



26.09.2019

## § 183

### Oikaisuvaatimus pientalon rakentamista koskevasta rakennusluvas- ta, Mellunkylä

HEL 2019-008916 T 10 04 03

47-0280-19-A

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti osittain hyväksyä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 23.4.2019 (§134).

Ympäristö- ja lupajaosto muuttaa mainittua lupapäätöstä siten, että esteetöntä sisäänkäyntiä ei vaadita toteutettavaksi, vaan esteettömän pääsyn esittäminen toteuttamiskelpoisena luiskavarauksena riittää.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto päättää muuttaa päätöstä siten, että ullakon huonekorkeus ei saa ylittää 2200 millimetriä ullakon valmiista pinnoista mitattuna.

Rakennustyön aloituskokouksessa on todettava ja merkittävä pöytäkirjaan, että päätöstä on muutettu yllämainituilla tavoilla luiskan ja ullakon korkeuden osalta.

Muilta osin ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

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

#### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on päätöksellään 23.4.2019 (§134) myöntänyt \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* rakennusluvan kaksikerroksisen asuinpientalon, siihen liittyvän autotallin sekä maalämpökaivon ja maalämpöputkiston rakentamiseen Mellunkylässä sijaitsevalle tontille \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* Rakennuksessa on autotalli, ullakko ja puolilämmin lasikuisti, joka lasketaan kerrosalaan. Esteetön sisäänkäynti on pihaterassin ja lasikuistin kautta. Tontin sallittu kerrosala on 200 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> ja sitä käytetään yhteensä 188m<sup>2</sup> + 11m<sup>2</sup> = 199 m<sup>2</sup>. Lasikuisti, sisäänkäyntikatot ja terassi ylittävät rakennusalan rajan. Poikkeaminen on katsottu vähäiseksi rakennuspaikka ja kokonaisuus huomioon ottaen.



26.09.2019

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijat ovat esittäneet seuraavat erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto (ei hulevesien imeytymismahdollisuutta)
- Vesi- ja viemäriiitoskohtalausunto ja -kartta
- Selvitys äänieritysvaatimuksesta
- Rakennuksen julkisivujen äänieritysselvitys
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka B)
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Rakenneleikkaus 1-1
- Ristikkokaaviot
- Perspektiivinäkymät

Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin haltijat ovat esittäneet huomautuksen rakennuksen korkeudesta.

Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on päätöksessään todennut, että perustellusti korkealla rakennuksella on erityisesti aamuisin vähäinen varjostusvaikutus kyseiselle tontille. Lisäksi päätöksessä on todettu, että asemakaavassa ei ole määrättyä rakennuksen enimmäiskorkeutta, mutta suunnitelmaa on kuitenkin tarkistettu ja madallettu katon harjan korkeutta 40 cm käytännössä ensisijaisesti vähentämällä ullakon lämmöneristepaksuutta. Hakemusasiakirjoissa on esitetty tarkennettuna ullakon rakenteellinen mitoitus.

## Oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* vaativat 9.5.2019 saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan ja sen 28.8.2019 saapuneessa täydennyksessä seuraavia muutoksia rakennuslupaan:

1. Virke ”Esteetön sisäänkäynti on pihaterassin ja lasikuistin kautta” on muutettava muotoon ”Luiskavaraus pihaterassin ja lasikuistin kautta on riittävä.”
2. Erityisselvityksiin sisältyvät rakenneleikkaus 1-1 ja ristikkokaaviot on poistettava rakennusluvasta ja Lupapisteen dokumenteista. Ullakon ja vesikaton rakenteet tulee saada toteuttaa alkuperäisten lupapiirustuksien mukaan.
3. Päätöksen kohtaan ”Kuuleminen” kirjattu kappale ”Samassa korttelissa länsipuolella olevan naapuritontin \*\*\*\*\* haltijat ovat esittäneet huomautuksena, että rakennus on korkea verrattuna alueen muihin uudisrakennuksiin. Perustellusti korkealla rakennuksella on erityisesti aamuisin vähäinen varjostusvaikutus kyseiselle tontille” tulee muuttaa



26.09.2019

vastaamaan naapurikuulemista. Kappale tulee muuttaa muotoon ”Rakennuksen julkisivut ovat todella korkeat. Asiantuntijan arvion mukaan kattoa voisi hyvin laskea reilustikin ja saada silti vielä ullakkotilaa. Olemme huolissamme, että rakennus varjostaa pientä pihaamme kohutuuttomasti.”

4. ”Kuuleminen” -kohtaan kirjattu kappale ”Asemakaavassa ei ole määrättyä rakennuksen enimmäiskorkeutta, mutta suunnitelmaa on kuitenkin tarkistettu ja madallettu katon harjan korkeutta 40 cm käytännössä ensisijaisesti vähentämällä ullakon lämmöneristepaksuutta. Lisäksi hakemusasiakirjoissa on esitetty tarkennettuna ullakon (korkeuden) rakenteellinen mitoitus” tulee joko poistaa tai muuttaa vastaamaan lupakäsittelyn vaiheita.

Vaatimusten perusteet käyvät tarkemmin ilmi oikaisuvaatimuskirjelmästä ja sen täydennyksestä liitteineen.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 e §

#### Esteettömyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta;
- 2) tasoeroista;
- 3) kokoontumistiloista ja majoitustiloista.

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 2 §

#### Rakennukseen johtava kulkuväylä

Rakennukseen on oltava vähintään 1 200 millimetriä leveä, helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton kulkuväylä tontin tai rakennuspaikan rajalta sekä tilasta ja alueelta, joka palvelee rakennuksen käyttöä. Ulkotilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai kiinteästi asennettu pyörätuolin ja pyörillä varuste-



26.09.2019

tun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite. Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa, jos esteettömän kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 § 2 mom.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Perustelut

Esteettömyys

Maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennuksen esteettömyydestä annetun valtioneuvoston asetuksen lähtökohtana on, että myös pientalo rakennetaan esteettömäksi. Esteettömän kulkuväylän rakentamatta jättäminen on sallittua vain poikkeustapauksissa.

Sekä esteettömyysasetuksen perustelumuiotiossa (s. 21) että ympäristöministeriön rakennuksen esteettömyydestä antamassa ohjeessa (s. 12) todetaan, että poikkeus on tarpeen sellaisen tilanteen varalle, jossa rakennuksen sijoittelu tontille tai rakennuspaikalle yhdessä korkeuserojen kanssa ei mahdollista vaatimusten mukaisen kulkuväylän tai luiskan sijoittamista kyseiselle paikalle. Vaatimusten mukainen kulkuväylä tai luiska vaatii tilaa, jota ei aina ole mahdollista toteuttaa tai toteuttaminen aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia.

Pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisistä käytännöistä laaditussa tulkintakortissa pientalojen esteettömyydestä todetaan, että kun pihan kulkuväylät voidaan toteuttaa esteettömästi, myös pääsyn sisäänkäynnille tulee olla esteetön. Tällöin pääsisäänkäynnille tulee suunnitelmassa esittää portaiden ohella luiska tai nostin. Poikkeuksena



26.09.2019

on harkittavissa esteettömän pääsyn esittäminen toteuttamiskelpoisena luiskavarauksena jossa:

- Luiskan leveys on min 900 mm, kaltevuus 5% ja luiskassa on 50 mm suojarenuus. Luiskan ala- ja yläpäässä on min 1500 mm pitkä vaaka-suora tasanne. Luiska sijoitetaan oven avautumissuunnan puolelle.
- Ulko-oven avautumispuolella on 400 mm vapaa tila ennen seinää tai muuta kiinteää rakennetta.
- Yli 500 mm korkeuseroissa suositellaan nostinvarauksen esittämistä luiskan sijaan (esim. rakennuksessa rossipohja).

Se, riittääkö luiskavaraus vai vaaditaanko luiska toteutettavaksi, harkitaan tapauskohtaisesti. Nyt käsiteltävässä asiassa luvan myöntänyt arkkitehti on katsonut, että luiska on helposti toteutettavissa. Luvan käsittelyprosessin aikana ei ole myöskään esitetty väitteitä siitä, että luiskan toteuttaminen olisi mahdotonta tai se aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia, eikä oikaisuvaatimuksessakaan ole vedottu tällaisiin seikkoihin.

Käytännössä pientaloissa on kuitenkin usein riittänyt luiskavaraus, joten yhdenvertaisen kohtelun perusteella myös tässä hankkeessa voidaan katsoa toteuttamiskelpoinen luiskavaraus riittäväksi tavaksi esittää esteetön sisäänkäynti rakennukseen. Lupayksiön arkkitehdin päätöstä muutetaan tältä osin.

## Rakennuksen korkeus

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden väite siitä, että asemakaavassa ei ole määritelty rakennuksen enimmäiskorkeutta, pitää paikkansa. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee kuitenkin soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Vaikka asemakaavassa ei ole rakennuksen enimmäiskorkeutta koskevia määräyksiä, lupakäsittelyssä voidaan harkita suunnitellun rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön mm. rakennuksen korkeuden osalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat sitä mieltä, että vaatimus talon harjankorkeuden madaltamisesta perustui lupakäsittelijän subjektiiviseen mielipiteeseen ja/tai naapurin huomautukseen. Lisäksi kirjelmässä vaaditaan, että lupakäsittelijän olisi tullut jättää talon korkeuden sovittaminen luvanhakijoille. Rakennuksen korkeudella on kuitenkin merkitystä arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, joten rakennusluvan hakijalla ei voi olla yksin oikeutta päättää rakennuksen korkeutta siinä tilanteessa, kun kaavassa ei ole määritelty enimmäiskorkeutta.



26.09.2019

Nyt käsiteltävässä asiassa lupakäsittelijä on käsittelyn aikana ohjeistanut hakijoita laskemaan rakennuksen korkeutta, jotta se olisi sopusuhdassa alueen muiden rakennusten kanssa. Vaatimusta voidaan pitää perusteltuna rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden kannalta. Ullakon suunnitelmien muuttaminen lupakäsittelijän ehdotuksen mukaisesti on madaltanut rakennusta 40 cm. Lupa on suunnitelmien muuttamisen jälkeen myönnetty hakemuksen mukaisesti eikä päätöstä ole syytä muuttaa tältä osin.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä viitataan myös saman korttelin toiselle tontille \*\*\*\*\* myönnettyyn rakennuslupaan 47-1938-17-A. Rakennuksen soveltuvuutta ympäristöönsä tarkastellaan tapauskohtaisesti, joten yhdelle tontille myönnettyä rakennuslupaa ei välttämättä voitaisi myöntää samanlaisena toiselle samankaan korttelin tontille. Lisäksi mainitun luvan mukaista rakennusta ei koskaan toteutettu, vaan tontille haettiin ja myönnettiin uusi lupa matalammalle rakennukselle, jota ollaan parhaillaan rakentamassa.

#### Ullakon korkeus

Oikaisuvaatimuksessa viitataan Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan internetsivuun (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/ohjeet-ja-neuvonta/saako-pientalon-ullakon-ja-kellarin>), jossa kerrotaan, että ullakon valmiista pinnoista mitattu huonekorkeus ei saa ylittää 2200 millimetriä. Päätökseen liitetyt ristikkokaaviot ja rakenneleikkaus 1-1 on laadittu lupakäsittelijän vaatimuksesta siten, että ullakon korkeus 2200 millimetriä on mitattu välipohjan kantavan rakenteen yläpinnasta vesikattorakenteiden kantavaan alapintaan, joten pintamateriaalit vähentävät ullakon korkeutta. Vaatimus on ollut ristiriidassa rakennusvalvonnan nykyisen ohjeistuksen kanssa. Näin ollen päätöstä on syytä muuttaa siten, että ullakon huonekorkeus mitataan valmiista pinnoista.

Ohje ”Pientalosuunnittelun huomiokohdat” (<https://www.hel.fi/static/rakvv/pientalo/Kuvaohjepientalo.pdf>), jonka mukaan oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat saada toteuttaa ullakon, kuvaa harjakattoista ullakkoa. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on myönnetty lupa rakennukselle, jossa on huomattavan iso ja korkea ullakko, jossa on paljon tasakattoista alaa, joten ohjeen kuva ei sovellu suoraan tähän rakennukseen.

#### Erityisselvityksen pyytäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 § 2 momentin 6 kohdan mukaan rakennusluvan hakijalta voidaan edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarvittavaa olennaista selvitystä kuin pykälässä mainitut



26.09.2019

asiakirjat. Tällaisia olennaisia selvityksiä voivat lain esitöiden (HE 147/2013 s.33) mukaan olla esimerkiksi selvitykset rakennuksen liittymisestä ympäristöön, tontin tai rakennuspaikan hulevesien käsittelystä, pihan ja istutuksien järjestelyistä, tontin tai rakennuspaikan käytön historiasta, kiinteistön jätehuollon järjestämisestä, julkisivujen materiaaleista ja väreistä, kerrosalan laskennasta, rakennuksen historiasta ja aikaisemmista muutoksista, esteettömyydestä sekä rakennusfysikaalisista tekijöistä.

Kuten edellä on todettu, rakennuksen ullakotila on huomattavan korkea ja sen tasakattoinen osa huomattavan iso. Rakennusluvan käsittelyprosessin aikana on pohdittu, onko ullakolla alaa, joka lasketaan maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n nojalla kerrosalaan. Säännöksen mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan se ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakenneleikkaus 1-1 ja ristikko-kaaviot on ollut perusteltua vaatia, jotta lupakäsittelyssä on voitu varmistua, että ullakotilaa ei tarvitse laskea kerrosalaan.

#### Naapurin kuulemisen kirjaaminen lupapäätökseen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden väite siitä, että naapurin huomautusta ei ole siteerattu sanasta sanaan päätöksen ”Kuuleminen” -kohdassa, pitää paikkansa. Naapurien huomautukset ovat kuitenkin lupapäätöksen liitteenä ja käytetyt sanamuodot on siten mahdollista tarvittaessa tarkistaa päätöstä lukiessa.

Lupakäsittelijä on kirjoittanut päätökseen otsikon ”Kuuleminen” alle sekä lyhennelmän naapurin huomautuksesta että omaa pohdintaansa naapurin huomauttamasta asiasta eli rakennuksen korkeudesta. Lisäksi saman otsikon alle on kirjattu lupakäsittelijän näkemys tapahtumista, jotka johtivat rakennuksen korkeuden laskemiseen.

Virke ”Samassa korttelissa länsipuolella olevan naapuritontin \*\*\*\*\* haltijat ovat esittäneet huomautuksena, että rakennus on korkea verrattuna alueen muihin uudisrakennuksiin” on harhaanjohtava, sillä naapurit eivät ole huomautuksessaan verranneet rakennusta alueen muihin uudisrakennuksiin, vaan esittäneet muita huomioita rakennuksen korkeudesta. Kuulemistä koskeva teksti on kuitenkin päätösasiakirjassa kohdassa, jossa selostetaan rakennustoimenpidettä, eikä sen muuttaminen tai poistaminen vaikuttaisi päätöksen lopputulokseen. Kyse olisi pikemminkin kirjoitusvirheen korjaamisesta.

#### Suunnitelmien muuttaminen



26.09.2019

Jaoston päätettäväksi ehdotetut muutokset ovat sen verran pieniä, että muutettuja suunnitelmia ei vaadita toimitettavaksi rakennusvalvontaan. Rakennustyön aloituskokouksessa on kuitenkin todettava ja merkittävä pöytäkirjaan, että päätöstä on muutettu luiskan ja ullakon korkeuden osalta.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Anne Nurmio

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kartta
- 2 Opaskartta
- 3 Rakennuslupa
- 4 Pääpiirustukset
- 5 Oikaisuvaatimus
- 6 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 7 Rakenneleikkaus 1-1
- 8 Ristikkokaaviot
- 9 Naapurikuulemiset

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**Otteen liitteet**

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9

**Päätösehdotus**





26.09.2019

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Anne Nurmio

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kartta
- 2 Opaskartta
- 3 Rakennuslupa
- 4 Pääpiirustukset
- 5 Oikaisuvaatimus
- 6 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 7 Rakenneleikkaus 1-1
- 8 Ristikkokaaviot
- 9 Naapurikuulemiset

**Oheismateriaali**

- 1 Alueen rakennusten harjakorkeuksia
- 2 PKS-kortti esteettömyydestä

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**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