



## § 203

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin asuinkerrostalon rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä, tontti 9199/27, Myllytie 4

HEL 2018-011035 T 10 04 03

Facta 9-19-18-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Kaivopuistonrinteen tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 2.8.2018 (§ 448).

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

## Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 2.8.2018 (§ 448) myöntänyt Kiinteistö Oy Myllytie 4:lle rakennusluvan asuinkerrostalon rakentamiselle Kaivopuistossa osoitteessa Myllytie 4 sijaitsevalle tontille 91-9-199-27.

Rakennuksen asuinkerrosala on 1820 kem<sup>2</sup> ja kokonaisala on 2927 m<sup>2</sup>. Rakennukseen tulee kuusi asuntoa ja 12 auton autohalli. Julkisivumateriaalina käytetään portugalilaista Estremozin marmoria. Pohjamuodoltaan rakennus on moninurkkainen ja leikkaukseltaan rinteeseen porrastuva. Ominaispiirteisiin kuuluvat korkealaatuiset materiaalit, suuri-ikkunainen pohjoisjulkisivu sekä viherkatto.

## Oikaisuvaatimus

Myllytien toisella puolella osoitteessa Myllytie 3 olevan tontin 91-9-199-6 ja tontilla sijaitsevan asuinkerrostalon omistaja Asunto Oy Kaivopuistonrinne on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Yhtiön oikaisuvaatimuskirjelmän on allekirjoittanut yhtiön hallituksen puheenjohtaja, jolla on oikeus kirjoittaa yksin yhtiön toiminimi. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakuajan kuluessa.



09.11.2018

Muutoksenhakijayhtiö pyytää kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostoa arvioimaan, onko asia syytä palauttaa uuteen käsittelyyn ja edellyttää, että sitä ennen yhtiölle varataan tilaisuus tutustua lopulliseen lupahakemuksen kohteena olevaan ratkaisuun.

Yhtiö esittää oikaisuvaatimuskirjelmässään pyyntönsä tueksi seuraavia seikkoja: Yhtiölle ei ole lupakäsittelyn aikana varattu riittävää tilaisuutta tutustua hankkeen asiakirjoihin. Lupapäätöksestä ei käy ilmi, minne vieraspaikat (autopaikat) on sijoitettu ja mihin kohtaan ajoramppi tulee. Suunnitellun rakennuksen (eteläinen) kokonaan paljas päätyseinä yhtiön rakennusta vasten ei sovi kaupunkikuvaan eikä se ole asuinalueelle tavanomainen ratkaisu. Myllytie on kapeampi kuin lupapäätöksessä lausutaan. Tulevien rakennustöiden osalta tulee huomioida katualueen käyttö ja se on kiellettyä kokonaan muuhun kuin liikenteeseen. Ennen töiden aloittamista tulee suorittaa perusteellinen yhtiön rakennuksen ja viheralueen kunnan katselmus kuvauksineen ja laatia perusteellinen suunnitelma räjäytyksen vaurioiden ja haittojen estämiseksi sekä maanaineksen poistosta. Yhtiön rakennukseen tulee kiinnittää riittävä määrä sensoreita mahdollisten räjäytysten ja muiden rakennustöiden aiheuttamien vaurioiden pikaiseksi tunnistamiseksi.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvitys

Asunto Oy Kaivopuistonrinne on asian valmistelun aikana toimittanut oma-aloitteisesti rakennusvalvontaan lisäselvityksen oikaisuvaatimukseen. Tämä lisäselvitys otetaan oikaisuvaatimusasiassa huomioon. Lisäselvityksen on katsottava olevan hallintolain 31 §:n 2 momentissa tarkoitettu asianosaisen esittämä selvitys vaatimuksensa perusteista, jonka viranomaisen voi ottaa huomioon asianosaisen esittämänä lisäselvityksenä. Yhtiö esittää lisäselvityksessä seuraavia seikkoja:

Yhtiö ei ole saanut luvan saajalta siltä pyytämäänsä lisäselvityksiä. Naapurien kuulemisaika on ollut erittäin lyhyt. Oikaisuvaatimuksen tekemisaika on myös ollut lyhyt, joten asiaan on ollut mahdoton perehtyä. Sen vuoksi yhtiö esittää nyt oikaisuvaatimuksen tueksi eräitä lisänäkökohtia. Yhtiön kannalta ongelmallinen on suunnitellun rakennuksen Myllytien suuntainen ulkoseinä korkeudeltaan ja yksitoikkoiselta ulkoasultaan. Se muodostaa ikävän näkymän ja näkymät pimenevät. Yhtiölle ei ole esitetty tämän ulkoseinän mittoja eikä tarkkaan edes sen sijaintia. Suunniteltu seinä on täysin vailla ikkunoita ja muita aukkoja. Seinän materiaali, valkoinen marmori, muuttuu ajan myötä varsin ikävän näköiseksi eikä kestä Etelärannan alueen merellistä ilmastoja. Suunniteltu kadunvarsisfasadi vastakkain yhtiön rakennuksen pääjulkisivua ei sovi kaupunkikuvaan asuinalueella eikä Kaivopuiston valtakunnallisestikin arvokkaaksi katsottuun miljööseen. Suunniteltu rakennus tulee olemaan



09.11.2018

myös jonkin verran muita Myllytien rakennuksia korkeampi. Välissä olevan katualueen leveys on 5 m eikä 6,5 m.

Suunniteltu rakentaminen voi aiheuttaa hulevesien valumista yhtiön tontille. Lupa-asiakirjassa ei ole mitään selvityksiä tulevan rakennuksen asuntoihin suunnitelluista kiinteän polttoaineen tulisijoista eikä savupiipujen sijainnista ja riittävästä korkeudesta. Tuulisella sijaintipaikallamme naapurien savut tulevat sisälle yhtiön asuntoihin. Luvan saaja on saanut laajat räjäyttämisluvat verrattuna Myllytie 1:een. Myllytie 4:n alla sijaitsee veden lähde, josta aiotaan tehdä kiinteistön käyttöön pohjavesikaivo. Alue on syvällä maan alla, eikä siis ole Myllytie 4:n omistuksessa. Tarvittavista vesioikeudellisista selvityksistä ja luvista puuttuu tieto.

#### Vastine oikaisuvaatimuksen johdosta

Kiinteistö Oy Myllytie 4 on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa todetaan seuraavista seikoista:

Rakennussuunnitelmien muutokset. Naapuri Myllytie 3:n 29.5.2018 tekemän huomautuksen perusteella rakennuslupa-asiakirjoja on muutettu siten, että Myllytien varrella poikkisuuntaan olevat vieraspaikat on poistettu ja Myllytien tonttiliittymän leveyttä on kavennettu. Muita muutoksia rakennuslupasuunnitelmiin ei ole tehty.

Rakennuksen Myllytien puoleinen julkisivu, etäisyys naapurirakennukseen. Myllytie 4 rakennuksen julkisivu on vaalea ja vivahteikas marmori. Se on itsessään kaunis ja ei kaikilta osin edellyttäisi ikkunoita tai muuta varustelua julkisivun kokonaisvaikutelmaa elävöittämään. Myllytielle näkyvä julkisivu on monimuotoinen ja polveileva. Siinä on ikkunoita, ranskalaisia parvekkeita ja muita parvekkeita. Havainnekuvasta asia ilmenee hyvin. Myllytietä lähinnä oleva Myllytie 4 rakennuksen julkisivu on sijoitettu kauemmaksi rakennusrajasta kuin asemakaava sallii. Tällä kohtaa myös Myllytie 3 rakennus on kauempana tonttinsa rakennusrajasta, jolloin rakennusten väliksi muodostuu n. 22 metriä. Asemakaava mahdollistaisi etäisyyden olevan n. 17,5 metriä. Myllytie 4 rakennus on Myllytielle päin voimakkaasti kapeneva ja rakennuksen katua lähinnä olevan julkisivuosuuden mitta on vain 10 metriä. Tämä mahdollistaa Myllytie 3 asunnoista hyvin avoimet näkymät hieman viistosti ohi rakennuksen. Vertailukohtana Myllytie 3 rakennuksen julkisivumitta on n. 40 metriä. Myllytie 4 sijoittuu Myllytie 3:n pohjoispuolelle, joten Myllytie 4 rakennus ei lainkaan varjosta Myllytie 3 naapuria. Myllytietä lähinnä olevassa julkisivuosassa vähäisten ikkunoiden määrä (niitä on 2 kpl, eli ei ole kokonaan paljas, kuten Myllytie 3 vastineessa mainittu) pienentää näkymähaittaa asunnosta toiseen etenkin vuorokauden pimeinä aikoina. Pidämme tätä asiaa naapuri Myllytie 3 kannalta positiivisena



09.11.2018

asiana, etenkin kun Myllytie 3 ikkunat ovat kookkaat Myllytie 4 rakennuksen suuntaan. Myllytie 4 tulee istuttamaan lähinnä katua olevan julkisivuosan eteen muutamia puita edelleen elävöittämään julkisivua ja muodostamaan pehmentävää vyöhykettä. Rakennuslupa-asiakirjojen julkisivusuunnitelma vastaa kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 29.6.2016 puollettua suunnitelmaa sitä edelleen kehitettynä. Rakennuslupa-asiakirjojen julkisivusuunnitelma on mitoiltaan täysin sama kuin mikä on esitelty naapureille yhteisessä tilaisuudessa 20.4.2017.

Vierasautopaikat. Myllytien varrella, kadun poikkisuuntaan olevat vierasautopaikat, 4 kpl, on poistettu naapurin pyynnöstä rakennuslupasuunnitelmista. Vieraspysäköinti sijoittuu omalle pihalle, jonne merkitään 1 kpl autopaikka, ja vieraspysäköintiä tapahtuu myös lähikatujen varrella. Helsingin rakennusvalvontapalvelut ei edellytä vierasautopaikkojen merkitsemistä.

Tonttiliittymä, ajoramppi. Myllytie 4 kiinteistössä ei ole erillistä ajorampia autohallia varten. Myllytie 4:llä on vain yksi tonttiliittymä Myllytieltä kaduntasossa tontin etukulmassa, josta tapahtuu ajo pihalle ja pihalta edelleen samassa tasossa olevaan rakennuksen paikoitushalliin. Myllytie 4 tonttiliittymä on eri kohdassa Myllytieta kuin Myllytie 3 tonttiliittymät ja se ei millään tavoin vaikeuta kulkua Myllytie 3 kiinteistölle.

Toiminta rakennusaikana. Myllytie 4 tulee erittäin huolellisesti määrittelemään rakentamisen aikaisten naapurihaittojen minimoinnin ja Myllytien kulkukelpoisuuden rakentamista koskevissa urakkasopimuksissa mm. kieltämällä sillä tavaroiden ja materiaalin varastoinnin. Räjätystöiden vaatimukset tullaan erittäin huolellisesti määrittelemään ja kirjamaan mm. urakkasopimukseen. Ennen rakennustöiden alkua ja rakentamisen aikana pidetään katselmuksia ja kokouksia myös naapureiden kesken ja nimetään yhteyshenkilöt toimenkuvineen ja vastuineen rakennusaikaista yhteydenpitoa varten.

Muut asiat. Rakennuslupasuunnitelma noudattaa hyvin pitkälle kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 29.6.2016 ja rakennusvalvontaviraston ennakkoneuvottelussa 30.3.2017 käsiteltyä ja puollettua ratkaisua. Naapureille suunnitelmat on esitelty 20.4.2017 yhteisessä tilaisuudessa piirustusten ja pienoismallin avulla. Rakennuslupakäsittely on ollut kaupunkikuvaneuvottelukunnassa hyväksyttämisen ja rakennusvalvontaviraston ennakkoneuvottelun pitämisestä huolimatta perusteellinen ja pitkäkestoinen, 8 kk. Se osaltaan kertoo viranomaisten huolellisesta perehtymisestä hankkeeseen ja sen yksityiskohtiin. Lupahakemus on jätetty 14.11.2017 ja rakennuslupa on myönnetty 2.8.2018. Rakennus on teettämässämme suunnitelmissa sijoitettu tontille poikkeuksellisen huolellisen ja perusteellisen maasto- ja naapurustoselvityksen perusteella.



Rakennuslupasuunnitelma on mielestämme erittäin laadukas ja ottaa huomioon korkeimmat kaupunkikuvalliset nykyhetken ja tulevaisuuden vaatimukset.

Vastine oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvityksen johdosta

Kiinteistö Oy Myllytie 4 on antanut vastineen myös oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvityksen johdosta. Yhtiön vastineessa todetaan seuraavista seikoista:

Yhteydenpito naapurin suuntaan. Puhelinkeskustelussa 30.8.2018 luvansaajayhtiön toimitusjohtaja on kertonut Myllytie 3 hallituksen puheenjohtajalle, että yhtiö tulee tarkemmin neuvottelemaan ja sopimaan heidän kanssaan rakennusaikaisista järjestelyistä, kun hanke on edennyt vaiheeseen, jossa valmistellaan rakentamisen aloitusta. Rakennusvalvontapalvelut on huolehtinut naapureiden kuulemisesta rakennusluvnan käsittelyvaiheessa. Hanke on esitelty naapureille 20.4.2017.

Rakennuksen Myllytien puoleinen julkisivu. Liitteenä olevassa pääsuunnittelijan vastineessa käsitellään tähän liittyviä asioita. Aihetta on käsitelty myös edellisessä vastineessamme.

Hulevedet. Teettämiemme selvitysten perusteella Myllytie 4 pintavedet (hulevedet) kulkeutuvat pääosin Armi Ratian puiston suuntaan ja alueen topografiasta johtuen Myllytie 4 hulevesien virtaussuunta ei ole Myllytie 3 suuntaan. Myllytie 4 tuleva rakennus ei vaikuta Myllytien ja naapurirakennusten pohjavesien pinnankorkeuteen sitä nostavasti. Myllytie 4 rakennukseen tulee salaojitus ja kellaria varten tehtävässä kaivannossa on varauduttu kallion tiivistämiseen. Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Porakaivo. Myllytie 4 tontin alueelle tehdään energiakaivo, eikä siitä toteuteta pohjaveden ottoa. Energiakaivo toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön ja Helsingin kaupungin lupaehtojen mukaisesti.

Kiinteän polttoaineen tulisijat. Liitteenä olevassa pääsuunnittelija vastineessa käsitellään kiinteän polttoaineen tulisijoja.

Räjätystyöt. Teettämämme louhintasuunnitelma on laadittu kallion ominaisuudet huomioon ottaen. Alueen kalliomassan kivilaji on pääasiassa harvarakoista amfiboliittia. Myllytie 4 tontin ja lähialueen paljastumahavaintojen perusteella se ei ole rakennusgeologisten kallioluokitusjärjestelmien määritysten perusteella huonolaatuista. Rakentamisen valmisteluvaiheessa tullaan louhintaa varten tekemään riskianalyysi, jossa kartoitetaan lähirakennukset, rakenteet ja laitteet sekä määrittel-



lään näille sallitut louhintatärinän raja-arvot. Raja-arvoja tarkkaillaan koko rakennustyön ajan.

Luvansaajayhtiön antamaan vastineeseen on liitetty hankkeen pääsuunnittelijan antama vastine. Tässä todetaan seuraavaa:

Rakennuksen korkeus on määritelty asemakaavan mukaisesti. Julkisivu on polveileva ja sitä on myös aukotettu. Makuuhuoneet asuinkerroksissa 2.-4. on avattu pääosin pitkiin näkymiin eikä lähellä olevan naapurin olohuoneeseen. Polveilevan julkisivun ja kadun välille istutetaan nurmikkaa ja 0.5-3 metrin korkuisia pensaita sekä muutama puu. Kokonaisuuutena rakennuksen vivahteikkaus onkin lähempänä Aarne Ervin suunnittelemaa Myllytie 2 rakennusta, joka samoin periaattein porrastuu suhteessa polveilevaan maastoon. Olemme tietoisesti vältäneet Myllytie 3:n rakennuksen tyyppistä monoliittistä massoittelemia, jossa asunnot avautuisivat suoraan naapurirakennusta vasten. Emme halunneet leveän rakennusmassan peittävän näkymiä puistoon ja merelle, saati muodostavan aurinkoa blokkaavan elementin naapurin eteen.

Vastoin kuin lisäselvityksessä todetaan, myös Myllytien suuntaan (joka kohdalla Myllytie 4:n rakennuksen kokonaisleveys on 25,6 metriä ja Myllytie 3:n rakennuksen kokonaisleveys on 45 metriä) Myllytie 4:n rakennuksen julkisivuissa on yhteensä 34 m<sup>2</sup> ikkunapinta-alaa. Rakennuksen julkisivumateriaaliksi on valittu pitkien tutkimusten jälkeen portugalilainen Estremozin marmori, josta on hyviä kokemuksia jo viimeisen 10 vuoden ajalta vastaavista merellisistä olosuhteista Stora Enson pääkonttorissa Katajanokalta. Tähän kivilaatuun päädyttiin juuri oikaisuvaatimuksen lisäselvityksessä mainittujen haasteiden johdosta Finlandia-talon yms. osalta. Rakennuksen julkisivumateriaaliksi valittiin vaalea luonnonkivi sokkeliin ja marmori asuinkerrokseen juuri perustuen alueen arvokkuuteen ja kaupunkikuvaan. Naapurirakennuksemme Myllytie 2:n v. 1961 valmistunut julkisivu on vastaavasti tehty vaaleasta marmorista. Samoin naapurirakennuksemme Myllytie 6:n v. 1995 viimeistely julkisivu on vaaleaa rappausta, jota puolestaan rankka meri-ilmastosta ja ajan hammas on päässyt jo nyt turmelemaan. Olemme käyttäneet maamme eturivin asiantuntijoita julkisivumateriaalin valinnassa varmistaaksemme, että saamme kohteeseen niin ajallisesti kuin teknisestikin kestävä julkisivun.

Myllytie 4:n asuinkerrokseen 2.-4. sijoittuvat takat ja vesikaton huoltoterrassille ulottuva savuhormisto muodostaa yhden savupiippuyksikön. Se varustetaan huippuimurein ja ulotetaan riittävän korkealle savukaasujen ohjaamiseksi yläilmoihin kauemmas naapureiden ikkunoista. Savupiippu on sijoitettu tontin syvyysuunnassa keskelle rakennusta eli 17 metrin päähän rakennuksen eteläjulkisivusta ja 26 metrin päähän tontin



rajasta. Vaakasuoraan mitattu etäisyys savupiipusta naapurin ulkoseinään on n. 40 metriä, ja piippu on kokonaan naapurin räystäään yläpuolella. Myllytien uusimpana rakennuksena rakennetun Myllytie 6:n vesikatolla on yhteensä neljä savupiippuyksikköä, jotka ovat olleet käytössä vuodesta 1995 alkaen. Kaivopuiston alueella on lisäksi käytössä useita muita huomattavasti vanhempia savupiippuja. Voitaneen sanoa takkojen rakentamisen olevan alueella hyväksytty käytäntö.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §, 187 § ja 192 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Hallintolaki 31 §, 34 § ja 45 §

#### Päätöksen perustelut

##### Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 91-9-199-27 on voimassa asemakaava numero 5424 vuodelta 1964. Tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Suurin sallittu kerrosluku on kolme. 3-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 12 m. Autopaikkojen vähimmäismäärä on yksi paikka asuntoa kohti. Asemakaavassa ei ole vierasautopaikkoja koskevaa määräystä.

Asemakaavassa ei ole määrätty tontin sallittua enimmäisrakennusoi-keutta kerrosalalukuna tai tehokkuuslukuna. Tontin rakentamista määrittelee kuitenkin seuraava asemakaavamääräys: Milloin rakennusala ei ole määrätty, saa tontin pinta-alasta käyttää rakentamiseen enintään 1/4.

##### Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämien seikkojen oikeudellinen arviointi

Naapurin kuuleminen ja suunnitelmien muuttaminen. Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut lupakäsittelyn aikana rakennuspaikan naapurit maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä säädetyllä tavalla. Yksi kuultavista naapureista on ollut Asunto Oy Kaivopuistonrinne. Naapureille on kuulemisessa esitetty selostus suunnitellusta hankkeesta, havainnekuva, alustava piha- ja istutussuunnitelma sekä julkisivupiirustuksia. Naapureilla varattava aika huomautusten tekemiseen on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä ja rakennusvalvontaviranomainen on varannut kuultaville naapureille nimenomaan säädetyt pituisen ajan huomautusten tekemiseen. Asunto Oy Kaivopuistonrinne jätti huomautus-



ten tekemiseen varatun ajan kuluessa ensin 29.5.2018 rakennusvalvontaan saapuneen huomautuskirjelmän ja lisäksi 31.5.2018 rakennusvalvontaan saapuneen korjatun huomautuskirjelmän. Hankkeeseen ryhtyvä muutti Asunto Oy Kaivopuistonrinteen tekemän huomautuksen johdosta suunnitelmia siten, että Myllytien varrella poikkisuuntaan olleet vierasautopaikat poistettiin ja Myllytien tonttiliittymän leveyttä kavennettiin. Muita muutoksia rakennuslupasuunnitelmiin ei tehty.

Oikaisuvaatimuksen tekemisaika. Oikaisuvaatimuksen tekemisaika on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:ssä. Tämä säännös sitoo kaikkia oikaisuvaatimusten tekijöitä eikä kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ole toimivaltaa myöntää oikaisuvaatimuksen tekemiselle lisääaikaa.

Vieraspaikka, ajoramppi ja Myllytien leveys. Lupapäätösasiakirjoista käy ilmi esteettömän autopaikan sijainti pihamaalla. Tämä autopaikka toimii myös vieraspaikkana. Edellä on jo todettu, että asemakaava ei edellytä vierasautopaikkojen järjestämistä rakentamisen yhteydessä. Tonttiliittymään tai tontille ei rakenneta ajoramppia. Ajo autohalliin on tontin pihalta autohallin ajoluiskan kautta. Sillä, mikä on Myllytien tarkka mitattu leveys, ei ole varsinaista merkitystä rakennuspaikan tontin rakentamisen kannalta.

Rakennuksen korkeus. Rakennuslupa-asiakirjoihin sisältyy pääsuunnittelijan laatima korkeustutkielma, jossa on esitetty suunnitellun uudisrakennuksen korkeus suhteessa olemassa olevaan maastoon. Rakennuksen keskikorkeus on alle asemakaavan salliman 12 metrin enimmäiskorkeuden. Rakennus soveltuu korkeutensa osalta rakennettuun ympäristöönsä.

Rakennuksen eteläseinä. Luvan saajan vastineessa on tähän liittyen jo todettu seuraavaa: Rakennuksen julkisivu on vaalea ja vivahteikas marmori. Se on itsessään kaunis ja ei kaikilta osin edellyttäisi ikkunoita tai muuta varustelua julkisivun kokonaisvaikutelmaa elävöittämään. Myllytielle näkyvä julkisivu on monimuotoinen ja polveileva. Siinä on ikkunoita, ranskalaisia parvekkeita ja muita parvekkeita. Rakennus on Myllytielle päin voimakkaasti kapeneva ja rakennuksen katua lähinnä olevan julkisivuosuuden mitta on vain 10 metriä. Tämä mahdollistaa Myllytie 3 asunnoista hyvin avoimet näkymät hieman viistosti ohi rakennuksen. Havainnekuvasta asia ilmenee hyvin. Luvan saajan lausuman lisäksi asiasta on syytä todeta vielä seuraavaa: Toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, suunnitellun rakennuksen korkealaatuinen ja polveileva eteläseinä soveltuu hyvin arvokkaaseen Kaivopuiston ympäristöönsä. Eteläseinän suunnittelussa on ansiokkaasti otettu huomioon näkymien säilyminen oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen asun-





09.11.2018

noista ja samalla se, että uudisrakennusta ei sijoiteta ja rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaisi oikaisuvaatimuksen tekijää naapurina.

Hulevedet ja pohjavesikaivo. Tehtyjen selvitysten mukaan alueen topografiasta johtuen Myllytie 4:n hulevesien virtaussuunta ei ole Myllytie 3:n suuntaan. Myllytie 4:n tontille ei toteuteta pohjaveden ottoa. Tontille tehdään energiakaivo.

Tulisijat. Pääsuunnittelijan antaman selvityksen mukaan rakennukseen sijoittuvat takat ja vesikaton huoltoterassille ulottuva savuhormisto muodostavat yhden savupiippuyksikön. Se varustetaan huippuimurein ja ulotetaan riittävän korkealle savukaasujen ohjaamiseksi yläilmoihin kauemmas naapureiden ikkunoista. Kuten pääsuunnittelija lisäksi toteaa, takkojen rakentaminen on Kaivopuiston alueella hyväksytty käytäntö. Tämän lisäksi on todettava, että asemakaava ei rajoita takkojen rakentamista.

Räjätystyöt. Luvan saaja on antanut selvityksen räjäytystöiden suorittamisesta oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvityksen johdosta antamassaan vastineessa. Annetun selvityksen perusteella voidaan todeta, että räjäytystyöt on suunniteltu suoritettaviksi asianmukaisesti.

Rakennustyöt. Luvan saaja on oikaisuvaatimuksen johdosta antamassaan vastineessa todennut rakennustöiden suorittamiseen liittyen seuraavaa: Myllytie 4 tulee erittäin huolellisesti määrittelemään rakentamisen aikaisten naapurihaittojen minimoinnin ja Myllytien kulkukelpoisuuden rakentamista koskevissa urakkasopimuksissa mm. kieltämällä sillä tavaroiden ja materiaalin varastoinnin. Ennen rakennustöiden alkua ja rakentamisen aikana pidetään katselmuksia ja kokouksia myös naapureiden kesken ja nimetään yhteyshenkilöt toimenkuvineen ja vastuineen rakennusaikaista yhteydenpitoa varten. Edelleen luvan saaja on oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvityksen johdosta antamassaan vastineessa todennut rakennustöiden suorittamiseen liittyen seuraavaa: Puhelinkeskustelussa 30.8.2018 luvansaajayhtiön toimitusjohtaja on kertonut Myllytie 3 hallituksen puheenjohtajalle, että yhtiö tulee tarkemmin neuvottelemaan ja sopimaan heidän kanssaan rakennusaikaisista järjestelyistä, kun hanke on edennyt vaiheeseen, jossa valmistellaan rakentamisen aloitusta. Luvan saajan antaman selvityksen lisäksi on todettava, että rakennusvalvontapalveluiden rakenneyksikkö valvoo myös osaltaan, että rakennustyöt suoritetaan myönnetyn rakennusluvan ja rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyjen pääpiirustusten mukaisesti sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttäen.

Oikaisuvaatimus



09.11.2018

Suunniteltu rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan arvokkaalla Kaivopuiston alueella. Rakennus täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennuslupa-asia tulisi palauttaa lupa-yksikön arkkitehdin uuteen käsittelyyn. Arkkitehti on ennen lupapäätöksen tekoa suorittanut lupakäsittelyn perusteellisesti ja kaikkiin hankkeen suunnitelmiin yksityiskohtaisesti perehtyen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartat
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvitys
- 4 Luvan saajan vastine
- 5 Luvan saajan lisävastine ja sen liite
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Lupahakemus
- 8 Naapurien kuuleminen ja huomautukset
- 9 Pääpiirustukset
- 10 Rakennusoikeuslaskelma
- 11 Pihasuunnitelma
- 12 Tasaussuunnitelma
- 13 Hulevesisuunnitelma
- 14 Havainnekuva
- 15 Ilmavalokuva
- 16 Korkeustutkielma
- 17 Hankeselostus
- 18 Ennakkoneuvottelumuistio
- 19 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
- 20 Kaupunkimittauksen sijaintilausunto
- 21 Liitoskohtalausunto HSY
- 22 Pohjarakennuslausunto
- 23 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- 24 Sopimukset rajanaapureiden kanssa
- 25 Asemakaava



09.11.2018

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### 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

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Liite 25

Luvansaaja

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



09.11.2018

Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16  
Liite 17  
Liite 18  
Liite 19  
Liite 20  
Liite 21  
Liite 22  
Liite 23  
Liite 24  
Liite 25

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartat
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Oikaisuvaatimuksen tekijän lisäselvitys
- 4 Luvan saajan vastine
- 5 Luvan saajan lisävastine ja sen liite
- 6 Rakennuslupapäätös
- 7 Lupahakemus
- 8 Naapurien kuuleminen ja huomautukset
- 9 Pääpiirustukset
- 10 Rakennusoikeuslaskelma
- 11 Pihasuunnitelma
- 12 Tasaussuunnitelma
- 13 Hulevesisuunnitelma
- 14 Havainnekuva
- 15 Ilmavalokuva



09.11.2018

16	Korkeustutkielma
17	Hankeselostus
18	Ennakkoneuvottelumuistio
19	Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
20	Kaupunkimittauksen sijaintilausunto
21	Liitoskohtalausunto HSY
22	Pohjarakennuslausunto
23	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
24	Sopimukset rajanaapureiden kanssa
25	Asemakaava

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimen-  
pide-, purkamis- ja maisematyölu-  
pa päätös oikaisuvaatimukseen

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

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Liite 25

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566



09.11.2018

Asia/10

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimen-  
pide-, purkamis- ja maisematyölu-  
pa päätös oikaisuvaatimukseen

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

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Liite 25