



## § 124

### Asunto Oy Helsingin Alkutie 81:n oikaisuvaatimus naapuritontille myönnetystä maisematyöluvasta, 34083/14, Alkutie 79

HEL 2019-003708 T 10 04 06

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Helsingin Alkutie 81:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön va. yksikön päällikön 26.2.2019 § 128 tekemästä maisematyölupapäätöksestä.

#### Oikaisuhaunalainen maisematyölupapäätös

Rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön va. yksikön päällikkö on 26.2.2019 § 128 Asunto Oy Helsingin Alkutie 79:n hakemuksesta myöntänyt maisematyöluvan 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 83 pientalotontille 14, Alkutie 79.

Maisematyöluva on myönnetty uuden ajotien rakentamiselle tontin länsireunalle. Tien rakentaminen edellyttää tontilla olevan avokallion louhimista sekä maanpinnan muotoilua ja tasoittamista asuinrakennuksen luoteispuolella. Nykyinen betoninen porttirakenne ja portaikko puretaan.

Tien rakentamisella parannetaan kulkuyhteyttä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Kulku rakennuksen kaikkiin kerroksiin tapahtuu nykytilanteessa kahden kattamattoman portaikon kautta kallioalueen yli. Tien rakentamisen jälkeen kulku ensimmäiseen kerrokseen tapahtuu enää kahden loivan askelman kautta. Tien rakentamisella pyritään lisäksi edistämään tontilla olevan käyttämättömän rakennusoikeuden mahdollista hyödyntämistä jatkossa tontin takaosassa.

Lupamääräysten mukaan ennen louhintatöiden aloittamista rakennusvalvontaan tulee toimittaa uuden tien hulevesien hallintaan liittyvä hulevesisuunnitelma mahdollisine liitoskohtalausuntoineen. Tieosuuden hulevesiä ei saa johtaa kadulle.

#### As Oy Helsingin Alkutie 81:n oikaisuvaatimus

Rajanaapuritontin omistaja, As Oy Helsingin Alkutie 81, on säädetyssä ajassa 8.3.2019 vaatinut muutosta myönnettyyn lupaan hulevesien johtamisen ja lumien läjittämisen osalta seuraavin perusteluin:



17.05.2019

"Suunnitelmassa ei ole esitetty uuden tien hulevesien turvallista johtamista eikä tieltä talvisaikaan poistettavien lumimassojen sijoittelua. Lumet ja vedet on ilmeisesti tarkoitus johtaa pohjoiseen, koska vesiä ei luvan mukaan saa johtaa Alkutielle eikä tien siinä päässä ole tilaa lumien läjitykseen. Myönnetyssä luvassa vaaditaan hulevesisuunnitelman hyväksyttämistä ainoastaan rakennusvalvontapalvelussa ennen louhintatöiden aloittamista, mutta että sitä ei tarvitsisi esittää naapureille kommentoitavaksi ennen hyväksymistä.

Kuvista 1-4 näkyy, että lumet ja hulevedet tien pohjoispäädystä tulevat valumaan Alkutie 81:n tontin puolelle. Asemapiirustuksessa näkyvä nykyinen pengerrys jatkuu tällä hetkellä erittäin jyrkkänä tontin rajaan asti eikä painannetta pintavesien ohjaamiseen ole olemassa.

Painanne pintavesien ohjaamiseksi on maastonmuokkausalueen ulkopuolella. Jää epäselväksi, onko se kuitenkin tarkoitus toteuttaa. Jos se on tarkoitus toteuttaa, niin maastonmuokkausalueen rajaa pitää siirtää. Kaiken lisäksi painannetta ei ole mahdollista toteuttaa kuvassa esitetyllä tavalla, sillä pengerryksestä tulisi aivan liian jyrkkä. Tämän voi todeta kuvista 1-4.

Vesi- ja lumiongelmia syntyy myös uuden tien Alkutien puoleiseen päähän, jos lumia aurataan sinne. Siellä ei ole tilaa lumien kasaamiseen. Jo nyt lumia on kasattu Alkutie 81 tontin puolelle (kuva 5). Lumien sulaessa vedet valuvat syvemmälle Alkutie 81 tontille. Koska rakennettava tie kallistuu Alkutielle päin pitää myös varmistaa, että tieltä valuvat sulamisvedet eivät pääse virtaamaan Alkutie 81 tontille.

Vaadimme, että hulevesi- ja lumiongelmat tulee ratkaista niin, että niistä ei koidu ongelmia naapureille. ja että ratkaisut esitetään asianomaisille kommentoitavaksi ennen maisematyöluvan lopullista hyväksymistä."

As Oy Helsingin Alkutie 79:n vastine oikaisuvaatimukseen

Rakennusluvan hakija, As Oy Helsingin Alkutie 79, on 20.3.2019 antanut seuraavan vastineen oikaisuvaatimukseen:

"Maisematyöluvan mukaisiin toimenpiteisiin liittyvän alueen hulevesisuunnitelma liitoskohtalausuntoineen on lupapäätöksessä määrätty laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennusvalvontaviranomaiselle ehtona toteutukselle eli ennen louhintatöihin ryhtymistä. Käytännössä tämä tarkoittaa sadevesikaivojen ja -viemäroinnin asentamista uudelle ajoväylälle asemapiirustuksessa esitetyle ns. maastonmuokkausalueelle, jotta vesien valuminen ajoväylältä saadaan estettyä niin Alkutien kuin tontin pohjoisreunankin alueille. Hulevesien ohjaaminen kadulle on kiel-



17.05.2019

lettyä eikä niitä siten po. muutostyöalueen osalta myöskään kadun kautta naapuritontille tule valumaan.

Laadittavassa hulevesisuunnitelmassa esitetään myös ajoväylältä tontille aurattavien lumimassojen sijoituspaikka siten, ettei se ole naapurin rajan läheisyydessä. Lunta voidaan suurelta osin kasata ajoväylän kallioleikkaustakin vasten, jolloin se sulaessaan valuu toteutettavaan sadevesikaivoihin. Suunnitellun ajoväylän kohdan maasto on nykyisin pääosin avokalliota, joka ei vettä ime ja kallistuu monin paikoin nimenomaan ko. naapuritontille. Nyt puheena olevan maisematyöluvan toimenpidealueella tilanne siis tältäkin osin paranee näiden vesien pysyessä jatkossa Alkutie 79 tontilla ja ohjautuessa edelleen sadevesikaivoihin.

Tontin pohjoisosan hulevesien järjestely uuden ajoväylän päässä säilyy toistaiseksi ennallaan ja tulee suunniteltavaksi erillisen uudisrakennushankkeen yhteydessä. Nykyiset maastonmuodot avokallioineen eivät luo hyviä olosuhteita hulevesien hallinnalle, kuten naapurikin lausunnossaan tuo esiin. Näkemyksemme onkin, ettei tilannetta saada hallintaan eikä siis olemaan tilanteeseen parannusta muuten kuin raskaamalla maastonmuokkauksella ja/tai viemäröinnillä, mikä onnistuu luontevasti vain uudisrakennushankkeen yhteydessä."

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) asemakaava-alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.



17.05.2019

Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista 35 §:n mukaan pää- ja erityissuunnittelijan on tehtäviensä mukaisesti suunniteltava hulevesijärjestelmä niin, että ensisijainen ratkaisu hulevesien poistamiseksi on niiden viivyttäminen ja imeyttäminen kiinteistöllä. Jos hulevesien imeyttäminen ei ole maaperän ominaisuuksien vuoksi mahdollista, kiinteistöllä on oltava hulevesilaitteisto, jonka kautta hulevedet virtaavat avo-ojaan, vesistöön tai kunnan hulevesiviemäriin. Hulevesilaitteistoon ei saa johtaa jätevesiä. Hulevesilaitteiston mitoituksen on oltava sellainen, että viemäriin johdettava mitoitusadetta vastaava virtaama ei aiheuta viemäriin tulvimista.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava kiinteistöjen yhteiseen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmään, tai jos tämä ei ole mahdollista, rakennusviraston tai vesihuoltolaitoksen luvalla yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle eikä katuojaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 2 momentin mukaan valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 asianomaisen valitusoikeus. 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimukseen.



17.05.2019

timuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

## Perustelut

Uusi ajotie on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Ajotie ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Myönnetyn luvan mukaan ennen louhintatöihin ryhtymistä on rakennusvalvonnalle esitettävä hulevesisuunnitelma. Rakennusvalvonta tulee hulevesisuunnitelmaa tarkistaessaan edellyttämään, että suunnitelmassa hulevedet johdetaan voimassa olevien säännösten mukaisesti siten, että niistä ja lumien kasaamisesta ei aiheudu haittaa oikaisuvaatimuksen tekijän tontille. Maaperän kallioisuudesta johtuen käytännössä tämä tarkoittaa hulevesijärjestelmän ja -laitteiston rakentamista tontille ja sen liittämistä kadulla kulkevaan hulevesiviemäriin. Lisäksi maisematyöluvasta pidettävässä lopputarkastelmuksessa rakennusvalvonta tulee tarkistamaan, että rakennustyöt on tehty myönnetyn luvan ja hulevesisuunnitelman mukaisesti.

## Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

## Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Maisematyölupapäätös\_34-0365-19-M
- 4 Alkutie 79 katselmuistio
- 5 Alkutie 79-pintavaaitus
- 6 Asemapiirustus\_Alkutie79
- 7 Etelään-leikkaukset\_Alkutie79
- 8 Julkisivupiirustus\_länteen\_\_Alkutie79\_230119
- 9 Oikaisuvaatimus 7.3.2019
- 10 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 11 Ilmavalokuva
- 12 Asemakaava Alkutie 79

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-



17.05.2019

Naapuri to  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-  
to

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

### Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Maisematyölupapäätös\_34-0365-19-M
- 4 Alkutie 79 katselmusmuistio
- 5 Alkutie 79-pintavaaitus
- 6 Asemapiirustus\_Alkutie79
- 7 Etelään-leikkaukset\_Alkutie79
- 8 Julkisivupiirustus\_länteen\_\_Alkutie79\_230119
- 9 Oikaisuvaatimus 7.3.2019
- 10 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 11 Ilmavalokuva
- 12 Asemakaava Alkutie 79

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Naapuri

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-  
to

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-  
to