



§ 119

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

HEL 2017-012632 T 10 04 03

31-2090-17-A, 31-21-17-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 5.9.2017 (244 §) tekemän oikaisuvaatimuksen.

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

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

Päätös annetaan saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijälle ja rakennusluvan hakijalle.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 5.9.2017 (244 §) myöntänyt rakennusluvan kaksikerroksiselle 250 lapsen päiväkodille sekä kahdelle sen yhteydessä olevalle piharakennukselle. Päiväkotirakennuksen julkisivumateriaali on puhtaaksi muurattu tiili, joka on myös tontilla sijaitsevaa parkkipaikkaa luoteessa rajaavan 1,2 - 1,7 metriä korkean muurin materiaali.

Asemakaava

Alueella on voimassa 8.4.2016 voimaan tullut asemakaava nro 12338. Asemakaavassa tontin käyttötarkoitukseksi on määrätty julkisten lähi-palvelurakennusten korttelialue. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään muuan muassa tonttien avokalliot säilytettäväksi siten, että ne suunnitellaan osaksi leikki- ja piha-alueita. Lisäksi asemakaavassa



edellytetään tonttien ja leikkialueiden aitaamisessa käytettävän läpinäkyvää aitamallia. Huoltopihat on rajattava muurilla tai sijoitettava niin, ettei se aiheuta esteettistä haittaa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

As Oy Helsingin Lounaisväylä 19 rajanaapuritontin omistajana tehnyt 22.9.2017 kolmikohtaisen oikaisuvaatimuksen edellä selostettuun kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin päätökseen 5.9.2017 (244 §).

Oikaisuvaatimus 1: Vaaditaan aitamateriaalin muuttamista As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n puolella alueen kallioiden kiviaineksen väriksi harmaaksi luonnonkiveksi siten, että päiväkodinpuoleinen osa säilytetään punatiilisenä, jotta se on oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla sijaitsevan rakennuksen ominaispiirteitä ja henkeä kunnioittava. Edelleen vaaditaan, ettei aita madalleta 1,2 metriin, jotta sen As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:lle antama melu-, pöly- ja valosaastesuoja säilyy.

Oikaisuvaatimus 2: As Oy Helsingin Lounaisväylä 19 vaatii 1,7 metriä korkean muurin jatkamista As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n puutarhaan rajautuvalla leikkialueen osalta sen äänieristävyyden takia sekä suojaamaan vaatimuksen esittäjien auringonottoa lasten katseilta.

Oikaisuvaatimus 3: Vaaditaan oikaisua lumen läjitykseen tarkoitettulle nurmikolle piirrettyyn seikkailupolkuun sekä tupakkapaikaksi muodostuvaan pajumajaan siten, että lapset seikkailevat turvallisesti, hygieenisesti ja vastuullisesti aidatulla päiväkotialueella ja Lauttasaaren yhteiskoulun oppilaita ei enempää kannusteta vaarallisiin kadunylityksiin.

Saadut selvitykset

Oikaisuvaatimuskohta 1

Lupavalmistelun yhteydessä on suoritettu naapurien kuuleminen, jolloin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. As Oy Helsingin Lounaisväylä 19 on vaatinut suunnitelman muuttamista tontilleen näkyvän muurin materiaalin ja sijainnin osalta siten, että muurin materiaaliksi tulisi harmaa luonnonkivi ja sijainti olisi 4 metriä tontin rajasta. Edelleen naapurit vaativat huomautuksessaan seikkailupolun poistamista.



15.12.2017

As Oy Helsingin Lounaisväylä 19 on samassa yhteydessä todennut muurin kohoavan asukkaiden pihosta katsoen lähes 4 metrin korkeuteen näin vähentäen pihojen käyttöarvoa sen estäessä auringonvalon pääsemisen piholle sekä estäessään muut näkymät asuinhuoneistojen ikkunoista.

Pääsuunnittelija on huomautukseen antamassaan vastineessa todennut, että päiväkotirakennuksen asemointia on muutettu asukaspalautteen vuoksi, jonka mukaan rakennus tuli liian lähelle As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:ta. Edelleen pääsuunnittelija on todennut, että muurin sijoituksella on pyritty estämään auton valojen häiriötä As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n asukkaille. Muuri on suunnitelmassa sijoitettu 3,7 metrin päähän tontin rajasta, jonka lisäksi muurin taakse on suunniteltu istutettavaksi mäntyjä ja tarjottu istutettaviksi pensaita, jotta rakennuksen julkisivuun rakennusmateriaaliltaan hahmottuvan muurin näkymistä pystyttäisiin estämään. Ratkaisuksi naapurien toteamukseen muurin auringonvalon estävästä korkeudesta pääsuunnittelija on ehdottanut muurin madaltamista 1,3 metriin. Tämän vuoksi luvassa on asetettu muurin alimitaksi 1,2 metriä ja ylämitaksi 1,7 metriä.

Luvanhakijan oikaisuvaatimukseen antamassa vastineessa pidetään vaatimusta aitamateriaalin muuttamisesta perusteettomana, sillä se täyttää asemakaavan määräykset huoltopihan rajaamisesta ja hahmotuu osaksi päiväkotirakennusta näin luvanhakijan mielestä parhaiten toteuttaen yhtenäistä kaupunkikuvaa niin pysäköintialueen kuin naapurinkin puolelta. Vastineessa on myös huomautettu oikaisuvaatimuksessa esitetyn valokuvamanipulaation olevan väärin sijoitettu siten, että todellisuudessa tiilimuuri ei leikkaa vapaata näkymää rivitalolta ylämäkeen merkittäväällä tavalla toisin kuin kuvassa on esitetty.

Oikaisuvaatimuskohta 2

Lupahakemuksesta toimittamassaan huomautuksessa As Oy Helsingin Lounaisväylä 19 on kysynyt, kuinka päiväkodin luoteisreunan leikkialueen äänieristys hoidetaan muurin jälkeiseltä As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n tonttiin rajautuvalta osalta, ja kyseenalaistanut, miksei muuri jatku sinne sakka.

Pääsuunnittelijan vastineessa naapureiden huomautukseen äänieristyksen osalta on todettu, ettei tontin lounaisosaan, As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n rivitalon eteen, ole sijoitettu leikkialuetta heille koituvan pihamelun välttämiseksi.

Oikaisuvaatimukseen antamassaan vastineessa luvanhakija on pitänyt oikaisuvaatimuksen vaatimuskohtaa kaksi perusteettomana suoraan asemakaavan nojalla.



Oikaisuvaatimuskohta 3

Huomautuksessaan As Oy Helsingin Lounaisväylä 19 on yleisesti esittänyt huolensa tontin pohjoispäädyssä olevan seikkailupolun ja sinne sijoittuvan pajumajan valvonnasta, vastuista, kunnossapidosta, melusta sekä läjityksestä johtuvista hulevesistä huolehtimisesta. Lisäksi huomautuksessa on todettu Isokaari 30 kiinteistöllä olevilta kallioilta valuvan huleveden aiheuttaneen vahinkoja As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:n kiinteistölle, mutta asia on saatu lähes hallintaan ison salaojituksen jälkeen. Huomautuksessa todetaan päiväkodin valtavan tontin lumimassan kasaamisen kyseiseen kohtaan aiheuttamaan As Oy Helsingin Lounaisväylä 19:sta isot taloudelliset vahingot.

Pääsuunnittelijan vastineessa naapureiden huomautukseen on todettu tontin pohjoispäädyn jäävän pääosin luonnontilaiseksi. Seikkailupolun aluetta on pääsuunnittelijan vastineessa todettu voitavan eristää lisäistutuksin naapureiden toiveen mukaisesti. Tontin pohjoispäässä sijaitseva kyseessä oleva alue on osoitettu vain pysäköintialueelta aurattavan lumen lumitilaksi. Hulevesien osalta pysäköintialueen lumen läjitysalueeksi osoitettu pala seikkailupolkua, jonka lisäksi on mahdollista edelleen muotoilla lisäistutusten kasvualustaa vallimaiseksi valumaesteeksi.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu oikaisua lumen läjitykseen tarkoitettulle nurmikolle piirrettyyn seikkailupolkuun sekä Lauttasaaren yhteiskoulun oppilaiden tupakkapaikaksi muodostuvaan pajumajaan. Oikaisuvaatimuksessa on ehdotettu, että lapset seikkailevat turvallisesti, hygieenisesti ja vastuullisesti aidatulla päiväkotialueella ja Lauttasaaren yhteiskoulun oppilaita ei enempää kannusteta vaarallisiin kadunylityksiin.

Luvanhakijan vastineessa oikaisuvaatimukseen todetaan, ettei pihasuunnitelmaan sisälly tupakkapaikkaa. Lisäksi todetaan alueen muuttuvan julkisemmaksi ja aktiivisemmaksi, sillä alue on kaupunkilaisten iltaikätyössä. Oikaisuvaatimuksessa esitettyyn huoleen hulevesistä läjityksen seurauksena luvanhakija on todennut, että alueelle läjitetään vain pysäköintipaikan lumet ja toistanut pääsuunnittelijan ehdotuksen maastonmuotoilusta.

Luvanhakija huomauttaa vastineessaan päiväkotihenkilöstön pyytäneen seikkailupolkua lasten luontoympäristöön tutustumiseksi ja korostaa, ettei pajumaja anna puolipyreää pensasaitaa enempää näkö- eikä sääsuojaa tupakoiville nuorille.

Päätöksen perustelut



15.12.2017

Oikaisuvaatimuskohta 1: 8.4.2016 alueella voimaan tulleessa asemakaavassa määrätään, että huoltopiha on rajattava muurilla tai sijoitettava niin, ettei se aiheuta esteettistä haittaa. Valituksen liitteenä olevassa kuvassa muuri on sijoitettu merkittävästi lähemmäs naapurirakennusta kuin lupahakemuksen liitteenä olevassa arkkitehdin havainnekuvassa. Arkkitehdin havainnekuvasta ilmenevällä tavalla huoltopiha on muurattu ja punatiilinen muuri sulautuu rakennuksen julkisivuun myös oikaisuvaatimuksen tekijän pihapiiristä katsottuna. Luvan liitteenä olleen havainnekuvan mukainen toteutus on asemakaavan määräysten ja luvan mukainen.

Oikaisuvaatimuskohta 2: Alueen asemakaavassa määrätään, että tonttien ja leikkialueiden aitaamisessa on käytettävä läpinäkyvää materiaalia, jonka mukaisesti aitamateriaaliksi on valittu kolmilankaverkkoaita. Oikaisussa vaadittu johtaisi asemakaavan vastaiseen lopputulokseen.

Oikaisuvaatimuskohta 3: Pihasuunnitelmassa on suunniteltu polku, jonka varrella on pajumaja. Polku on suunniteltu tontin käyttäjän toiveesta. Hulevesien osalta on luvanhakijan toimesta ehdotettu uskottavia toimia, joihin ryhtymällä riskiä hulevesien pääytymistä naapurin tontille voidaan estää. Rakennuslupa edellyttää myös hulevesisuunnitelman toimittamista kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluihin, josta rakennusvalvonta voi varmistua, että tontin hulevesijärjestelyt ovat riittäviä. Rakennusluvassa edellytetään alueelle lisättävien pensasistutuksia, joiden kasvualusta muotoillaan valliksi lumen läjitysalueen taakse siten, että sulamisveden valuminen oikaisuvaatimuksen tekijän tontille estetään.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentti

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 5 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



15.12.2017

Lisätiedot

Sara Rintamo, rakennuslakimies, puhelin
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava
- 4 Lupapäätös 31-2090-17-A
- 5 Asemapiirros
- 6 Julkisivu kaakkoon
- 7 Julkisivu luoteeseen
- 8 Julkisivupiirustus koilliseen
- 9 Julkisivupiirustus lounaaseen
- 10 Pihasuunnitelma
- 11 Havainnekuva naapuritontilta
- 12 Naapurin huomautus
- 13 Pääsuunnittelijan vastine naapureiden huomautukseen 30.6.2017
- 14 Pääsuunnittelijan vastine naapureiden huomautukseen 2
- 15 Oikaisuvaatimus 31-2090-17-A liitteineen
- 16 Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen

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
Liite 13
Liite 14
Liite 15



15.12.2017

Rakennusluvan saaja	Liite 16 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 Liite 13 Liite 14 Liite 15 Liite 16
---------------------	--

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, rakennuslakimies, puhelin
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Kantakartta
3	Asemakaava
4	Lupapäätös 31-2090-17-A
5	Asemapiirros
6	Julkisivu kaakkoon
7	Julkisivu luoteeseen
8	Julkisivupiirustus koilliseen
9	Julkisivupiirustus lounaaseen
10	Pihasuunnitelma
11	Havainnekuva naapuritontilta
12	Naapurin huomautus
13	Pääsuunnittelijan vastine naapureiden huomautukseen 30.6.2017
14	Pääsuunnittelijan vastine naapureiden huomautukseen 2



15.12.2017

15 Oikaisuvaatimus 31-2090-17-A liitteinen
16 Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen

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

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

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

Liite 11

Liite 12



15.12.2017

Asia/12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16