



## 6

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 15.5.2024 § 857, jolla on myönnetty lupa kahden paritalon rakentamiseen

HEL 2024-008107 T 10 04 03

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 15.5.2024 § 857.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää kuitenkin lisätä seuraavan lupamääräyksen rakennuslupaan: Hakijan on toimitettava rakennusvalvontaan pihasuunnitelma (erityissuunnitelma) ennen pihamaan rakentamista.

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

#### Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön lupa-arkkitehti on päätöksellään 15.5.2024 § 857 myöntänyt ATM-Rakenne Oy:n hakeuksesta rakennusluvan kahden yksikerroksisen paritalon rakentamiselle Suurmetsän kaupunginosassa sijaitsevalle tontille \*\*\*\*\*

Myönnetyn rakennusluvan mukaan rakennuspaikalle rakennuspaikan ja pohjoisen naapuritontin \*\*\*\*\* vastaiselle rajalle istutetaan pensaita lähes koko matkaltaan.

Naapurien kuuleminen luvanhakuvaiheessa

Rakennuspaikan naapurit kuultiin luvanhakuvaiheessa. Naapuritontti \*\*\*\*\* toimitti lupahakemuksen vireille tulon johdosta huomautuksen.

Huomautuksessa todettiin muun ohella, että kannanotossa rakennuslupahankkeeseen aiemmin 24.10.2022 rakennuttajan kanssa sovittiin rajalle toteutettavasta tuija-aidasta sekä luonnonkivipengerryksestä. Naapuri huomautti, että pensasaitaa sekä pengerrystä ei myöhemmissä piirustuksissa näkynyt.

Luvan hakija toimitti edellä mainittuun huomautukseen vastineen, jossa todettiin muun ohella, että tukimuuria ei tulaisi toteuttamaan tonttien



rajalle, koska sillä ei ollut enää uusissa suunnitelmissa tarvetta. Lisäksi luvan hakija totesi, että tukimuurin poisjättämisellä suojeltaisiin myös tontin \*\*\*\*\* puolella sijaitsevan tammen juuristoa kaivuutyöltä ja että tontin \*\*\*\*\* suuntaiselle rajalle istutetaan syreeniä ja norjanangervoa pensasaidaksi.

#### Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan pohjoisen naapuritontin \*\*\*\*\* omistajat \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* ovat jättäneet edellä mainitusta rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisunhakijat vaativat muutosta aidan kasvillisuuteen. Oikaisunhakijat haluavat pysyä luvan hakijan kanssa 24.10.2022 tehdyssä sopimuksessa, jossa on heidän mukaan sovittu rakennuspaikalle kyseisten tonttien rajalle toteutettavasta tuija-aidasta ja luonnonkivipengerryksestä. Oikaisunhakijat ilmoittavat samassa yhteydessä, että he voivat kuitenkin luopua osaltaan luonnonkivipengerryksestä.

Oikaisuvaatimukselle on esitetty muun ohella seuraavia perusteita.

Tuija-aidan istutussyvyys on 50 cm ja koska korkoero kuitenkin maise-  
moidaan, on istutussyvyys todellisuudessa tuota pienempi. Syreeni ja  
angervo vaativat 40 cm istutuskuopan. Istutussyvyys ei siis voi olla  
syytä siihen, miksi tuija-aita pitäisi vaihtaa ehdotettuihin pensasiin.

Oikaisunhakijoiden tontti on jo nyt reunustettu kahden naapurin osalta  
tuija-aidalla ja kolmannen osalta valkoisella lauta-aidalla. Kolmas aita-  
lementti pilaa oikaisunhakijoiden pihan yleisilmeen.

Tuija-aidan näkösuoja on oikaisunhakijoiden pihan ja rakennuslupaa  
koskevan talon sisäänkäynnin osalta myös huomattavasti peittävämpi  
kuin syreeniaidan kohdalla. Angervo ei täysikasvuisenakaan tule tuo-  
maan minkäänlaista näkösuojaa oikaisunhakijoiden tontin oleskelualue-  
elle. Syreeni on erittäin hidaskasvuinen, joten sen tuoma vähäinenkin  
näkösuoja on vasta useiden vuosien jälkeen mahdollinen. Nopeakas-  
vuinen tuija-aita tulee istuttaessa olla 100-125 cm korkea, jolloin se tuo  
kahdessa vuodessa tarvittavan näkösuojan.

Oikaisunhakijoiden aiemmin lähettämässä liitteessä on sovittu, että tui-  
ja-aita pidetään kahden metrin korkuisena. Syreenin kasvutavan huo-  
mioiden tämä on huomattavasti vaikeampaa. Syreeni leviää juurakois-  
ta, joten sen leviäminen oikaisunhakijoiden tontille on huomattavasti  
työläämpää kuin tuija-aidan.



Oikaisunhakijat viittaavat oikaisuvaatimuksessaan naapurihuomautuksen yhteydessä toimitettuun kannanottoon, joka sisältää oikaisunhakijoiden ja luvan hakijan 24.10.2022 kesken tehdyn sopimuksen.

#### Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on toimittanut rakennusvalvonnalle oikaisuvaatimuksen johdosta 3.6.2024 päivätyn vastineen. Vastineessaan luvan hakija toteaa muun ohella seuraavaa.

Naapurin kuulemisen yhteydessä oikaisunhakijat ilmoittavat kuulemislomakkeella allekirjoitusten kanssa, että heillä ei ole huomautettavaa.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa käymissä ennakkoneuvotteluissa jo hyväksytyt rakennussuunnitelmat kuitenkin muuttuivat rakennusvalvonnan vaatimuksesta ja paritalojen harjasuunnat tontilla kääntyivät 90°. Samalla muuttui koko pihasuunnitelma ja tonttien \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* rajalle ei tarvittu pengerrystä. Samalla sisäänkäyntien sijainti muuttui ja isompi osa pihasta painottuu niiden ympärille.

Tuija-aidan kaivuutyö voi vaurioittaa oikaisunhakijoiden tontin ja kaupungin maisema-arkkitehdin varjeleman vanhan tammen juuria ja se oli yhtenä syynä siihen, että päädyttiin toiseen ratkaisuun. Toinen syy muutosratkaisuun on sisäänkäynti- ja viihtyisyys. Syreeni ja norjanargervo on huomattavasti kauniimpi aidaksi kuin timanttituija, tuoksuu myös miellyttävältä kukkiessaan ja on helppohoitaisempi.

Syreenit ja norjanargervot kasvavat n. 30-50cm vuodessa, joskus jopa ahkeramminkin. Timanttituija kasvaa n. 20-30cm vuodessa. Suunnitelmissa oleva vaihtoehto on nopeampikasvuinen.

Ratkaisu ei heikennä oikaisunhakijoiden asunnon arvoa, ulkoilmettä tai viihtyisyyttä.

Luvan hakija vetoaa myös oikaisunhakijoiden tontilla sijaitsevaan terrassiin ja oikaisunhakijoiden tontin ja tontin \*\*\*\*\* väliseen aitaan liitettiin näkökohtiin.

#### Oikaisunhakijoiden vastine luvan hakijan vastineeseen

Oikaisunhakijoille on annettu mahdollisuus antaa vastine edellä mainitusta luvan hakijan vastineesta. Oikaisunhakijat ovat toimittaneet vastineen rakennusvalvontaan 28.7.2024 ja siinä todetaan muun ohella seuraavaa.



Luvan hakija vastineessaan toteaa itse, että suurin osa pihasta painotuu sisäänkäynnin ympärille. Sisäänkäynti on suunnitelmassa meidän käyttöpihamme kohdalla. Tämä seikka jo yksinään puoltaa näköesteeksi tarkoitettua tuija-aitaa. Tontin \*\*\*\*\* makuuhuoneen ikkuna myös osoittaa suoraan pihallemme. Paritalon alemman osan makuuhuoneen ikkuna tulee osoittamaan pihallemme. Samoin tontin \*\*\*\*\* kaksi ikkunaa osoittaa suoraan tontin \*\*\*\*\* sisäänkäynneille ja makuuhuoneen ikkunaan, joten sovittu tuija-aita tuo myös näille taloille näköesteen tontilta \*\*\*\*\* Parantaa näin viihtyvyyttä tontin \*\*\*\*\* talojen sisällä - varsinkin talvella, kun käytetään valoja sisällä.

Luvan hakija vetoaa myös syreenin ja angervon kauneuteen verrattuna tuija-aitaan. Nämä ovat kuitenkin hyvin henkilökohtaisia näkemyksiä, kuten myös tuoksut, joista kukakin pitää.

Vastineessa luvan hakija vertaa syreenin helppohoitoisuutta tuijaan verrattuna. On hyvin henkilökohtainen mielipide kumpaa kukakin pitää helppohoitoisempana. Mikä tahansa aitaratkaisu vaatii ylläpitoa ja hoitoa.

Luvan hakija vastineessaan kertoo tuijan olevan hidaskasvuinen. Tuijia on sekä hidaskasvuisia että nopeampikasvuisia. Brabant -tuija, joka sopii hyvin aitakasviksi, ja on vielä timanttituijaa edullisempi vaihtoehto, kasvaa 30–50 cm vuodessa eli saman verran kuin ehdotettu syreeni. Tämäkään ei ole siis perustelu aitakasvillisuuden vaihtamiseksi.

Kaikki luvan hakijan esittämät perustelut ovat subjektiivisia näkemyksiä, joista voidaan olla montaa mieltä. Osa perusteluista on jopa väärää tietoa. Suurin ero kasveilla on niiden näkösuojan antaminen kummallekin tontille ja niiden rakennuksille. Tuija-aita tuo näköesteen jokaisena vuodenaikana, kun taas norjanangervo ja syreeni ovat suurimman osan vuotta ilman lehtiä ja kukintaa. Tämä vähentää pihojen ja rakennusten viihtyvyyttä ja yksityisyyttä huomattavasti.

Vastineessa on otettu kantaa tontillamme olevaan maanvaraiseen terassiin, jossa on kaide. Se pyydetään siirtämään palomääräysten johdosta neljän metrin päähän tontin rajasta. Olemme olleet yhteydessä palotarkastajaan. Paloturvallisuusmääräysten takia terassia ei tarvitse siirtää neljän metrin päähän rajasta eikä myöskään lasittaa paloturvallisuudella laseilla, kuten luvan hakija vastineessaan kirjoittaa.

Koska terassimme korkeus rajan puolelta on korkeimmalla kohdalla alle 50 cm, sitä ei myöskään tarvitse rakennusjärjestyksen III luvun ja mm. 15 §:n kannalta siirtää kauemmas. Emme katso, että meidän tulee muuttaa pihamme yleisilmettä ja lähteä tekemään aitaratkaisuja omalle pihallemme vain koska rakennuttaja muuttaa sopimaamme aitakasvilli-



suutta yksipuolisella päätöksellä. Emme myöskään näe luonnon monimuotoisuuden kannalta kovinkaan järkevänä ajatuksena istuttaa kahta aitaa vierekkäin.

#### Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Rakennuslupapäätös 15.5.2024 § 857 on annettu julkipanon jälkeen 17.5.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Oikaisuvaatimus on tullut jättää viimeistään 31.5.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontaan määräajassa.

Oikaisunhakijat ovat rakennuspaikan naapurikiinteistön omistajia. Naapurikiinteistön omistajina oikaisunhakijoilla on MRL 187 §:n ja 192 §:n mukaisesti asiassa oikaisuvaatimusoikeus.

Oikaisuvaatimus on edellä todettuun perustuen tutkittava.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupa on myönnetty tontille \*\*\*\*\*

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettavaksi hyväksytyn asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalle rakennuspaikan ja naapuritontin \*\*\*\*\* vastaiselle rajalle istutetaan pensaita lähes koko matkaltaan.

MRL 135.1 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohella se, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 7731, joka on vahvistunut 11.4.1979. Asemakaavassa ei ole sellaisia istutuksia tai istutuslajeja koskevia määräyksiä, jotka koskisivat nyt kyseessä olevan rakennuspaikan ja oikaisunhakijoiden tontin raja-alueita.



Lähtökohtaisesti luvan hakijalla on vapaus valita tontilleen istutettavien istutusten ja puiden lajikkeet, mikäli rakennuspaikalla voimassa olevasta asemakaavasta ei muuta johdu.

MRL:n säännösten perusteella rakennusvalvonta ei voi edellyttää tuijaidan istuttamista tonttien yhteiselle rajalle.

MRL ja sitä koskeva oikeuskäytäntö ei myöskään suojaa rakennuspaikan naapureiden yksityisyyttä voimassa olevan kaavan ja muiden rakentamista koskevien säännösten mukaiselta rakentamiselta. Asiassa on myös huomioitava, että oikaisunhakijoiden asuinrakennus sijaitsee noin 11,5 metrin päässä kyseessä olevien tonttien yhteisestä rajasta.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä leimatun asemapiirroksen mukaan toinen paritalo sijaitsee, jos avointa katettua sisäänkäyntikuisia ei huomioida, lähimmillään 5,2 metrin päässä oikaisunhakijoiden tontin etelärajalta. Kyseinen kuisti puolestaan sijaitsee lähimmillään noin 3,2 metrin päässä oikaisunhakijoiden tontin etelärajalta. Oikaisunhakijoiden toimittamien valokuvien mukaan oikaisunhakijoiden etelän puoleisella tontin osalla sijaitseva terassi ei sen palokuorma huomioon ottaen ole sellainen, että se estäisi lupapäätöksen mukaisen rakentamisen.

Oikaisuvaatimuksessa tai vastineissa ei ole esitetty mitään sellaista uutta asian arviointiin vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut tiedossa rakennuslupapäätöstä tehtäessä tai jonka perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää MRL 135 §:ssä säädetyt luvan myöntämisen edellytykset. Lupa tulee myöntää.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää kuitenkin lisätä normaalin lupakäytännön mukaisesti rakennuslupaan pihasuunnitelman toimittamista koskevan lupamääräyksen.

Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ratkaista naapureiden keskinäisen tuijaidan istuttamista koskevan sopimuksen noudattamisriitaa.

## Lopputulos

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus hylätään.

## Sovelletut oikeusohjeet



Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 142 §, 175 §, 187 § ja 192 §

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665  
eemi.mantymaa(a)hel.fi

#### Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus LP-091-2022-07262
- 2 Naapurin kuuleminen ja suostumus -lomake 24.10.2022
- 3 Naapuritontin huomautus luvanhakemisvaiheessa
- 4 Luvan hakijan vastine naapurihuomautukseen luvanhakuvaiheessa
- 5 Rakennuslupapäätös 15.5.2024 § 857
- 6 Asemakaava 7731
- 7 Asemapiirros LP-091-2022-07262
- 8 Julkisivupiirros RAK 1 LP-091-2022-07262
- 9 Julkisivupiirros RAK 2 LP-091-2022-07262
- 10 Pohjapiirros RAK 1 LP-091-2022-07262
- 11 Pohjapiirros RAK 2 LP-091-2022-07262
- 12 Oikaisuvaatimus 31.5.2024
- 13 Luvan hakijan vastine oikaisuvaatimukseen 3.6.2024
- 14 Oikaisunhakijoiden vastine 28.7.2024 luvanhakijan vastineeseen
- 15 Oikaisunhakijoiden vastine 28.7.2024 luvanhakijan vastineeseen\_kuvaliite
- 16 Kartta ja ilmakekuva\_oikaisuvaatimusasiassa LP-091-2022-07262

#### Muutoksenhaku

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

#### Otteet

##### Ote

Luvan hakija

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

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



15.08.2024

Asia/6

Oikaisunhakijat

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-  
mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaati-  
mukseen