



11.11.2021

§ 235

Oikaisuvaatimus aidan rakentamista koskevasta toimenpidelupa- päätöksestä 23.9.2021, Laajasalo

HEL 2021-011490 T 10 04 04

Facta 49-2247-21-C ja 49-38-21-OIK, Ahjo HEL 2021-011490

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden maisema-arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 23.9.2021 (553 §), jolla on myönnetty ***** lupa aidan rakentamiselle Laajasalon kaupunginosaan korttelin *****

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä kuin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Perustelut

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1981 hyväksymä ja vuonna 1982 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 8280. Rakennuspaikka sijaitsee korttelialueella, jonka asemakaavamerkintä on AO = erillistalojen korttelialue. Kaavassa on AO-kortteleita koskeva määräys, jonka mukaan kortteleissa 49136 - 49138 aidan enimmäiskorkeus on 110 cm ja Vanhan sotilastien sekä Kutteritien ja sen poikkikatujen varrella on kadun puolella oltava pensasaita tai puita ja/tai pensaita. Kaavassa ei ole korttelin ***** tonttien välisiä raja-aitoja koskevia määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättää, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle. Rakennelman sijoittaminen



11.11.2021

edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 3 momentin mukaan rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

Säännösten mukaan aita ei ole rakennelma, eikä rakennelmia koskevan rakennusjärjestyksen 18 §:ssä todeta, että pykälä koskisi myös aita. Rakennusjärjestyksellä ei siten ole määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n pääsäännöstä poiketen, ettei kiinteistön omistajalla olisi oikeutta rakentaa aita tontin rajalle. Näin ollen lupaa ei ole voitu evätä tai vaatia aita rakennettavaksi korkeutensa verran irti tonttien rajasta rakennusjärjestyksen 18 §:n nojalla. Asiassa ei myöskään ole käynyt ilmi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaisia erityisiä syitä, joiden vuoksi lupa olisi tullut evätä.

Rakennuspaikalla sijaitsee kaksi puuverhoiltua pientaloa, joista toinen on vaaleanharmaa ja toinen siniharmaa. Toimenpidelupa koskee korkeimmillaan 170 cm korkean harmaanvihreän pystysäleaidan rakentamista. Maaston korkeus tonttien rajalla vaihtelee, ja aita soveltuu rakennuspaikalle sekä ulkonäkönsä että korkeutensa osalta. Aita rakennetaan 20 cm hakijan tontin puolelle, se pystytään rakentamaan ja huoltamaan hakijan tontin puolelta, eikä sen rakentamisesta ei aiheudu naapurille tarpeetonta haittaa. Toimenpidelupa on myönnetty säännösten ja määräysten mukaisesti eikä sen kumoamiselle ole perusteita.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on vaadittu hakemuksen hylkäämisen lisäksi sitä, että sijaintikatselmuksen tulee perustua esiin kaivettuihin rajapyykkeihin. Vaatimukselle ei ole esitetty perusteita. Toimenpideluvassa on määräys sijaintikatselmuksesta, jonka suorittaa kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittausspalvelut. Asiantuntijaviranomaisena kaupunkimittausspalvelut määrittelee katselmuksen luotettavan suoritus-tavan, eikä siitä määrääminen toimenpideluvassa ole tarpeen.

Kun otetaan huomioon asian laatu sekä asiakirjoista saatava selvitys, maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisen katselmuksen toimittaminen ei asian selvittämiseksi ole tarpeen.

Oikaisuvaatimuksen alainen toimenpidelupa



11.11.2021

Rakennusvalvontapalvelujen maisema-arkkitehti myönsi päätöksellään 23.9.2021 (553 §) lupatunnus 49-2247-21-C) toimenpideluvan aidan rakentamiselle Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevalle tontille ***** Harmaanvihreän pystysäleaidan korkeus on korkeimmillaan 1700 mm ja se rakennetaan ***** väliselle rajalle, hakijan tontin puolelle 200 mm:n etäisyydelle tontin rajasta. Aita rakennetaan elementeistä, jotka on mahdollista irrottaa hakijan tontin puolelta huoltoon varten. Hakijan mukaan aita halutaan rakentaa näkösuojaksi sekä nykyistä suuremman yksityisyyden ja asumisrauhan saavuttamiseksi.

Hakija on saanut suostumuksen aidan sijoittamiselle kiinteistöiltä, joiden nurkkiin aita päättyy. Rajanaapuri ***** ei ole antanut suostumustaan aidan rakentamiselle rajan läheisyyteen. Rajanaapuritontin haltija on lupahakemukseen antamassaan huomautuksessa ilmoittanut, ettei suostu aidan rakentamiseen, ja vaatinut hakemuksen hylkäämistä vedoten muun muassa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:ään, tontilla ***** tehtyihin täyttöihin, näkymän muuttumiseen ja siitä aiheutuvaan haittaan sekä siihen, että tonttien väliset pensasistutukset ovat olleet alueen ominaispiirre 1950-luvulta lähtien.

Myönnettyä toimenpidelupaa on perusteltu muun muassa sillä, että aita soveltuu rakennuspaikalle ja suunnitelma täyttää luvan myöntämisen edellytykset, sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:llä ja asemakaavalla. Lisäksi päätöksessä on otettu kantaa siihen, että jos aidan katsotaan kuuluvan Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n piiriin, näkösuojauksen ja yksityisyyden turvaamisen tarve katsotaan pykälässä mainituksi erityisesti syyksi aidan rakentamiseksi rajan läheisyyteen. Näkösuoja-aitaa ei ole mahdollista sijoittaa sisemmäksi tontille rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla, eikä hakijan tontin puolella pihatien ja tontin rajan välissä ole tilaa pensasaidalle. Rakennettavasta kiinteästä aidasta ei katsottu aiheutuvan naapurille huomattavaa haittaa, eikä aita estä istutusten tekemistä oikaisuvaatimuksen tekijän tontin puolelle.

Oikaisuvaatimus ja lupanhakijoiden vastine

Naapuritontin ***** omistaja ***** on vaatinut päätökseen oikaisua 11.10.2021 saapuneella sekä 13.10.2021 ja 27.10.2021 täydennetyllä kirjelmällä. Hän vaatii, että

A. hakemus hylätään

B. mahdollisen sijaintikatselmuksen tulee perustua esiin kaivettuihin rajapyykkeihin.



11.11.2021

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisen katselmuksen järjestämistä.

Vaatimusta hakemuksen hylkäämisestä oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee muun muassa Helsingin uudella kaupunkistrategialla ja aidan aiheuttamalla haitalla näkymän muuttuessa. Lisäksi hän perustelee vaatimusta sillä, että asemakaavassa ei ole määräystä aidan rakentamisesta sekä sillä, että hakemuksen hylkääminen ei loukkaa kiinteistön omistajan oikeutta käyttää tonttiaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen tonttinsa puolella on pensasaita, joka riittää antamaan näkösuojaa ja joka voi vahingoittua aita rakennettaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan aita on rakennusjärjestyksen 18 §:n vastainen eikä toimenpideluvan myöntämiselle ole ollut 18 §:ssä vaadittuja erityisiä syitä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että rakennusvalvontaviranomaisella on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukainen vahva erityinen syy, kaupunkistrategia, luvan epäämiseen.

Sijaintikatselmuksen toteutustapaa koskevalle vaatimukselle oikaisuvaatimuskirjelmässä ei ole esitetty perusteluja.

Hankkeeseen ryhtyvät ovat ilmoittaneet rakennusvalvontapalveluihin 13.10.2021, että heillä ei ole asiaan lisättävää.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, 126 a §, 133 §, 135 § ja 138 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 82 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 18 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Toimenpidelupa 23.9.2021
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen täydennykset
- 5 Luvanhakijoiden vastine 13.10.2021
- 6 Hakijoiden valokuvia tonttien rajalta



11.11.2021

7 Asemakaava numero 8280

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hankkeeseen ryhtyvät

Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Toimenpidelupa 23.9.2021
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen täydennykset
- 5 Luvanhakijoiden vastine 13.10.2021
- 6 Hakijoiden valokuvia tonttien rajalta
- 7 Asemakaava numero 8280

Oheismateriaali

- 1 Hallinto-oikeuden päätös 22.5.2019

Muutoksenhaku

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

Otteet



11.11.2021

Asia/10

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Hankkeeseen ryhtyvät

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyöluva päätös oikaisu-
vaatimukseen

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyöluva päätös oikaisu-
vaatimukseen