



23.03.2018

## § 68

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä, 44037/11, Paasitie 20

HEL 2018-001953 T 10 04 01

44-2483-17-A, 44-34-17-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä As Oy Säästöhartian oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 7.11.2017 § 412.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Oikaisunhaun kohteena olevan päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on 7.11.2017 § 412 kohdalla tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, As Oy Paasitie 20:lle, luvan kolmiasuntoisen kytketyn pientalon rakentamiselle sekä kolmen maalämpökaivon poraamiselle osoitteessa Paasitie 20, lupatunnus 44-2483-17-A.

Rakennuslupapäätös perustuu maankäyttöjohtajan 29.8.2017 tekemään poikkeamispäätökseen, jolla on hyväksytty muun muassa seuraavat poikkeamiset: poikkeaminen käyttötarkoitukseltaan AO siten, että tontille rakennetaan kytkettyjä pientaloja; poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontin tehokkuusluvusta  $e=0,25$  lukuun  $e=0,30$ .

Poikkeaminen on myönnetty ehdolla, että tontin rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 5 metrin päähän naapuritonttien rajasta, aputilojen tulee olla kylmiä tai puolilämpimiä tiloja ja autopaikkojen määrä tontilla on vähintään 1,25 ap/asunto. Poikkeamislupaa rakennuksen etäisyydestä naapuritontin rajasta ja rakennuksen enimmäiskorkeudesta ei ole myönnetty.

Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan viereisen tontin 44037/12, osoite Mäntypaadentie 26, omistaja Asunto Oy Säästöhartia on 22.11.2017 rakennusvalvontaan



23.03.2018

saapuneella kirjelmällään vaatinut oikaisua mainittuun rakennuslupapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennuslupapäätös ei vastaa poikkeamispäätöstä. Molemmat osapuolet, Paasitie 20 ja Mäntypaudentie 26 ovat olleet tyytyväisiä maankäyttöjohtajan päätökseen, missä on huomioitu molempien osapuolten tuomat asiat rakennushankkeeseen.

Poikkeamispäätöksen jälkeen rakennuttajan pääsuunnittelija on milloin minkäkin verukkeen ja piirustuksen kautta yrittänyt kumota poikkeamispäätöstä asuntojen enimmäiskorkeudesta ja minimietäisyydestä naapurien suhteen.

Poikkeamispäätös on myönnetty selkeillä ehdoilla. Myönnettäessä rakennuslupa vastoin poikkeamispäätöstä saatetaan maankäyttöjohtajan päätäntävalta omituiseen valoon. Rakennusluvalle ei ole oikeudellisia perusteita jos se myönnetään vastoin tehtyjä lainvoimaisia päätöksiä.

#### Vastine

Luvanhakija on toimittanut vastineensa, jossa todetaan, että rakennuksen rakennuslupapäätöksen mukainen korkeus ja etäisyys rajoista noudattavat poikkeamislupapäätöstä ja muita määräyksiä. Hakija tai pääsuunnittelija eivät missään nimessä halua tai voi tehdä poikkeamislupapäätöksen vastaisia ratkaisuja. Oikaisuvaatimuksen kirjoittaja ei kenties tunne rakennuksen korkeuden määrittelyyn liittyviä käytäntöjä, mutta lupaviranomainen on selittänyt asian hyvin seikkaperäisesti rakennuslupapäätöksessä, samoin kuin rakennusjärjestykseen perustuvan sisäisen rakennusrajan ylityksen.

Naapurin rakennuslupaprosessin aikaisen huomautuksen jälkeen C-asunnon terassia pienennettiin niin että se ylittää 5 metrin vähimmäisetäisyyden rakennusjärjestyksen mukaisesti korkeintaan 1,2 metriä, ja samalla siitä tuli ainoastaan varatieporras asunnon ensimmäisen kerroksen olohuoneesta pihalle. Piha-alueen luonteen ja alueen rakennusten keskinäisen etäisyyden huomioon ottaen tästä portaasta ei katsota olevan naapurille haittaa, kuten lupaviranomainen on päätöksessään perustellut. Lupaviranomainen on päätöksessä myös tuonut esille että naapureilla itsellään on rakenteita lähellä tonttien rajoja.

Rakennuksen korkeudesta naapuri teki huomautuksen myös lupaprosessin aikaisen kuulemisen yhteydessä, ja korkeuteen liittyvät seikat on selitetty hyvin kattavasti rakennuslupapäätöksessä. Hakija vastasi huomautukseen tuolloin seuraavasti:



"Rakennus on talotyyppiltään, leveydeltään ja pituudeltaan pienempi massa kuin naapureiden rivitalot ja viereinen palvelutalo. Rakennuksen massa on rikottu monimuotoiseksi, porrastuvaksi ja eläväksi, eikä yhtenäistä tai muurimaista vaikutelmaa pääse syntymään mistään katselukulmasta. Rakennuksen kaikkia osia ei näe mistään yksittäisestä katselukulmasta, vaan vaikutelma on hyvin pientalomainen ja polveileva.

Rakennus on sovitettu haastavalle rinnetontille niin, että Paasitien tasolta katsottuna rakennus on käytännössä yksikerroksisen korkuinen. Rakennusta ei siis ole suunniteltu kaksikerroksisen korkuiseksi ylärinteen korkeusaseman vaan alarinteen korkeusaseman mukaan.

Alueen asemakaava on laadittu 1970, jolloin rakennusmääräykset ja käsitykset hyvästä rakentamistavasta ovat olleet hyvin erilaiset kuin tänä päivänä. Nykyisten rakennusmääräysten ja ohjeiden mukaisesti on käytännössä mahdotonta rakentaa edes tasamaalle kaksikerroksista asuinrakennusta, joka olisi kaikilta osin esimerkiksi 6,5 m tai vähemmän korkea maanpinnasta – rinnetontilla ja harjakattoisena täysin mahdotonta. Rakennus on suunniteltu niin matalaksi kuin se rakennusmääräysten ja –ohjeiden sekä vallitsevien maanpinnanmuotojen puolesta on mahdollista.

Rakennuksen korkeus lasketaan rakennusvalvonnan ohjeiden mukaan. Kyseinen rakennus on eri osiltaan vaihtelevasti alaräystäille 4-7 m korkea. Rakennuksen keskikorkeus, mikäli huomioidaan myös harjakaton päätykolmiot, on 6,79 m. Mikäli harjakaton päätykolmioita ei huomioida, on keskikorkeus 6,12m. (keskikorkeus = julkisivun pinta-ala m<sup>2</sup> jaettu rakennuksen piirillä.)

Vähäisen erilliset osat, jotka ovat korkeammalla kuin 7m nykyisestä maanpinnasta, on suunniteltu nimenomaan tuomaan rakennuksen ilmeeseen pientaloille luonteenomaista pienipiirteisyyttä ja inhimillistä mittakaavaa tylsän laatikkoarkkitehtuurin sijaan.

Piirustuksista aluejulkisivukuva on tässä tapauksessa tietyllä tavalla inhorealistinen, koska se on suora projektio, josta ei näe syvyysvaikutelmaa ja sitä tosiseikkaa, että rinne nousee vahvasti Paasitielle päin.

Rakennus ei erityisesti varjosta minkään naapurin pihaa, koska rakennuksen massa sijoittuu kulmittain tontille, eikä minkään yhden rajanaapurin rajan suuntaisesti.

Liitteenä varjostuskaavio esitettynä normaalin käytännön mukaisesti 45o lounaasta suunnatulla auringolla.

Kaikki korkeusasemat on esitetty pääpiirustuksissa."



23.03.2018

Rakennuksen korkeuden määrittelystä ja suhteutuksesta naapureihin sekä rinnemaastoon on lupaviranomainen kirjoittanut lupapäätökseen hyvin kattavan selvityksen. Rakennusluvan saanut rakennus on poikkeamislupapäätöksen mukainen kaikilta osin.

#### Päätöksen perustelut

#### Rakennuksen korkeus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. Kun rakennus ei ole tasamaalla, rakennuksen korkeutta joudutaan määrittämään muulla tavoin.

Rinnetonteilla rakennuksen 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.

Nyt myönnetty rakennuslupa koskee harjakattoista, kytkettyä pientaloa. Rakennushanke toteutetaan rinnetontille, jossa on voimakkaat korkeuserot, enimmillään 4 metriä. Tämän johdosta rakennuksen korkeuden laskemisessa on käytetty keskikorkeuslaskelmaa. Hakija on toimittanut hakemuksensa liitteeksi keskikorkeuskaavion, joka hahmottelee rakennuksen korkeutta sekä 7 metrin korkeusasemaa rinteessä. Kaavion mukaan rakennus noudattelee 7 metrin maksimikorkeutta. Lisäksi rakennusluvan käsittelyvaiheessa toimitetussa vastineessa on sanallisesti avattu keskikorkeutta - vastineen mukaan rakennuksen keskikorkeus on harjakaton päätykolmiot huomioiden 6,79 metriä. Mikäli päätykolmioita ei huomioida, keskikorkeudeksi muodostuu 6,12 metriä.

Asiassa ei ole tuotu esiin seikkoja tai selvitystä, joiden nojalla keskikorkeuskaaviota tai keskikorkeuslaskelmaa olisi syytä epäillä. Kun asemakaavan mukaan kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,0 metriä, rakennuksen korkeus on siis keskikorkeuslaskelman mukaan asemakaavan mukainen.

Kun rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen, on katsottava, että rakennus korkeutensa puolesta soveltuu paikalle ja ympäristöön, ja että rakennuslupapäätös on asemakaavan ja myös poikkeamispäätöksen mukainen.



## Etäisyys tontin rajasta

Rakennusluvan mukaan rakennus on sijoitettu viiden metrin etäisyyksille tontin rajoista. C-asunnon eteen suunniteltu terassi sijoittuu viittä metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Terassin syvyys on noin 1,2 metriä, jolloin se on noin 3,8 metrin etäisyydellä tontin rajasta.

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan AO-korttelialueella rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin ja puistoalueen rajasta on 5 metriä. Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että tontin rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 5 metrin päähän naapuritonttien rajasta. Poikkeamispäätöksen perusteluissa todetaan, että tonttien korkeuserojen ja mahdollisen varjostuksen takia poikkeamisille on tarpeen asettaa ehto mahdollisten rakennelmien osalta, että niiden sijoittaminen tontilla on mahdollista korkeintaan 5 m päähän naapuritontin rajasta, jotta naapureille hankkeesta aiheutuva haitta voidaan minimoida.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli mm. seuraavasti: erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metrillä.

Nyt haetulla rakennusluvalla on siis myönnetty lupa toteuttaa asunnon C eteen terassi, joka ylittää tontin sisäisen rakennusrajan rakennusjärjestyksessä mainitulla 1.2 metrillä. Ylitys on siten rakennusjärjestyksen mukainen. Poikkeamispäätöksellä ei sen perustelut huomioon ottaen voida katsoa rajoitetun luvassa myönnetyn kaltaisen terassin toteuttamista, etenkin kun luvan käsittelyvaiheessa terassia on merkittävästi pienennetty. Terassin ei voida katsoa aiheuttavan naapurille varjostusta tai muuta poikkeamispäätöksessä tarkoitettua haittaa. Pääpiirustuksissa esitettyä ratkaisua voidaan siten pitää sekä rakennusjärjestyksen, asemakaavan että poikkeamispäätöksen mukaisena.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö ja lupajaosto katsoo, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

## Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi



23.03.2018

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Kantakartta
3	Asemakaava 6464
4	Oikaisuvaatimus
5	Vastine
6	Rakennuslupapäätös
7	Asemapiirros
8	Julkisivut, jäteaitaus
9	Keskikorkeuskaavio
10	Leikkaus
11	Pohjapiirustus, 1. krs
12	Poikkeamispäätös

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Luvanhakija

### 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

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8



23.03.2018

Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 6464
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Vastine
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Asemapiirros
- 8 Julkisivut, jäteaitaus
- 9 Keskikorkeuskaavio
- 10 Leikkaus
- 11 Pohjapiirustus, 1. krs
- 12 Poikkeamispäätös

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Luvanhakija

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

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



23.03.2018

Asia/23

---

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
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