



§ 121

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä

HEL 2017-012930 T 10 04 03

Facta-tunnus: 55-29-17-OIK, 55-2455-17-A

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Sipoon Villasusannan kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 28.9.2017 (322 §) tekemän oikaisuvaatimuksen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisätä rakennuslupapäätökseen seuraavan lupamääräyksen:

Julkisivurappauksen väri on katselmoitava paikan päällä ennen rappaustyöhön ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön edustajan toimesta niin, että varmistutaan siitä, että rakennuksen julkisivun väri ja värisävy sopivat ja sopeutuvat ympäristöön. Katselmointi on toteutettava siten, että rakennuksen julkisivuun rapataan riittävän suuri alue malliksi toteutettavasta rappauksesta, tai siten, että paikalla muulla tavoin esitetään rappauksesta ja sen väristä riittävän suuri värimalli.

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

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi

Päätösote saantitodistuksella Asunto Oy Sipoon Villasusannalle sekä rakennusluvan hakijalle.

Muutoksenhaun kohteena olevat päätös

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin on 28.9.2017 (322 §), lupatunnus 55-2455-17-A, tekemällään



päätöksellä myöntänyt hakijalle ***** rakennusluvan asuinpienitalon rakentamiseen ja maalämpökaivon poraamiseen *****

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Rakennuspaikan viereisen kiinteistön, ***** määräosan omistaja Asunto Oy Sipoon Villasusanna (e. RW-Sport Oy) on määrääjassa hakenut oikaisua myönnettyyn rakennuslupaun.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä vaaditaan, että rakennuksen julkisivujen osalta huomioidaan Villanella-alueen alkuperäisen poikkeusluvan ulkoseinärakennemääräyksiä, joissa kaikkien Villanella-alueen talojen osalta vaadittiin, että taloissa on tasakatto ja ulkoseinien materiaalina puunainen sauvatiili 13 cm. Kaikissa Villanella-alueen talojen piirustuksissa on samanlaiset määräykset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että mereltä katsottuna alueella tulee olla yhteneväinen ilme. Keltainen värisävyyn hyväksyminen rikkoo alueen yhtenäistä ilmettä. Vaatimuksena on, että Villanella 12 rakennettavalle talolle määrätään ulkoseinärakenteeksi punainen tiili, kuten puretussa talossa aikoinaan oli.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä nro 8.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta.

Vastineessa todetaan muun ohella, että rakennusluvut käsiteltäneen aina nykyisen asemakaavan mukaisilla määräyksillä. Nykyisestä asemakaavasta ei ole löytynyt oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemia asioita eikä muitakaan määräyksiä materiaalista eikä värisävyistä. Oikaisuvaatimusta pidetään perusteettomana.

Jossain menneisyydessä mahdollisesti olleella ohjeistuksella ei pitäisi olla mitään merkitystä tämän päivän päätöksentekoon tai materiaalivalintoihin rakentamisessa. Mikäli alueen 1970-luvulla tehdyn rakentamisen alkuperäisessä poikkeusluvassa olisi ollut jotain merkittäviä määräyksiä / ohjeita, olisivat ne tietenkin tulleet myös nykyisen asemakaavan määräyksiin. Näin ei ole.

Vastineessa on kerrottu esimerkkejä siitä, että Villanellan rakennuksissa on myös pulpettikattoja ja erilaisia seinärakenteita. Lisäksi vastineessa mainitaan, että Villanella 12 tontille suunnitellun uudisrakennuksen paikalta purettiin rakennus, jonka julkisivu oli alun perin verhoiltu punaisilla peltikaseteilla sekä puupaneloinnilla, joka oli värisävyltään



15.12.2017

valkokellertävä ja näkyi selvästi merelle. Metallipalkit, ikkunankehukset ja peltinen harjakatto olivat harmaita.

Yhteenvedona vastineessa todetaan, että Villanellan alueen taloissa on varsin moninaista materiaalia, väriä ja muotoa. Hyvä niin, sillä ne tuovat alueelle elävyyttä. Rakennusluvassa on todettu erikseen "Lisäksi on todettava, että ulkoväriyty ei ole luvanvarainen asia, koska siitä ei ole erillismääräystä asemakaavassa". Asiassa ei siis pitäisi olla mitään epäselvää, eikä kenenkään oikeuksia ole loukattu. Toivottavasti sama alueen monimuotoisuus elää jatkossakin alueen voimakkaasti uudistuessa.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä nro 9.

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on asemakaavana voimassa rakennuskaava, joka on tullut voimaan 23.2.1993. Kaavan mukaan rakennuspaikka sijaitsee erillispientalojen korttelialueella, jolle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Kaava ei sisällä määräyksiä rakennusten julkisivumateriaaleista tai väreistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun muassa, että 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, 3) rakennus soveltuu paikalle.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 22 §:n 1 momentin mukaan asuinpientalojen ja niiden talousrakennusten julkisivujen ja katon värin sekä katon materiaalin muuttaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu, on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta. Saman pykälän 2 momentin mukaan, vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä sekä otettava huomioon rakentamisen soveltuvuus ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Tätä säännöstä sovelletaan kuitenkin vasta sen jälkeen, kun loppukatselmus on pidetty.

Nyt toteutettava uudisrakennus rakennetaan kallioiselle rinnetontille. Rakennuspaikka on Villanellan pohjoinen pääte. Rakennuksen julkisivuille on suunniteltu pääosin keltaoranssi rappaus; autotalli ja osa sokkeleista on verhoiltu luonnonkivimuurauksella. Autotallin etuosan katolla on viherkatto, joka yhdistyy rinteeseen pihanurmetukseen.



15.12.2017

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennusten julkisivumateriaaleista tai väreistä. Alueen aikaisempi rakennuskanta on suurimmalta osin tasakattoista ja yleisilmeeltään punasävyistä tai punatiiliverhoilua.

Rakennuslupapäätöksen tehnyt kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on harkinnut rakennuksen soveltuvan rakennuspaikalle ja ympäristöönsä, myös väritykseltään ja julkisivumateriaaliltaan. Rakennuspaikka on päättävän tien viimeinen rakennuspaikka ja siten muista alueen rakennuspaikoista jossain määrin poikkeava.

Ottaen huomioon sen, että asemakaavassa ei ole julkisivun materiaalia tai väriä koskevia määräyksiä, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka nojalla jaoston tulisi päätyä rakennuslupapäätöksestä poikkeavaan lopputulokseen muutoin kuin lisäämällä päätösehdotuksesta ilmenevä lupamääräys rappausmallin katselmuksesta. Oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitettu ulkoseinärakenne-luettelo vaikuttaa olevan ennemminkin rakennusluvan piirustuksen liitteenä esitetty ulkoseinän rakenteen kuvaus, ei ulkoseinien rakenteita koskeva yleinen määräys. Joka tapauksessa kyseisenlaisia määräyksiä ei löydy nykyisestä asemakaavasta.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksessa mainittuun Villanella-alueen alkuperäiseen poikkeuslupaun, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että mitään tällaista poikkeuslupaa ei ole sille esitetty, ja että nyt vireillä olevassa asiassa sovelletaan tällä hetkellä voimassa olevia säännöksiä, määräyksiä ja asemakaavaa.

Edellä esitetyn nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi edellä esitettyä enemmän 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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 753001



15.12.2017

4	Rakennuslupapäätös 28.9.2017 § 322
5	Asemapiirustus
6	Julkisivupiirustus
7	3D-kuvat
8	Asunto Oy Sipoon Villasusanna, oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 28.9.2017 § 322
9	Vastine oikaisuvaatimukseen
10	Ilmakuva
11	Lainhuutotodistus
12	Kaupparekisteritiedot, Asunto Oy Sipoon Villasusanna

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

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

Rakennusluvan saaja

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



15.12.2017

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 753001
- 4 Rakennuslupapäätös 28.9.2017 § 322
- 5 Asemapiirustus
- 6 Julkisivupiirustus
- 7 3D-kuvat
- 8 Asunto Oy Sipoon Villasusanna, oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 28.9.2017 § 322
- 9 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 10 Ilmakuva
- 11 Lainhuutodistus
- 12 Kaupparekisteritiedot, Asunto Oy Sipoon Villasusanna

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8



15.12.2017

Asia/14

Rakennusluvan saaja

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