



15.11.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjan versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 15.11.2016 klo 9.00 – 10.45

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen	puheenjohtaja
Tuula Paalimäki	varapuheenjohtaja
Tapio Klemetti	jäsen
Pirjo Kivistö	jäsen
Noora Laak	jäsen
Harri Lindell	jäsen
Jorma Loimukoski	varajäsen
Tino Warinowski	varajäsen

MUUT OSALLISTUJAT

Anni Sinnemäki	apulaiskaupunginjohtaja, poissa § 347 – 351, paikalla § 352 – 359
Jorma Bergholm	kaupunginhallituksen edustaja
Kai Miller	vs.virastopäällikkö, esittelijä § 347 – 348, § 350 – 351 ja § 358 – 359
Mikko Salmela	hallintopäällikkö, esittelijä § 355 – 356
Marjatta Uusitalo	vs. yliarkkitehti, esittelijä § 352 – 354,
Kai Miller	yli-insinööri
Ulpu Juvalainen	pöytäkirjanpitäjä
Marjukka Haavisto	tiedottaja

Kokouksen aluksi kaavan laatija, arkkitehti Marjaana Yläjääski kaupunkisuunnitteluvirastosta esitteli lautakunnalle Länsi-Käpylän asemakaavaehdotusta.

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 347 – 359

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Ulpu Juvalainen



15.11.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 358 kohdalla.

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 17.11.2016 – 19.12.2016 välisenä aikana. Pöytäkirja on 23.11.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 23.11.2016

Ulpu Juvalainen
pöytäkirjanpitäjä

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmögatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



JÄSENET

Puheenjohtaja
Koskinen Kauko
DI, KTM, kiinteistöneuvos
Siimakuja 7, Malminkaari 5
00780 Helsinki, 00700 Helsinki
p.t. 09-351 1155, 040-583 8503
f. 09-351 1153, kauko@kaukokoskinen.fi

Varapuheenjohtaja
Paalimäki Tuula
arkkitehti
p. 040-411 9913, tuula@ateliessaatio.fi

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

Klemetti Tapio
KTM, yrittäjä
Heinäsarantie 5
00630 Helsinki
p. 050-624 86, tapio.klemetti@gmail.com

Nieminen Jarmo
toimitusjohtaja
Reiherintie 8 A 2
00840 Helsinki
p. 045-656 7542, nieminen.jarmo@gmail.com

Kivistö Pirjo
Viestitie 21
00370 Helsinki
p. 040-758 1109, pirjo.kivisto@gmail.com

Laak Noora
arkkitehtiopiskelija, TkK
Mechelininkatu 19 B 32
00100 Helsinki
p. 050-520 3386, noora.laak@gmail.com

Lindell Harri
päätoimittaja
Katajanokanranta 17 F 53
00160 Helsinki
p. 020 792 0362, harri.lindell@hyvanolonmediat.fi

Finne-Elonen Laura
terveyskeskuslääkäri
Dagmarinkatu 8 B 30
00100 Helsinki
p. 0400-818 701, laura.finne@fimnet.fi

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Sohlberg Merja
ekonomi, hallitusammattilainen
p. 050-68711, merja.sohlberg@gmail.com

Nordin Maria
arkkitehti
p. 040-578 6772, maria.nordin@gmail.com

Loimukoski Jorma
varatuomari
Paturintie 1
00640 Helsinki
p. +358 456090610, jorma.loimukoski@gmail.com

Halonen Mirja
vakuusasiantuntija
p. 040-504 0808, halonenms@gmail.com

Warinowski Tino

Salonen Tapani
toimitusjohtaja
p. 050-573 7717, tapani32@hotmail.com

Koponen Hannu
database specialist
Tyynenmerenkatu 3 C 56
00220 Helsinki
koponenhannu@gmail.com

Jovanovic Zorana

Vainio Dan
lärare, ekon. mag.
Suomenlinna C 54 D 25
00190 Helsinki
tel. 040-525 4864, dan.vainio@practicum.fi

VARALLA

Vainikka Mirka

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



Sinnemäki Anni

Apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunginkanslia, Pohjoisesplanadi 11-13, PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.09 310 36010, anni.sinnemaki@hel.fi

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

Virastopäällikkö (VP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26220, lauri.jaaskelainen@hel.fi

Salmela Mikko

Hallintopäällikkö (HP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26443, mikko.j.salmela@hel.fi

Helander Henna

Yliarkkitehti (YA)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26448, henna.helander@hel.fi

Miller Kai

Yli-insinööri (YI)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26328, kai.miller@hel.fi

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Juvalainen Ulpu

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26467 ulpu.juvalainen@hel.fi

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26446, marjukka.haavisto@hel.fi

SIJAINEN

Miller Kai

Yli-insinööri
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26328, kai.miller@hel.fi

Ruuska Pentti

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26218, pentti.ruuska@hel.fi

Uusitalo Marjatta

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26350, marjatta.uusitalo@hel.fi

Levanto Risto

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26343, risto.levanto@hel.fi

Hongisto Kaisa

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26404 kaisa.hongisto@hel.fi

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

§ 347

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§348

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti valita jäsen Lindellin sekä jäsen Laakin tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

§ 349

ILMOITUKSET VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ LOMAKE- JA PÖYTÄKIRJA-
PÄÄTÖKSISTÄ

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemää lomakepäättöstä 31.10.2016 § 68 sekä pöytäkirjapäättöstä 9.11.2016 § 24.

Rakennuslautakunnalla tai sen puheenjohtajalla on kuntalain 51 §:n nojalla oikeus ottaa viranhaltijan päättämä asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi muissa kuin varsinaisissa rakennusvalvonta-asioissa.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

15.11.2016

7

§ 350
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I
Helsingin hallinto-oikeuden päätös 4.11.2016 numero 16/0930/5

II
Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.11.2016 numero 16/0915/5

III
Helsingin hallinto-oikeuden päätös 31.10.2016 numero 16/0917/5

IV
Kaupunginhallituksen päätös 17.10.2016 § 902
HEL 2016-008736 T 10 03 05

V
Kaupunginhallituksen päätös 17.10.2016 § 903
HEL 2016-009045 T 10 03 05

VI
Kaupunginhallituksen päätös 17.10.2016 § 904
HEL 2016-009035

VII
Kaupunginhallituksen päätös 24.10.2016 § 931
HEL 2016-008938

VIII
Kaupunginhallituksen päätös 24.10.2016 § 932
HEL 2016-009689

VIII
Kaupunginhallituksen päätös 24.10.2016 § 933
HEL 2016-009876

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

15.11.2016

8

X

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
25.10.2016 § 69**

HEL 2014-005546

XI

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
25.10.2016 § 70**

HEL 2014-001170

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

§ 351

LAUSUNTO LÄNSI-KÄPYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö:
Länsi-Käpylän asemakaavaehdotus (nro 12350) ja sen asettaminen nähtäville
Rakennusvalvontavirasto 25-8-16-LAU

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle oheisen lausunnon.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350, asemakaavan muutoksen selostuksen, Länsi-Käpylän ympäristöselvityksen, Länsi-Käpylän korjauskorttiluonnosten sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnan 2.11.2016 antaman ennakkolausunnon (tunnus 25-8-16-LAU) perusteella rakennuslautakunta lausuu Länsi-Käpylän asemakaavan muutosesityksestä seuraavaa.

Rakennuslautakunta toteaa varsin pitkään rakennuskiellossa olleen alueen asemakaavoituksen edistymisen hyväksi asiaksi. Aluetta reunustavien osa-alueiden - Olympiakylän, Kisakylän sekä Käärmetalon korttelin – asemakaavojen muutokset ovat vastikään saaneet lainvoiman, joten Länsi-Käpylän asemakaavan muutostyön loppuunsaattaminen saattaa varsin laajan osan kaupungista tuoreiden asemakaavojen kattamaksi.

Asemakaavan muutosehdotus vaikuttaa perusteellisesti ja paneutuen valmistelulta. Laadittu ympäristöhistoriaselvitys on analyttinen antaen suuren määrän syvällistä tietoa aluetta koskien. Liite ansaitsee tulla julkaistuksi laajemminkin. Vehreän ympäristön ja hyvin erilaisen muutoshistorian omaavien rakennusten olennaisten ominaispiirteiden säilyttäminen yhdessä lisärakentamisen mahdollistaminen tavalla, jolla toteutuu myös kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu, edellyttää tarkkuutta. Pohjatyon voi katsoa tulleen tehdyksi huolella.

Asemakaavakartta osoittaa, että alueelle ominaisimmat piirteet säilyvät. Maisema, katutila, näkymät ja vehreys pysytetään, mutta myös selkeä lisärakentamisen potentiaali on mahdollistettu. Alue

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

ei stabiloidu, vaan sen kehittymiselle alueen omissa puitteissa on esitetty käyttökelpoiset puitteet.

Päärakennusten laajuustietojen ilmaiseminen numeraalisesti on korvattu rakennusalarajoilla. Ratkaisu on nähtävissä käytännölliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi ohjata rakentamista. Menettely muistuttaa ajoittain peräänkuulutettua nk. massakaavoittamista - rakennetun ympäristön 3-ulotteista suunnittelua; nk. 3D-kaavoittamista. Talousrakennuksille osoitettu, myös asumisen salliva käyttötarkoitus on tervetullut lisä juuri tälle alueelle, joka on varsin väljään rakennettu.

Rakennuslautakunta näkee hyvänä esityksen yhdenvertaisuuteen johtavasta rakentamisesta: pienten, vaikeasti laajennettavien päärakennusten tonteille on laajentaminen sallittu tehtäväksi piharakennusten osuuksilla keskimääräistä suurempana. Myös erisuuruisten päärakennusmassojen vastaavasti erisuuruiset rakennusalat piha-alueen suuntaan tuottavat kerrosaltaan yhdenvertaista ympäristöä.

Piharakennuksille osoitettu rakennusalaraja on esitetty sitovana. Rakennuslautakunta ei näe rakennusalarajan sitovuutta tarpeellisenä. Käytäntö on osoittanut, että vastaavalla tavalla kaavoitettujen alueiden pihat ja ympäristö kehittyvät vuosien saatossa siten, että piharakennusten rakentamisen aktualisoituessa osoittautuu rakennuspaikan täydennysrakentaminen tarkoituksenmukaisemmaksi toteuttaa asemakaavasta poikkeavalla tavalla. Myös jo olemassa olevien talousrakennusten korvaaminen entisille paikoilleen saattaa olla parempi ratkaisu kuin sijoittaa uudisrakennus kokonaan uudelle rakennusalueelle. Esitetyt talousrakennusten rakennusalarajat kerääntyessään rakennuspaikkojen nurkka-alueille pakottavat tarpeettoman suurten rakennuskokonaisuuksien toteuttamiseen.

Asemakaava tai sen selostus ei ota selkeästi kantaa paikalla jo olevien talousrakennusten merkitykselle uusia talousrakennuksia rakennettaessa. Asiaa on syytä täsmentää asemakaavamerkintöjen ja -määräysten kohdalla.

Rakennuslautakunta panee huolestuneena merkille asemakaavan hyvää tarkoittavan tavoitteen, jonka mukaan asuintilojen laajentaminen suositellaan tehtäväksi olemassa olevassa rakennuksessa hyödyntämällä sen ullakko- ja kellaritiloja. Käytäntö on osoittanut, että esitetynkaltainen

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

rakentaminen on rakennusteknisesti ja –fysikaalisesti vaativaa. Rakentaminen tuottaa vääjäämättä myös tarvetta tehdä muutoksia ulkovaippaan. Asemakaavassa asiaa on syytä hienovaraisesti ohjata esitettyä painokkaammin.

Asemakaavaan tulee lisätä määräys alkuperäisten tai muutoin arvokkaiden käyttökelpoisten rakennusosien uusiokäytöstä rakennusten muutostöitä tehtäessä. Korjauskortteihin on sisällytettävissä hyviä esimerkkejä edellä mainitusta sekä malleja muutoin kierrätettyjen rakennusosien käytöstä. Asemakaavan salliessa olevan rakennuskannan laajentamisen pihan suuntaan, tukee paikalla olevien rakennusosien uudelleenkäyttö elinkaariajattelua. Ne ovat usein myös arkkitehtuurin kannalta sekä oivaltava että diskreetti ratkaisu. Sen sijaan huolella suunniteltujen, rakennettujen ja toimivien rakennusosien, kuten lapeikkunoiden ehdoton kieltä myös pihajulkisivujen puolella ei ole tarpeen.

Rakennuslautakunta panee huolestuneena merkille myös sen, että asemakaavan korjauskortit ovat osa asemakaavaselostusta. Lausuntopyynnön liitemateriaalissa esitetyt korjauskortit ovat kovin keskeneräiset, eivätkä ne näin ollen ole vielä hyväksyttävissä. Korjauskorttien viimeistely on syytä tehdä yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa ja saattaa ne omana asiakirjanaan lautakuntakäsittelyyn. Korttien jalkauttaminen jokaisen kiinteistön käytettäväksi tulee tehdä huolella esimerkiksi asukastapaamisissa.

Olennaista on, että korjauskortteja täydennetään siten, että ohjeistus kattaa myös asemakaavan suosiman rakennusten sisäisten muutosten aiheuttamat toimenpiteet. Näin esimerkiksi vesikattojen alustilojen muutokset, jotka vääjäämättä pitävät sisällään myös ilmanvaihtoon liittyvien installatioiden lisääntymisen vesikattopinnoille, tulee ohjata hallittuihin ratkaisutapoihin. Kellareiden käyttöönotto sekä peruskerrosten sisätilajärjestelyt tuottavat julkisivuille myös ilmanottoaukokuksen muutoksia. Ne on asiallista ohjata ratkaistavaksi toimivalla tavalla, joka ei ole ristiriidassa rakennusten suojeluarvojen kanssa.

Olennaista on myös se, että asemakaavan säätäessä rakentamaan rakennuksia kiinni tonttien rajoihin sekä toisiinsa, on korjauskortteihin syytä lisätä selkeä kuvaus kyseistä rakentamistapaa koskevista määräyksistä mm. paloturvallisuutta koskien sekä mm. sopimusvelvoitteista. Toimivia teknisiä

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

ratkaisutapoja on syytä esittää.

Korjauskorttien on hyvä olla formaatissa, joka mahdollistaa ajantasaisen tietojen lisäämisen. Tällainen voi olla esimerkiksi kortiston tasavälein päivittyvä liite. Sen sisältämää aineistoa tarvittaessa voivat olla mm. tiedot tontinvuokraan liittyvästä laajuuslaskennasta, rakentamismääräysten muutoksista sekä muut vastaavat asiat, jotka alueella jokaisen tontin kohdalla on syytä tehdä selviksi.

Yhteenvetona rakennuslautakunta toteaa, että Länsi-Käpylän arvojen vaaliminen edellyttää ymmärrettävää tietoa. Tähän riittävän laaja-alaiset ja huolella laaditut korjauskortit asemakaavakarttaa ja –selostusta sekä ympäristöhistoriaselvitystä täydentävänä materiaalina ovat hyvä vastaus. Vähintään yhtä tärkeää on tehdä jokaiselle kiinteistön haltijalle selväksi se, että rakennuskantaan sekä ympäristöön kajoaminen – niin korjaaminen kuin myös uudisrakentaminen – onnistuu ainoastaan päteviä ja kelpoisia suunnittelijoita käyttäen.

ESITTELIJÄ

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Tavoitteena on turvata alueen arvokas rakennuskanta ja vihreä ympäristö, mutta myös mahdollistaa täydennysrakentaminen. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo, RKY 2009). Alueen rakennuskanta ympäristöineen on pääosin melko hyvin säilynyt.

Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Ensisijaisesti laajentuminen esitetään olemassa olevan rakennusvolyymin sisälle toteutettavaksi kellaria ja ullakkoa hyödyntäen sekä kuistien osuuksilla. Alueen lisärakentaminen kohdennetaan talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista. Pienimmille, pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m² kokoisille asuinrakennuksille on osoitettu lisärakentamismahdollisuus.

Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m². Uusia talousrakennuksen rakennusallalle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentaa noin 110 kappaletta.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Helsingin kaupunki omistaa maan. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2005 kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos on esitelty 26.10.2016 kaupunkikuvaneuvottelukunnalle, joka on antanut asiaa koskevan lausunnon 2.11.2016. Lausunnossa todetaan, että ehdotus asemakaavan muutokseksi vaikuttaa onnistuneen ottamaan huomioon lukuisat näkökulmat ja luovan niistä perusteelliselle taustatyölle pohjautuvan kompromissin. Asemakaava luonee mahdollisuuden onnistuneelle täydennysrakentamiselle, joskin paljon jää valistuneen rakennuttajan ja erityisesti pätevän ja kelpoisen suunnittelijan vastuulle. Toisaalta jokainen rakennus ja tarve on yksilöllinen eikä hankkeiden erilaisia lähtökohtia ole mahdollista huomioida riittävän tarkasti vielä asemakaavan tasolla, vaan ne voidaan ratkaista vasta hankkeen käynnistyessä.

Olevan rakennuskannan lisärakentamismahdollisuudet voivat olla ongelmallisia. Katujulkisivu halutaan pitää ehdotuksessa koskemattomana. Pihan puolelle lisärakentaminen usein on mahdollista, mutta se saattaa johtaa merkittäviin muutoksiin sekä sinänsä arvokkaiden osien, kuten kuistien purkamiseen. Suunnittelu edellyttää sensitiivistä arvopohdintaa. Huomiota tulee kiinnittää säilyttävien ja perinteisten rakennustapojen jatkamiseen.

Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä huomautuksin, mutta ei puoltanut korjaustapaohjeiden hyväksymistä.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan muutoksen selostus (jaetaan erillisenä)
- Liite 2 Länsi-Käpylän ympäristöhistoriaselvitys (jaetaan erillisenä)
- Liite 3 Havainnekuva 2kpl
- Liite 4 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto

Lisätiedot:

Miller Kai, yli-insinööri, DI, puhelin 310 26328
Vahtera Ulla, arkkitehti, puhelin 310 26324

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

15.11.2016

14

PÄÄTÖS

Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että asemakaavan muutosehdotus esitellään vielä teknilliselle neuvottelukunnalle sekä siten, että rakennusosien uusiokäyttöä koskeva lausunnon kohta esityslistan sivulla 15 valmistellaan uudelleen.

RAKENNUSLUPA

Aiempi käsittely: 01.11.2016 § 340
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 49-1508-16-A

Hakija Setlementtiasunnot Oy

Rakennuspaikka Laajasalo, 091-049-0096-0002
Koirasaarentie 19

Pinta-ala 4497 m²

Kaava 12000

Lainvoimaisuus 2011

Sallittu kerrosala 5800 m²

Alueen käyttö Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Pääsuunnittelija Hannunkari Kristiina
arkkitehti
Arkkitiedit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide Rakennetaan asuinkerrostalo

Rakennetaan 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Asunnot ovat Setlementtiasunnot Oy:n vuokra-asuntoja.

Pohjaratkaisu ja julkisivut

Asuntoja on 108 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 45 m². Asunnot ovat kooltaan 28,5 - 100 m². Asunnoista 15 on osoitettu lievästi kehitysvammaisille asukkaille, jotka pystyvät itsenäiseen asumiseen.

Yhteistilat ovat maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa. Maantasossa on asukastila, joka on mahdollista avata aukiolle mm. pop-up tilaisuuksia varten. A-portaassa on kellari ja ylimpään kerrokseen on sijoitettu saunaosasto.

Rakennuksen julkisivumateriaalina korttelin ulkokehällä on puhtaaksimuurattu tiili, kolme eri värisävyä tasaisena sekoituksena ja pihan puoleisilla julkisivuilla valkoinen rappaus sekä parvekkeiden taustaseinillä värillinen julkisivulevy. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Tontin käyttö

Asemakaavan vaatimus on yhteensä 50 autopaikkaa. Suunnitelmassa on yhteensä 46 autopaikkaa, joista 26 on sijoitettu tontille avopaikkoihin ja 20 autopaikkaa on sijoitettu alueen pysäköintilaitokseen. Autopaikoista 2 kpl on varattu liikuntaesteisille. Ajoyhteys tontille sijaitsee tontin koilliskulmassa.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/ 30 kem2 eli 194 pp. Polkupyöräpaikoista 146 sijaitsee sisätiloissa ulkoiluvälinevarastoissa ja 48 ulkona pihalla.

Pihalle on suunniteltu jätteiden imusiirtojärjestelmän keräyspiste.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1 (1-3).

Hankkeesta on toimitettu poistumisturvallisuusselvitys, joka on tarkistettu pelastuslaitoksella.

Hakija on toimittanut kosteudenhallintaselvityksen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennukset A ja B sekä pysäköintipaikka ylittävät rakennusalueen rajan. Ylitys on suurimmillaan 1,75 metriä. Ylitykset ovat pääosin pihan suuntaan. Naapuritontille 49069/3 suuntautuvalla ylitykselle hakija on saanut naapurin suostumuksen.

Neljä autopaikkaa jätetään toteuttamatta, koska kehitysvammaisten asuntojen osalta ei tarvita kaikkia 7 autopaikkaa.

Lisäksi on vähäisiä poikkeamisia liittyen yhteistilojen sijaintiin, ilmanvaihtokonehuoneratkaisuihin ja parvekerakenteisiin.

Hakija perustelee poikkeamisia toiminnallisten ja tontinkäyttöisten järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudella, asuntopohjaratkaisujen toimivuudella ja yhteiskäyttötilojen käytettävyydellä.

Kaavoittaja on puoltanut poikkeuksia alueryhmäkäsittelyn yhteydessä.

Rakennusoikeus

5800 m2

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa
- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat
- lisäkerrosala 3: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa	5800			5800
	lisäkerrosalaa 1	987			987
	lisäkerrosalaa 2	787			787
	lisäkerrosalaa 3	380			380
Autopaikat	Yhteensä	46			
	Rakennetaan	46			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm		
	S1	116	1		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 8599 m²
Tilavuus 273834 m³
Paloluokka P1

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- värikatselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. valvontahenkilöstönsä pätevyyksistä, voimavaroista, vastuista ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyneen laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma.

Aloituskokouksessa on esitettävä myös suunnitelma suoja-aidoista ja niiden asemoinneista siten että estetään putoaminen pihan viereisiltä kallioilta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pysäköintipaikoista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on perustettava rasitteet tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista

15.11.2016

§ 352

20

	Naapurin kuuleminen Naapurin suostumus
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 18.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti

Päätös	Esittelijä poisti esityslistan sivulta 21 vaatimuksen värikatselmuksen toimittamisesta ja lisäsi seuraavan lupamääräyksen: "Lisäksi värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
---------------	--

PURKAMISLUPA

Tunnus	34-2405-16-P
Hakija	XXXXXXXX XXXXX
Rakennuspaikka	Pakila, 091-034-0097-0050 Kyläkunnantie 10
Pinta-ala	577 m ²
Kaava	8096
Lainvoimaisuus	1979
Sallittu kerrosala	144 m ²
Rakennettu kerrosala	129 m ²

Toimenpide **Asuinrakennuksen purkaminen**

Haetaan lupaa purkaa asuinrakennus (Ratu 13852).

Asuinrakennus on valmistunut 1970-luvulla ja on kokonaisalaltaan 168 m². Rakennuksessa sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamotila, joka tullaan purkamaan rakennuksen purkamisen yhteydessä.
Tontille aiotaan rakentaa uusi asuinrakennus.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha.

Purkamisesta on ilmoitettu kaupunkisuunnitteluvirastolle ja kaupungin museolle, eikä niillä ole ollut huomautettavaa purkamisen johdosta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapuritonttien 51 ja 42 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

Tontti 42:

"Rakennuksen purkamista vastaan ei ole huomautettavaa".

Tontti 51:

"Purku voidaan suorittaa aikaisintaan sen jälkeen kun tontin 51 rakennuksen 10b LVI-infran eroitus on suoritettu tontin 50 10a rakennuksen LVI-järjestelmästä. Eroitus tehdään viimeistään vuoden 2017-loppuun mennessä".

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloittamisilmoitus
- loppukatselmus

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Mahdollisen asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Helen Sähköverkko Oy:n kanssa on sovittava purkutöiden aloittamisesta ja aikataulusta erikseen eikä purkutöitä saa aloittaa

ennen kuin korvaava sijoituspaikka muuntamolle nro. 2496 on löytynyt. Korvaava sijoituspaikka muuntamolle pyritään ensisijaisesti löytämään Helsingin kaupungin omistamalta maa-alueelta. Mikäli korvaavaa sijoituspaikkaa ei Helsingin kaupungin alueelta voida muuntamotilalle osoittaa, edellyttää Helen Sähköverkko Oy että uusi paikka tai tila löytyy kiinteistöstä, jossa nykyinen muuntamo sijaitsee.

Aloittamisilmoituksen yhteydessä hakijan tulee toimittaa rakennusvalvontavirastoon sopimusjäljennös tai selvitys erillisistä viemäri- ja vesijohtoliittymistä HSY:n verkostoon.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 § ja 139 §.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §.

Liitteet	Hakemus Naapurin kuuleminen KSV:n kannanotto Tiedonanto Helen Sähköverkko Oy:lle
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 18.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Teemu Vihersalo rakennusmestari puh. 310 26454
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PURKAMISLUPA

Tunnus	44-2493-16-P
Hakija	Asunto Oy Paasitie 20
Rakennuspaikka	Tammisalo, 091-044-0037-0011 Paasitie 20
Pinta-ala	1067 m ²
Kaava	6464
Lainvoimaisuus	1970
Rakennettu kerrosala	240 m ²
Alueen käyttö	AO2; Omakotirakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Ikonen Niilo arkkitehti Avarrus arkkitehdit Oy

Toimenpide

Asuinpientalon purkaminen

Haetaan lupaa v. 1963 rakennetun asuinpientalon purkamiselle. Asuinpientalossa on asemakaavasta poiketen kolme asuntoa (v. 1985 lähtien).

Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaavan numero 6464 ja v. 1970).

Purkamisen johdosta on kuultu kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota, joilta ei ole tullut määräaikaan mennessä huomautettavaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen vireille tulosta.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloittamisilmoitus
- loppukatselmus

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Hakija huolehtii tontin havupuiden suojaamisesta istutettavalla alueella.

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Hakijan tulee maisemoida rakennuspaikka purkamistoimenpiteen jälkeen, kuitenkin viimeistään ennen loppukatselmusta.

Hakija lähettää purkamisesta tiedon rakennusvalvonnalle, heti kun rakennus on purettu.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösehdotuksen perustelut

Purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 § ja 139 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

Liitteet	Hakemus Valtakirja Ote kokouspöytäkirjasta Poistumalomake (RK9) Valokuvia Sijaintikartta sähköpostikannanotto kaupunkisuunnitteluvirastolta
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 18.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Anne Karppinen rakennusmestari puh. 310 26407

Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
---------------	---

Tunnus 21-0018-16-SEL

Hakija XXXXX XXXXXX

Rakennuspaikka Hermannin, 091-021-0674-0003

Ristikkokatu 10

Pinta-ala 106040 m²

Kaava 10900

Lainvoimaisuus 2002

Muutoksenhaun kohde

21-0018-16-OIK

Päätätjä rakennuslautakunta

Päätöspvm 20.09.2016 §/nro 285

Esittelijä

LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE ASUINRAKENNUKSEN PERUSKORJAUSTA KOSKEVASSA RAKENNUSLUPA-ASIASSA

RAKENNUSLUPA

Rakennuspaikka sijaitsee Hermannissa osoitteessa Ristikkokatu 10/ Eläinlääkärinkatu 4. Rakennuspaikka on Helsingin vankilan tontin 91-21-674-3 lounaisosassa.

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti myönsi päätöksellään 30.6.2016 § 224 Asunto Oy Helsingin Hermannille rakennusluvan tunnus 21-1021-16-B. Lupa koskee vuonna 1921 valmistuneen, asemakaavassa merkinnällä sr-2 suojellun, asuinrakennuksen peruskorjausta ja sen asuntojen lukumäärän muuttamista kuudesta viiteen. Hankkeen kerrosala on yhteensä 612 kem2.

OIKAISUVAATIMUS

Rakennuspaikkaan nähden vinottain Eläinlääkärinkadun toisella puolella osoitteessa Eläinlääkärinkatu 1b/ Eläinlääkärinkuja 1 sijaitsevan tontin 91-21-6-6 haltija XXXXXX XXXXX teki rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. XXXXX hallitsee Helsingin kaupungin omistamaa tonttia 6 vuokrasopimuksen nojalla. Rakennuslautakunta päätti hylätä oikaisuvaatimuksen päätöksellään 20.9.2016 § 285. Rakennuslautakunta perusteli

päätöksensä.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

XXXXXX XXXXX on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä kuuluu seuraavasti:

"Haetan muutosta päätös tunnus 21-0018-16-OIK. Haen muutosta ja vaadin oikaisua seuraavista kohdista:

2. Kaikki autopaikat SR2 merkittynä talossa tulee sijoittaa maanlaiseen luolaan tai LPA varustettuun pysäköintialueelle, tasavertaisesti meidän talon kanssa.

3. Vastustan että jokaiseen asuntoon tulee takka tai kamiina. Talossa oli kaikki takat purettu jo kauan sitten, Useampi kpl määrä takat tulee luonnollisesti aiheuttamaan savua, josta on haittaa asumiseen ja terveydelle. Lähiympäristössä asuu paljon lapsia, alueella on valtavasti HITAS asuntoja missä luonnollisesti asuvat lapsi perheet. Tällä hetkellä lähiympäristössä jo riittävä määrä tuulisijat ja aika usein syys-kevään kaudella selvästi havaitseva savu ilma. Mielestäni tähän taloon jos lupa annetaan voi maksimissaan asentaa 1 tai korkeintaan 2 kpl takkaa ja ne myös on varustettava nykyaikaisin savu suodattimella.

Jätä itselle oikeus täydentää oikaisuvaatimus tulevaisuudessa yllä mainituissa kohteissa ja muut kohteet tunnusta 21-0018-16_OIK osalta."

Valitus ja se liitteenä oleva rakennuslautakunnan päätöksen pöytäkirjanote ovat esityslistan liitteenä.

Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon viimeistään 2.12.2016.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen lausunnon:

Rakennuslautakunta palauttaa läheteasiakirjat.
Rakennuslautakunta liittää asiakirjoihin valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAEHDOTUS

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava numero 10900 vuodelta 2002. Tässä asemakaavassa rakennus sijaitsee vankeinhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YVK). Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai palautuu.

Rakennus sijaitsee alueella, jolle on käynnissä uuden asemakaavan laatimisprosessi. Asemakaavan muutoksessa vankila-alueen nykyiset pääosin asuinkäytössä olevat puurakennukset erotetaan vankila-alueesta erillisiksi asuinrakennusten tonteiksi ja mahdollistetaan kolmen uuden asuinrakennuksen ja neljän uuden talousrakennuksen rakentaminen tonteille. Uutta asuntokerrosalaa on 3 950 k-m2.

Asemakaavaehdotuksessa (12402) rakennus on yhtälailla suojeltu kuin voimassa olevassakin asemakaavassa merkinnällä sr-2: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyvät tai palautuvat.

Asemakaavaehdotus on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä 30.8.2016 pidetyssä kokouksessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 30.8.2016 päättänyt asian päätösehdotuksen mukaan.

Päätösehdotus oli seuraava: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa 30.8.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12402 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti, antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin ja esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12402 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Muistutusaika oli 23.9.-24.10.2016.

AUTOPAIKAT

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole YVK-korttelialuetta koskevia autopaikkamääräyksiä. Asemakaavaehdotuksessa on autopaikkojen vähimmäismääräksi A-korttelialueella määrätty 1 ap/140 k-m2 ja autopaikat on määrätty sijoitettavaksi tontille. Rakennuslupapäätöksessä ja pääpiirustuksissa on rakennuksen itäpuolelle hyväksytty sijoitettavaksi kaksi autopaikkaa. Rakennuslupapäätöksessä on asiaa koskeva lupamääräys, jonka mukaan lopulliselle autopaikkajärjestelylle tulee hakea erillinen rakennusvalvontaviranomaisen lupa viimeistään 31.5.2017.

Asemakaavaehdotuksessa tämän rakennuksen kaavatontin autopaikkoja ei ole määrätty sijoitettavaksi maanlaiseen luolaan tai LPA pysäköintialueelle, kuten valittaja vaatii. Valittajan hallitsemalla tontilla 91-21-6-6 voimassa olevassa asemakaavassa, numero 11818 vuodelta 2009, on sen sijaan tällainen asemakaavamääräys: Asuinrakennusten korttelialueella autopaikat on sijoitettava maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Tämä asemakaava numero 11818 koskee vain pientä aluetta. Asemakaava on voimassa tonteilla 91-21-6-5 ja 6 sekä tontin 6 itäpuolelle sijoittuvalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Asemakaava-alueen autopaikat on perustellusta syystä määrätty sijoitettavaksi maanlaiseen pysäköintilaitokseen tai tontin 5 osalta vaihtoehtoisesti, tontti 5 on asuinkerrostalojen korttelialueen tontti, kortteliin 21006 rakennettuun pysäköintihalliin.

TULISIJAT

Voimassa olevassa asemakaavassa tai asemakaavaehdotuksessa ei ole rakennuksen tulisijoja koskevia määräyksiä. Tulisijoja koskevat Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E, Rakenteellinen paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet. Erityisesti tulevat noudatettaviksi kohdan E3 (2007), Pienten savupiippujen rakenteet ja paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet, sekä kohdan E8 (1985), Muuratut tulisijat, ohjeet.

Rakennuslupakäsittelyssä on ollut käytettävissä AT Hormit Oy:n antama 7.4.2016 päivätty Hormikartoituslausunto. Rakennusluvan

pääpiirustuksissa on voitu hyväksyä rakennuksen kuhunkin viiteen asuntoon rakennettavaksi tulisija. Luvan saajan antaman selvityksen mukaan näiden viiden tulisijan tallella olevat vanhat savuhormit kunnostetaan ja otetaan uudestaan alkuperäiseen käyttöön.

Rakennuslautakunta toteaa, että rakennusvalvontaviraston talotekniikkayksikkö tulee osaltaan valvomaan, että tulisijat ja savuhormit kunnostetaan noudattaen edellä mainittuja määräyksiä ja ohjeita. Rakennuslautakunta katsoo, että tulisijojen rakentamisen ja niiden käytön ei ole katsottava tarpeettomasti haittaavan naapuria.

VALITUS

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXXX XXXXXn tekemässä valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta yliarkkitehdin tekemää rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa. Valitus tulee hylätä ja rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin rakennuslupapäätös 30.6.2016 § 224 tulee pysyttää.

Käsittelijä	Juha Vehviläinen rakennuslakimies puh. 310 26225
Päätös	Esittelijä korjasi tekstistä eräitä kirjoitusvirheitä teknisinä korjauksina. Rakennuslautakunta hyväksyi korjatun päätösehdotuksen.

Tunnus 31-0016-16-SEL

Hakija XXXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXX

Rakennuspaikka Lauttasaari, 091-031-0201-0006
Kaskisaarentie 3

Pinta-ala 1285 m²

Muutoksenhaun kohde

31-0034-14-OIK

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 25.11.2014 §/nro 391

Esittelijä SELITYKSEN ANTAMINEN KORKEIMMALLE HALLINTO-
OIKEUDELLE RAKENNUSLUPA-ASIASSA

RAKENNUSLUPA JA OIKAISUVAATIMUKSET

Yliarkkitehti myönsi rakennuslupan asuinpientalon laajentamiselle ja nykyisen osan peruskorjaukselle sekä autotallimuutokselle 9.10.2014 tekemällään ja julkipanon jälkeen 14.10.2014 annetulla päätöksellä § 432 (asiatunnus 31-2363-14-B). Rakennuspaikka on Kaskisaarella osoitteessa Kaskisaarentie 3 sijaitseva tontti 31-201-6.

Naapurit (tontit 31-201-8 ja 31-201-9 sekä tontti 31-201-5) tekivät yliarkkitehdin myöntämästä luvasta kaksi oikaisuvaatimusta (asiatunnukset 31-34-14-OIK ja 31-35-14-OIK), jotka rakennuslautakunta hylkäsi 25.11.2014 tekemällään ja julkipanon jälkeen 28.11.2014 annetulla päätöksellä § 391. Samassa yhteydessä hyväksyttiin pääpiirustuksiin kuuluvan asemapiirroksen korvaava uusi 3.11.2014 täydennetty asemapiirros.

**RAKENNUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS
ALOITTAMISOIKEUSASIASSA**

Rakennuslautakunta hyväksyi vakuuden ja myönsi luvanhakijoille aloittamisoikeuden rakennuslupan mukaisten töiden suorittamiseen ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta 23.12.2014

tekemällään ja julkipanon jälkeen 30.12.2014 annetulla päätöksellään § 439 (asiatunnus 31-11-14-VAK).

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSET

Oikaisuvaatimuksen tehneet naapurit valittivat Helsingin hallinto-oikeuteen rakennuslautakunnan oikaisuvaatimusasioissa tekemästä päätöksestä ja vaativat lupapäätöksen kumoamista siltä osin kuin se koskee rakennuksen korkeutta, toisen kerroksen katon muotoa, toisen kerroksen uusia terasseja etelään ja itään sekä rakennusmassan etenemistä länteen merelle päin ohi nykyisten ranta-alueen rakennusten yhtenäistä linjaa. Lisäksi he esittivät vaatimukset, että rakennusluvan täytäntöönpano ennen lainvoimaisuutta kielletään.

Helsingin hallinto-oikeus antoi täytäntöönpanovaatimusten johdosta 14.1.2015 päätökset 15/0006/5 ja 15/0007/5, joilla hallinto-oikeus hylkäsi vaatimukset täytäntöönpanon kieltämisestä.

Helsingin hallinto-oikeus antoi valitusten johdosta 21.9.2015 päätöksen 15/0729/5, jolla hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeus on päätöksessään todennut rakennuksen korkeuden osalta, että tontilla voimassa olevan asemakaavan kaavamääräysten mukaan asuntorakennuksen maksimikorkeus on 7 metriä. Päätöksessä todetaan, että keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen keskikorkeus on noin 6,85 metriä, mutta julkisivupiirustuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti mitattuna kaavassa määrätty enimmäiskorkeus ylittyy paikoin. Rakennus on kerrosluvultaan asemakaavan mukainen. Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään rakennuksen korkeuden osalta sillä, että rakennuslautakunnan asiassa antamassa lausunnossa esitetyt seikat huomioon ottaen rakennuksen korkeuden asemakaavan mukaisuuden arviointi on voitu perustaa keskikorkeutta osoittavaan laskelmaan. Keskikorkeuslaskelman mukaan rakennus on asemakaavan mukainen.

Muiden kuin rakennuksen keskikorkeuden laskemista koskevien vaatimusten osalta hallinto-oikeus on perustellut päätöstään sillä, että kun otetaan huomioon Kaskisaaren länsirannan toteutunut rakentaminen, soveltuu haettu rakentaminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennuksen katon muodosta alueella. Myös

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

hankkeen mukainen loiva lapekatto soveltuu rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta ei voida katsoa aiheutuvan merinäköalan kaventumisen vuoksi tai muustakaan syystä tarpeettomasti haittaa valittajille maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla eikä se ole muutenkaan maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten vastainen. Rakennuslupa on siten tullut myöntää eikä rakennuslautakunnan päätöstä ole syytä muuttaa.

VALITUSLUPAHAKEMUS JA VALITUS KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Naapuritontit 31-201-8 ja 31-201-9 omistavan osakeyhtiön osakkaat ovat tehneet valituslupahakemuksen ja valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valituslupahakemus:

Valittajat hakevat valituslupaa sekä hallintolainkäyttölain 13 §:n 1 momentin 1 kohdan (lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi) että 2 kohdan (asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi) perusteella. Valituslupan perusteet koskevat valittajien mukaan erityisesti hallinto-oikeuden ratkaisua siltä osin kuin se koskee rakennuksen enimmäiskorkeutta asemakaava-alueella.

Valittajat perustelevat valituslupahakemustaan seuraavasti:

Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että julkisivupiirustuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti mitattuna kaavassa määrätty enimmäiskorkeus ylittyy paikoin, mutta toisaalta hallinto-oikeus toteaa, että hanke ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten vastainen. Hallinto-oikeus ei ole ottanut kantaa siihen, että rinnetontilla sijaitseva rakennuksen korkeuden määrittämiselle ei ole suoraan sovellettavissa olevaa ohjetta lainsäädännössä, asemakaavassa tai Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä. Hallinto-oikeus jättää rakennuslupan rakennuslautakunnan perusteiden varaan, jossa todetaan muun muassa, että keskikorkeuslaskelmaa on pidettävä hyväksyttävänä koska muuta

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

oikeampana pidettävää tapaa rakennuksen korkeuden määrittämiselle ei käytännössä ole olemassa.

Rakennuslautakunnan viittaukset oikeuskirjallisuuteen ja ympäristöministeriön oppaaseen ovat valittajien mukaan vailla merkitystä, koska tapausten lähtökohdat ja tavoitteet ovat täysin erilaiset. Perusteluissaan hallinto-oikeus toisaalta toteaa, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Kuten valittajat hallinto-oikeudelle osoittamassaan kirjelmässä ovat todenneet, perusteet rakennusluvan saamiseksi rakennuksen korkeuden osalta ovat vailla oikeuspohjaa, sattumanvaraisia ja lupaviranomaisten mielivallan varassa. Lupamenettely asettaa rakennusluvan hakijat eriarvoiseen asemaan, jossa lopputulos on ennalta arvaamaton perustuen mielivaltaisiin tulkintoihin. Asuinrakennuksen korkeuden määritykset vaikuttavat suureen määrään ihmisiä ja näiden elinympäristön sekä asumisviihtyvyyden keskeisiin tekijöihin. Rakennuslupien ehdoilla on lisäksi suuri taloudellinen merkitys, joka vaikuttaa suoraan yksityishenkilöiden merkittävimpään omaisuuslajiin ja sen arvostukseen.

Valitus:

Valittajat vaativat, että lupapäätös kumotaan siltä osin kuin se koskee rakennuksen korkeutta, toisen kerroksen katon muotoa, toisen kerroksen uusia terasseja etelään ja itään sekä rakennusmassan etenemistä länteen merelle päin ohi nykyisten ranta-alueen rakennusten yhtenäistä julkisivulinjaa. Valittajat vaativat mainittuihin muutoskohtiin seuraavia muutoksia:

- rakennuksen maksimikorkeus saa olla enintään kaavamääräyksen sallima 7 metriä mitattuna siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki, maankäyttö- ja rakennusasetus sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät
- toisen kerroksen laajennuksen katon muodon tulee noudattaa naapuruston rakennustyyliä tasakattoratkaisulla
- toisen kerroksen uusia terasseja etelään ja itään ei tule hyväksyä
- rakennusmassan laajenemista itään päin, ohi yhteisen rantaa myötäilevän julkisivulinjan, ei tule hyväksyä.

Valittajat toistavat asiassa aiemmin esittämänsä perusteet muutoksille ja toteavat lisäksi seuraavaa:

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Helsingin hallinto-oikeus ei ole huomionnut sitä, että rakennuksen korkeuden määrittämiselle ei ole suoraan sovellettavissa olevaan ohjetta lainsäädännössä, asemakaavassa eikä rakennusjärjestyksessä.

Valittajat ovat vastaselityksessään Helsingin hallinto-oikeudelle lausuneet viittauksista oikeuskirjallisuuteen, joka koskee nyt vanhentunutta lainsäädäntöä ja etenkin rakennusasetuksen 151 §:ää. Rakennuslautakunta on puolestaan hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa viitannut ympäristöministeriön oppaan 39 sivuun 51, ja arvioinut, että se puoltaa keskikorkeuslaskelman soveltamista rakennuksen korkeuden määrittämiseksi asemakaavan määräysten täyttymisen osalta. Valittajien mukaan ei kuitenkaan voida lähteä siitä, että täysin toisenlaisiin käyttötarkoituksiin sovelletut tulkintaperiaatteet sopisivat sellaisinaan myös asemakaavan tarkoitukseen rakennuslupien osalta. Ympäristöministeriön opas koskee paloturvallisuutta ja sen tarkoituksena on luokitella rakennukset eri paloluokkiin, joilla on vaikutusta rakennuksen kerroslukuun, korkeuteen ja kerrosalaan ja sen kautta paloteknisiin turvallisuuskysymyksiin. Mitä rakennuksen korkeuteen tulee, sillä on merkitystä rakennuksen itsensä osalta paloteknisessä mielessä, mutta siihen ei liity asemakaavallisia tekijöitä, joilla on merkitystä arvioitaessa kaavan toteutumista. Lisäksi on huomattava, että oppaan suositukset ja lisätiedot eivät sellaisinaan ole rakentamismääräysten taseisia kannanottoja, jotka sitoisivat suunnittelua tai lupaharkintaa.

Keskikorkeuslaskelman mielivaltaisuutta arvioitaessa asemakaavan enimmäiskorkeusmääräyksiä voidaan havainnollistaa esimerkillä, jossa rakennus on pystyakselin osalta L-kirjaimen muotoinen. Pystyakseli kuvaa rakennusrunkoa rinteeseen yläpäässä ja vaakaosa rakennusrunkoa rinteeseen alapäässä. Rakennuksen keskikorkeus pystyakselilla on silloin jossain kirjaimen puolivälissä. Rakennuksen enimmäiskorkeus on luonnollisesti keskikorkeutta korkeampi. Jos korkeampi osa rakennusta sijoitetaan ylärinteeseen, asemakaavan määräys enimmäiskorkeudesta näkyvyysmielessä vesittyy, vaikka keskikorkeusvaatimus täyttyy. Asemakaavan kiertäminen tällaisella tulkinnalla ei ole oikeudellisessa mielessä kestäväällä pohjalla eikä voi vastata kansalaisen oikeustajua. Siitä huolimatta, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:ssä ei tyhjentävästi määritetä tasakattoisen rakennuksen korkeutta rinnetontilla, sitä voidaan kuitenkin käyttää hyväksi tulkittaessa rakennuksen korkeutta toisaalta maankäyttö- ja rakennusasetuksen ja toisaalta

asemakaavamääräysten osalta ja sovitettaessa näitä yhteen.

Valittajat viittaavat alueen asemakaavan 10.12.1970 päivättyihin perusteluihin ja katsovat, että vallitseva asemakaava lähtee kahdesta toisiaan täydentämästä edellytyksestä. Kerrosluku haluttiin valittajien mukaan rajoittaa kahteen kerrokseen, mutta toisaalta Kaskisaaren jo olemassa olevissa rakennuksissa oli kaava vahvistettaessa usein osittain maanpäällinen kellarikerros. Koska maanpäälliset kerrokset oli mahdollista rakentaa kellarikerroksen päälle, haluttiin kokonaiskorkeutta rajoittaa, joten kokonaiskorkeudeksi vahvistettiin 7 metriä. Tällä haluttiin estää käytännössä kolme kerrosta käsittäviä omakotitaloja. Ottamalla käyttöön keskikorkeuslaskelma, voidaan tätä asemakaavan tarkoitusperään kiertää.

Asian voi havainnollistaa tarkastelemalla lupahakemuksen leikkauspiirustusta, jonka valittajat ovat liittäneet valituskirjelmäänsä. Kellarikerroksen päällä sijaitsee ensimmäinen asuinkerros. Nyt haetaan lupaa muun muassa toisen asuinkerroksen rakentamista varten, joka voidaan ajatuksellisesti sijoittaa joko rannanpuoleisen fasadin linjaan tai ensimmäisen kerroksen toiseen, maanpuoleiseen päähän. Neliömäärän tai keskikorkeuslaskelman kannalta on merkityksetöntä, mihin toisen kerroksen lisärakennelma sijoitetaan, mutta lisärakennuksen sijoituksella on ratkaiseva merkitys vapaan näkyvyyden kannalta talon takaa rinnetontin yläpäästä. Juuri tämän takia kerroslukumäärää on lisäksi rajoitettu 7 metrin enimmäiskorkeudella.

7 metrin rajoituksen tulee täytyä sekä rinteiden alapäässä (jossa asuinkerroksia voi olla kaksi kellarikerroksen päällä) että rinteiden yläpäässä, missä ensimmäisen kerroksen päälle tuleva lisäkerros ei saa ylittää 7 metrin enimmäiskorkeutta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että rinteiden ala- ja yläpäässä voidaan sijoittaa toinen asuinkerros toisaalta kellarikerroksen päälle ja toisaalta ensimmäisen asuinkerroksen päälle. Jotta vapaan näkyvyyden vaatimus 7 metrin tasosta alkaen täytyisi, tulee vaatimuksen täytyä näiden kahden ääripisteen välillä rinnettä myötäillen. Vain näiden kahden edellytyksen täytyessä toteutuu asemakaavan määräys rakennuksen korkeudesta. Toisen kerroksen lisärakennuksen sijaintia voidaan hakea siirtämällä sitä kellarikerroksen päällä edestakaisin rinnettä ylös tai alas siten, että se kokonaisuudessaan pysyisi enimmäiskorkeuden puitteissa korkeusmielessä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

Lupakohteen tapauksessa 7 metrin enimmäiskorkeusvaatimus toteutuu ylärinteen fasadin osalta, mutta rakennelma rinnettä alaspäin mentäessä ylittää tämän vaatimustason. Tämän tosiseikan sivuuttaminen soveltamalla keskikorkeuslaskelmaa johtaa asemakaavamääräysten mittatietojen rikkomiseen, jotka eivät ole harkinnanvaraisia. Koska asemakaavan määräykset eivät toteudu, rakennuslupaa ei voida maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n nojalla myöntää.

Hallinto-oikeuden omaksuma rakennuslautakunnan lausunnon mukainen kanta siitä, että keskikorkeuslaskelmaa on pidettävä hyväksyttävänä, koska muuta oikeampana pidettävää tapaa korkeuden määrittämiselle ei käytännössä ole olemassa, ei voi perustua lakiin tai sen tarkoitukseen, mutta näin tulee käytännössä olemaan, kunnes oikeuskäytäntö toteaa periaatteen vääräksi ja määrittelee toisenlaisen tulkinnan asiasta.

Rakennuslupan edellytykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suurelta osin harkinnanvaraisia. Poikkeuksen muodostaa kuitenkin ehto asemakaavan täyttymisestä, mikä edellyttää asemakaavan määräysten suppeaa tulkintaa. Helsingin hallinto-oikeus on tulkinnoissaan toiminut täysin päinvastaisesti ja toiminut virheellisesti jättäessään rakennuslautakunnan lupapäätöksen muuttumattomana voimaan.

Valituskirjelmä ja sen liitepiirustus ovat esityslistan liitteenä.

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN SELITYSPYYNTÖ

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakuntaa antamaan valituslupahakemuksesta ja valituksesta selityksen 4.11.2016 mennessä. Korkein hallinto-oikeus on pyynnöstä jatkanut selitykselle annettua määräaika 18.11.2016 saakka.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen selityksen:

Rakennuslautakunta katsoo, että asiassa ei ole tapahtunut sellaista ilmeistä virhettä, minkä vuoksi asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi olisi erityistä aihetta.

Rakennuslautakunta toteaa, että lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi voidaan katsoa olevan tärkeitä saattaa

asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Näin ollen valituslupa voi olla perusteltua myöntää.

Mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää asiassa valitusluvan, rakennuslautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä ja Helsingin hallinto-oikeuden päätös 21.9.2016 numero 15/0729/5 tulee pysyttää.

Rakennuslautakunta viittaa yliarkkitehdin tekemään päätökseen ja oikaisuvaatimusasiassa tekemäänsä päätökseen sekä hallinto-oikeudelle 24.2.2015 antamaansa lausuntoon ja lausuu lisäksi seuraavaa.

VALITUSLUPAHAKEMUS

Toisin kuin valittajat valituskirjelmässään väittävät, päätös ei ole vailla oikeuspohjaa, sattumanvarainen eikä lupaviranomaisen mielivallan varassa. Kuten rakennuslautakunta on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut, keskipäätöslaskelman käyttäminen rakennuksen korkeuden määrittämisperiaatteena on hyväksytty Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa. Sitä, että hallinto-oikeus on päätöksensä perusteluissa toisaalla todennut julkisivupiirustuksesta mitattuna kaavassa määrätyn enimmäiskorkeuden ylittyvän paikoin ja toisaalla, että hanke ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten vastainen, ei voida pitää sellaisenaan ilmeisenä virheenä, jonka perusteella asiassa tulisi myöntää valituslupa. Muutakaan ilmeistä virhettä valittajat eivät ole kirjelmässään tuoneet esiin.

Asiassa lienee riidatonta, että rinnetontilla sijaitsevan lapekattoisen rakennuksen korkeuden määrittämiselle ei ole suoraan sovellettavissa olevaa ohjetta lainsäädännössä, asemakaavassa eikä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä. Näin ollen asiassa saattaa olla perusteltua myöntää valituslupa sillä perusteella, että lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Tältä osin rakennuslautakunta jättää asian korkeimman hallinto-oikeuden harkittavaksi.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmstgatan 13		

ASEMAKAAVA

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (tunnus 6550) on kaavamääräys, jonka mukaan rakennuksen suurin kerrosluku on kaksi ja asuntorakennuksen maksimikorkeus on 7 metriä. Sitä, miten mainittu 7 metriä on laskettava, ei kaavassa tai kaavaselostuksessa määritellä. Valittajat viittaavat kirjelmässään useaan otteeseen siihen, että asemakaava sisältäisi vaatimuksen vapaasta näkyvyydestä ja että kaavassa vaadittu 7 metrin enimmäiskorkeus olisi asetettu vapaan näkyvyyden vuoksi. Kaavassa tai sen perusteluissa tällaista kriteeriä ei kuitenkaan mainita, eivätkä valittajat ole kertoneet, mihin he perustavat vaatimuksen vapaasta näkyvyydestä rinnetontin yläpäästä. Rakennuslautakunta toistaa hallinto-oikeudelle lausumansa toteaman, että silloin, kun rakennuksen korkeutta suhteessa viereisiin rakennuspaikkoihin on tarpeen erityisesti ohjata, voidaan asemakaavaan ottaa määräykset esimerkiksi rakennuksen korkeimmasta sallitusta harjakorkeudesta tai määrittää julkisivun suurin sallittu korkeus. Tällaisia määräyksiä ei asemakaavaan tässä tapauksessa sisälly.

Lisäksi rakennuslautakunta huomauttaa, että rakennuksen korkeus rinteiden yläosassa on alle alle 7 metriä, joten siitä riippumatta, miten rakennuksen korkeus lasketaan, asemakaava sallisi rinteiden yläosassa nyt käsiteltäviä suunnitelmia korkeamman ja siten mahdollisesti näkyvyyttä peittävemmän ratkaisun.

RAKENNUKSEN KORKEUS JA KESKIKORKEUSLASKELMA

Rakennuksen korkeuden määrittelemisessä on käytetty keskikorkeuslaskelmaa, jonka käyttäminen rakennuksen korkeuden määrittämisperiaatteena on hyväksytty Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa.

Kuten asian aiemmassa käsittelyssä on käynyt ilmi, muun muassa ympäristöministeriön oppaassa 39 ohjataan käyttämään keskikorkeuslaskelmaa tällaisessa tilanteessa. Valittajien mukaan mainittu opas on varsinaisesti tarkoitettu rakennuksen paloturvallisuutta koskeviin tilanteisiin eivätkä sen suositukset ja lisätiedot sellaisinaan ole rakentamismääräysten taseisia kannanottoja, jotka sitoisivat suunnittelua tai lupaharkintaa. Rakennuslautakunta kuitenkin toteaa, että ympäristöministeriön opas 39 on vain yksi asiassa käytetyistä oikeuslähteistä ja että

samaan lopputulokseen päästään myös hakemalla asiassa ohjetta oikeuskäytännöstä (esimerkiksi Helsingin hallinto-oikeuden 17.9.2012 antama päätös nro 12/0791/5, johon rakennuslautakunta on jo aiemmin viitannut) tai muualta oikeuskirjallisuudesta (esimerkiksi Jääskeläinen - Syrjänen, 2014, s. 1028). Näin ollen se, että asiassa on käytetty yhtenä oikeuslähteenä ympäristöministeriön opasta, joka ei ensisijaisesti ole tarkoitettu nyt käsillä olevaan tilanteeseen, ei tee päätöksestä virheellistä tai puutteellista.

Lisäksi rakennuslautakunta huomauttaa, että valittajat ovat vaatineet, että rakennuksen maksimikorkeus saa olla enintään kaavamääräyksen sallima 7 metriä mitattuna siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki, maankäyttö- ja rakennusasetus sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät. Valittajat ovat kuitenkin valituskirjelmässään todenneet myös, että rakennuksen korkeutta koskevassa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:ssä ei tyhjentävästi määritellä tasakattoisen rakennuksen korkeutta rinnetontilla. Sama koskee lapekattoista rakennusta, vaikka valittajat eivät tätä erikseen mainitse. Lisäksi valittajat ovat nimenomaisesti kritisineet valituskirjelmässään Helsingin hallinto-oikeutta siitä, että sen päätöksessä ei ole huomioitu, että rakennuksen korkeuden määrittämiselle ei ole suoraan sovellettavissa olevaa ohjetta lainsäädännössä, asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Näin ollen valittajien vaatimus siitä, että rakennuksen korkeus tulisi mitata siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki, maankäyttö- ja rakennusasetus sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät, ei valittajien omillakaan argumenteilla ole mahdollista, vaan ratkaisussa on tukeuduttava vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön ja oikeuskirjallisuuteen.

Siltä osin kuin vaatimukset koskevat toisen kerroksen katon muotoa, toisen kerroksen uusia terasseja etelään ja itään sekä rakennusmassan etenemistä länteen merelle päin ohi nykyisten ranta-alueen rakennusten yhteistä julkisivulinjaa valittajat eivät ole esittäneet asiassa uusia perusteluja. Myös rakennuslautakunta viittaa näiltä osin asian aikaisemmassa käsittelyssä esiin tuotuihin seikkoihin.

Selvitys lähetetään korkeimpaan hallinto-oikeuteen lisäksi sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus(a)oikeus.fi.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmogatan 13		

Käsittelijä Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 357

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta merkitsi tiedoksi seuraavat tiedustelut:

Jäsen Kivistö esitti toiveen, että rakennuslautakunnan pöytäkirjoissa päästäisiin pian ottamaan käyttöön sähköinen allekirjoitus.

Jäsen Klemetti totesi, että kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajaksi ollaan esittämässä Mikko Ahoa ja tiedusteli, miten johtamisjärjestelmän muutos muilta osin etenee. Apulaiskaupunginjohtaja Sinnemäki kertoi, että toimialajohtajien valintaa koskevat asiat jäivät maanantain 14.11. kaupunginhallituksen kokouksessa kolmeksi viikoksi pöydälle, joten valinnat tehtäneen joulukuussa. Sen jälkeen, kun toimialajohtajat on valittu, valitaan palvelukokonaisuuksien johtajat. Kaupunkiympäristön toimialan palvelukokonaisuudet ovat maankäyttö ja kaupunkirakenne, rakennukset ja yleiset alueet sekä palvelut ja luvat, joista viimeiseen kuuluu muun muassa rakennusvalvonta. Lisäksi toimialalle järjestetään hallinto- ja tukipalvelut.

Jäsen Lindell tiedusteli, onko moskeijahankkeesta oltu yhteydessä rakennusvalvontavirastoon tai rakennuslautakuntaan. Apulaiskaupunginjohtaja Sinnemäki totesi, että asia ei ole tulossa rakennuslautakunnan käsiteltäväksi kovin nopeasti. Tällä hetkellä asiaa valmistellaan kiinteistövirastossa, eikä hanke ole vielä lähellä rakennuslupavaihetta.

Puheenjohtaja Koskinen tiedusteli, onko rakennuslautakunnan joululounaan kellonaikaa mahdollista siirtää siten, että lounas on klo 12.00. Pöytäkirjanpitäjä Juvalainen muistutti joululounaalle ilmoittautumisesta.

Apulaiskaupunginjohtaja Sinnemäki kertoi, että virastopäällikön sijaiseksi nimitetty Kai Miller.



15.11.2016

§ 358

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta tarkasti tämän kokouksen pöytäkirjan niiltä osin kuin lautakunnan päätös vastaa esittelijän tekemää päätösehdotusta tai lautakunta on pannut asian pöydälle tai palauttanut sen tai asia on poistettu esityslistalta.

VP6

§ 359

TÄMÄN KOKOUKSEN YLEISHALLINNOLLISTEN PÄÄTÖSTEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti, että tämän kokouksen yleishallinnolliset päätökset saadaan panna täytäntöön mahdollisista valituksista huolimatta, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



15.11.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 347–351, § 355–359

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki (365/1995) 91 §

2

VALITUSOSOITUS: RAKENNUS- JA TOIMENPIDELUPA

Pöytäkirjan § 352

Valitusoikeus

Rakennus- ja toimenpidelupapäätökseen saa hakea muutosta kirjallisella valituksella. Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä
- kunnalla
- Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.
- Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.
- Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



15.11.2016

saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



15.11.2016

- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on liitettävä valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma–pe 8.00–16.15

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



15.11.2016

maksuvapautuksen perusteista on säädetty
tuomioistuinmaksulaissa.

3

VALITUSOSOITUS: PURKAMIS- JA MAISEMATYÖLUPA

Pöytäkirjan § 353–354

Valitusoikeus

Rakennuksen purkamislupaa ja maisematyölupaa koskevaan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus on

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsenellä
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



15.11.2016

- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on liitettävä valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma–pe 8.00–16.15

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



15.11.2016

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi