



§ 137

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

Päätös

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

Ympäristö- ja lupajaosto päätti 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.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Luvan hakija

Oikaisunhakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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

Päätösehdotus



15.08.2024

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön lupa-arkkitehti on päätöksellään 15.5.2024 § 857 myöntänyt ATM-Rakenne Oy:n hake-
muksesta rakennusluvan kahden yksikerroksisen paritalon rakentami-
selle Suurmetsän kaupunginosassa sijaitsevalle tontille *****

Myönnetyn rakennusluvan mukaan rakennuspaikalle rakennuspaikan
ja pohjoisen naapuritontin ***** vastaiselle rajalle istutetaan pensa-
saita lähes koko matkaltaan.

Naapurien kuuleminen luvanhakuvaiheessa

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

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

Luvan hakija toimitti edellä mainittuun huomautukseen vastineen, jossa
todettiin muun ohella, että tukimuuria ei tulnaisi 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 et-
tä tontin ***** suuntaiselle rajalle istutetaan syreeniä ja norjanan-
gervoa pensasaidaksi.

Oikaisuvaatimus

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

Oikaisunhakijat vaativat muutosta aidan kasvillisuuteen. Oikaisunhaki-
jat haluavat pysyä luvan hakijan kanssa 24.10.2022 tehdyssä sopimuk-
sessa, jossa on heidän mukaan sovittu rakennuspaikalle kyseisten
tonttien rajalle toteutettavasta tuija-aidasta ja luonnonkivipengerrykses-
tä. Oikaisunhakijat ilmoittavat samassa yhteydessä, että he voivat kui-
tenkin luopua osaltaan luonnonkivipengerryksestä.



15.08.2024

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 pensaisiin.

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 hu-
mioiden tämä on huomattavasti vaikeampaa. Syreeni leviää juurakois-
ta, joten sen leviäminen oikaisunhakijoiden tontille on huomattavasti
työläämpää kuin tuija-aidan.

Oikaisunhakijat viittaavat oikaisuvaatimuksessaan naapurihuomautuk-
sen yhteydessä toimitettuun kannanottoon, joka sisältää oikaisunhaki-
joiden 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 to-
teaa muun ohella seuraavaa.

Naapurin kuulemisen yhteydessä oikaisunhakijat ilmoittavat kuulemis-
lomakkeella allekirjoituksien kanssa, että heillä ei ole huomautettavaa.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa käymissä ennakko-
neuvotteluissa 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 sisään-
käyntien sijainti muuttui ja isompi osa pihasta painottuu niiden ympäril-
le.



15.08.2024

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

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 oikaisuhakijoiden asunnon arvoa, ulkoilmettä tai viihtyisyyttä.

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

Oikaisuhakijoiden vastine luvan hakijan vastineeseen

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

Luvan hakija vastineessaan toteaa itse, että suurin osa pihasta painottuu sisäänkäynnin ympärille. Sisäänkäynti on suunnitelmissa 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.



15.08.2024

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 aitakasvillisuutta 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 asianomaisen 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.



15.08.2024

Oikaisuhakijat ovat rakennuspaikan naapurikiinteistön omistajia. Naapurikiinteistön omistajina oikaisuhakijoilla 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 hyväksytyyn 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 oikaisuhakijoiden 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 oikaisuhakijoiden 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 oikaisuhakijoiden tontin etelärajasta. Kyseinen kuisti puolestaan sijaitsee lähimmillään noin 3,2 metrin päässä oikaisuhakijoiden tontin etelärajasta. Oikaisuhakijoiden toimittamien valokuvien mukaan oikaisuhakijoiden etelän puoleisella tontin osalla sijaitseva terassi ei sen palokuorma huo-



15.08.2024

mioon 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 tuija-aidan 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



15.08.2024

- 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 ilmakuva_oikaisuvaatimusasiassa LP-091-2022-07262

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Luvan hakija

Oikaisunhakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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