



13.02.2020

§ 26

Naapurin oikaisuvaatimus kahden omakotitalon rakennusluvasta

HEL 2020-000471 T 10 04 03

34-3190-19-A, LP-091-2019-04517, 34-2-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa-arkkitehdin 19.12.2019 § 682 tekemästä päätöksestä.

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

Päätöksen perustelut

Omakotitalo A on sijoitettu asemakaavan mukaisesti neljän metrin päähän oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman tontin rajasta. Asemakaavassa eikä missään säännöksessä määritellä omakotitalon sisäänkäynnin ja parvekkeen sijoittamispaikkaa rakennuksessa.

Parvekkeen etuseinämä on omakotitalon kulman sisäänvedon johdosta 4,8 metrin päässä oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rajasta. Omakotitalon sisäänkäynti sijoittuu parvekkeen alle siten, että sisäänkäyntiovi on 6,8 metrin päässä naapuritontin rajasta. Parvekkeen koko on asemakaavan määräyksen mukaisesti 3 neliometriä. Asemakaavamääräyksen mukaan parveke saa olla pituudeltaan enintään 1/4 julkisivun pituudesta eli tässä tapauksessa 1,3 metrin levyinen, kun se suunnitelmassa on 1,55 metrin levyinen. Poikkeaminen parvekkeen leveyttä koskevasta kaavamääräyksestä on vähäinen. Omakotitalon sisäänkäynnin ja parvekkeen sijoitus esitettyyn paikkaan ei tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Tontti on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta, eikä asemakaavassa ole rajoitettu rakennusten lukumäärää tontilla. Kahden omakotitalon rakentaminen tontille on siten asemakaavan mukaista. Tontin rakennusoikeutta ei ylitetä.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa-arkkitehti on ***** hakemuksesta 19.12.2019 § 682 tekemällään päätöksellä myöntänyt rakennusluvan omakotitalon purkamiseen ja kahden kaksikerroksisen



omakotitalon rakentamiseen 34. kaupunginosan korttelin 68 tontille 34, Saarnaajantie 16b.

Naapurin oikaisunhaku

Rajanaapuritontin Saarnaajantie 14b omistajat ***** ovat säädetys-
sä ajassa 10.1.2020 tehneet oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja lupa-
jaostolle. Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

A-rakennuksen sisäänkäynnin ja parvekkeen sijoittaminen rakennuk-
sen pohjois-/itä-nurkkaukseen muodostaa merkittävimmän haitan naa-
pureille ja kyseinen toteutusratkaisu tulee muuttaa siirtämällä sisään-
käynti ja parveke pohjois-/länsinurkkaukseen. Rakennukseen kulkemi-
nen ja rakennuksesta poistuminen sekä liikenne autopaikalle keskitty-
vät kaikkien kolmen naapuritontin (tonttinumerot 15, 26, 35) yhteiseen
nurkkaukseen ja kaikki kulkeminen A-rakennukseen tapahtuu lisäksi
pitkin tontin 15 eteläreunaa kapeata kulkukaistaa käyttäen.

Rakennuksen toisen kerroksen pohjois-/itänurkkaukseen suunniteltu
parveke avautuu suoraan tonttien 15, 26 ja 35 pihoille eikä rakennuslu-
vassa mainitut istutuslisäykset poista parvekkeesta naapuritonteille ai-
heutuvaa haittaa. Rakennuksen 2. kerroksen tasolle ulottuvat istutukset
tulisivat aiheuttamaan huomattavaa lisävarjostusta tonteille 15, 26 ja 35
eivätkä istutukset poista suoraa näkyvyyttä parvekkeelta naapuritonteil-
le. Tontin 35 terassi-/grilli-/keinualue ("kesäpiha") sijaitsee aivan tont-
tien 34 ja 35 välisen rajalinjan vieressä ja ko. alueelle on etäisyyttä ai-
noastaan 4 metriä A-rakennuksen seinälinjasta. "Kesäpihan" käytettä-
vyyden voi unohtaa jos rakennushanke toteutetaan lupapiirustusten
mukaisesti.

Kahden erillisen rakennuksen rakentaminen tontille 34 johtaa muiden
Saarnaajantien eteläpuolen jälleenrakennuskauden tonttien omistajat
eriarvoiseen kohteluun rakennusoikeuden osalta, koska osalla Saar-
naajantien eteläpuolen tontinomistajista on asemakaavan mukaan lupa
rakentaa omistamansa tontin vielä rakentamattomalle takaosalle vain
yksi asuinrakennus. Rakennusoikeuteen liittyvää tontinomistajien eriar-
voista kohtelua ei voi hyväksyä.

Rakennusluvanhakijan vastine oikaisunhakuun

Rakennusluvan hakijoiden asiamies on 21.1.2020 antanut vastineen
naapureiden oikaisunhakuun. Vastineessa todetaan seuraavaa:

-naapurin oikaisuvaatimus on saman sisältöinen kuin heidän huomau-
tuksensa rakennusluvan hakuvaiheen naapurikuulemisessa, mutta he
hakevat nyt muutosta vain A-rakennuksen sisäänkäynnin ja parvek-



13.02.2020

keen sijaintiin, joiden he kokevat loukkaavan heidän yksityisyyttä ulko-oleskelualueellaan

-olemme käyneet keskustelua naapurin kanssa ja olemme esittäneet liisättäväksi näköesteseinäkkeitä pääsisäänkäynnin ja parvekkeen sille sivulle, joka on naapurin suuntaan; tämä ei ole tyydyttänyt heitä, vaan he haluavat rakennusta muutettavan niin, että sisäänkäynti ja parveke sijaitsevat talon vastakkaisella puolella

-olemme suunnitteluvaiheessa tutkineet eri vaihtoehtoja ja todenneet, että esitetyllä tontin käytön ratkaisulla olemme tonttimme sisällä saaneet A- ja B-rakennuksille toiminnallisesti parhaan ratkaisun, jossa huomioitu kulkuyhteydet, autojen pysäköinti sekä viihtyisyyttä, yksityisyyttä ja ilmansuuntia huomioivan ulko-oleskelun; samoin ahtaalla tontilla oli huomioitava rakennusten välinen paloetäisyys

-emme voi ottaa kantaa naapurin huomautuksen viimeisen kappaleen asiaa, onko eriarvoisesti kohdeltu naapureita asuinrakennuspaikkojen määrässä; voimassa oleva asemakaava ei estä esitettyä ratkaisua

-suunnitteluratkaisumme ei ole muiltakaan osin voimassa olevan asemakaavan vastainen

Asemakaava

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 24.10.2007 hyväksymä asemakaava numero 11570. Asemakaavassa tontti on merkitty kaksikerroksisten enintään 7 metriä korkeiden erillispientalojen korttelialueeksi (AO II). Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 metriä. Parveke saa olla pituudeltaan enintään 1/4 julkisivunpituudesta. Parvekkeiden enimmäiskoko on 3 m². Kerrosalasta saa rakentaa 60 prosenttia yhteen kerrokseen. Autopaikkavaatimus on 1 ap/130 k-m².

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 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 asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kulu-



13.02.2020

sa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava
- 3 Oikaisuvaatimus 10.1.2020, liite, päätös 19.12.2019
- 4 Oikaisuvaatimus 10.1.2020
- 5 Vastine oikaisunhakuun
- 6 Asemapiirustus
- 7 Julkisivupiirustus
- 8 Leikkauspiirustus
- 9 Pohjapiirustus

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet



13.02.2020

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Rakennusluvanhakijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava
- 3 Oikaisuvaatimus 10.1.2020, liite, päätös 19.12.2019
- 4 Oikaisuvaatimus 10.1.2020
- 5 Vastine oikaisunhakuun
- 6 Asemapiirustus
- 7 Julkisivupiirustus
- 8 Leikkauspiirustus



13.02.2020

9 Pohjapiirustus

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Rakennusluvanhakijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9