnetontilla sijaitsevan rakennuksen korkeuden vaikutuksia on ollut perusteltua tarkastella keskikorkeuslaskelman avulla.



24.10.2019

Rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimitetussa keskikorkeuslaskelmassa on alun perin rakennuksen piiriin kuuluvaksi laskettu kellarin ulokkeet. Rakennuksen keskikorkeus on tämän laskelman mukaan ollut 7,41 metriä. Rakennuslupa on myönnetty ja pääpiirustukset hyväksytyt. Rakennuksen vesikaton ja julkisivun leikkauskohta on hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan ollut korkeusasemassa +37.60.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen on rakennusvalvonnassa todettu, ettei mainittua keskikorkeuden laskentatapaa voida pitää hyväksyttävänä niiltä osin kuin rakennuksen piiriin on laskettu kuuluvaksi kellarin ulokkeet, ja että tämän vuoksi rakennuksen keskikorkeus on todellisuudessa enemmän kuin ilmoitettu 7,41 metriä. Hakijaa on tämän johdosta ja etenkin ottaen huomioon myönnetyn aloittamisoikeuden, pyydetty korjaamaan keskikorkeuslaskelmaa sekä suunnitelmia siten, että rakennuksen korkeus tulisi olemaan asemakaavan mukainen.

Kuten hakijan vastineessa on todettu, keskikorkeuslaskelmaa on tämän jälkeen tarkistettu. Keskikorkeus on laskettu ilman kellarin ulokkeita. Lisäksi pääpiirustuksia on tarkistettu siten, että rakennuksen korkeusasemaa on pudotettu. Rakennuksen toisen kerroksen korkeutta on mädallettu. Tarkistetun keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen korkeus on näiden muutosten myötä 7,467 eli 7,5 metriä. Rakentamisen aikaisille muutoksille on haettu muutoslupa tunnuksella 45-2623-19-AM. Muutosluvan mukaisesti toteutettuna rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on korkeusasemassa + 37,06, mikä on 54 cm alempana kuin alkuperäisissä suunnitelmissa. Rakentaminen tontilla tapahtuu parhaillaan näiden tarkennettujen suunnitelmien ja myönnetyn muutosluvan mukaisesti.

Oikaisuvaatimus kohdistuu rakennuksen korkeuteen ja korkeusasemaan. Edellä esitetyn perusteella asiassa on tullut selvitettyksi, että myönnetyn rakennusluvan 45-0900-19-A mukainen rakennuksen korkeus on ollut asemakaavan vastainen. Oikaisuvaatimus tulee hyväksyä ja rakennuslupapäätös kumota siltä osin kuin oikaisua on vaadittu. Rakennuksen korkeusasema ja korkeus on käsitelty uudelleen muutosluvassa. Muutosluvan mukaisesti toteutettaessa rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen. Rakentamisessa tulee noudattaa myönnettyä muutoslupaa ja sen ehtoja.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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



24.10.2019

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Kantakartta
3	Asemakaava 9600
4	Rakennuslupapäätös 45-0900-19-A
5	Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 45-0900-19-A
6	Hankkeeseen ryhtyvien vastine
7	Asemapiirros
8	Julkisivut
9	Leikkaukset
10	Keskikorkeuslaskelma, vanha
11	Pohjapiirros
12	Muutoslupa, asemapiirros
13	Muutoslupa, julkisivut
14	Muutoslupa, leikkaus
15	Muutoslupa, pohjapiirros
16	Keskikorkeuslaskelma, korjattu

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

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

Luvanhakijat

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1



24.10.2019

- 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

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 9600
- 4 Rakennuslupapäätös 45-0900-19-A
- 5 Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 45-0900-19-A
- 6 Hankkeeseen ryhtyvien vastine
- 7 Asemapiirros
- 8 Julkisivut
- 9 Leikkaukset
- 10 Keskikorkeuslaskelma, vanha
- 11 Pohjapiirros
- 12 Muutoslupa, asemapiirros
- 13 Muutoslupa, julkisivut
- 14 Muutoslupa, leikkaus
- 15 Muutoslupa, pohjapiirros
- 16 Keskikorkeuslaskelma, korjattu

Muutoksenhaku

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



24.10.2019

päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

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

Luvanhakijat

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

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