



24.10.2019

## § 210

### Naapurin oikaisuvaatimus kolmen omakotitalon rakennusluvasta, tontti 28/95/17, Kantakyläntie 16

HEL 2019-009111 T 10 04 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehdin 13.8.2019 § 394 myöntämästä rakennusluvasta kolmen omakotitalon rakentamiseksi.

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

#### Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuslupahakemus ja myönnetty rakennuslupa ovat rakennettavien omakotitalojen sijoituksen osalta voimassa olevan asemakaavan mukaiset. Omakotitalojen julkisivut ovat oikaisuvaatimuksen tekijän tontin rajasta 7 metrin päässä, kun asemakaava edellyttää vähintään 5 metriä. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla olevan lähimmän omakotitalon ja nyt rakennettavien omakotitalojen välinen etäisyys on 14 metriä ja valoisuussäännöksistä ei tämän vuoksi hankkeessa poiketa. Perusteita siirtää rakennuksia kaksi metriä länteen päin ei ole.

Asemakaava ei edellytä aidan rakentamista tontin rajalle eikä tonttien rajalla ole sellaista korkeuseroa, joka vaatisi aidan rakentamista. Asiassa ei ole esitetty riittäviä perusteita määrätä rakentamaan aita tontin rajalle. Tonttien haltijoilla on mahdollisuus keskenään sopimalla tavalla rakentaa myöhemmin tarpeen vaatiessa aita tonttien rajalle.

Asianmukaiset lumenläjityspaikat on esitetty asemapiirustuksessa. Tonttien rajalla olevan männyn vaarallisuudesta ei ole esitetty sellaista näyttöä, että se tulisi määrätä rakennusluvassa poistettavaksi. Naapurussuhdelain 8 §:n mukaan naapuri voi poistaa tontin rajan yli ulottuvat vaaralliset oksat. Ajotie on normaali kolmen asunnon pientalotontin ajotie, eikä siitä aiheudu tarpeetonta haittaa naapurille.

#### Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehti on 13.8.2019 § 394 myöntänyt Jukka Jauho Oy:n hakemuksesta rakennusluvan kol-



24.10.2019

men omakotitalon rakentamiseen ja olemassa olevan asuinrakennuksen purkamiseen 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 95 tontille 17, Kantakyläntie 16. Omakotitalot ovat kaksikerroksisia. Rakennuslupapäätöksen mukaan rakennushankkeessa ei poiketa määräyksistä.

#### Naapurin oikaisunhaku

Naapuritontin 28/95/18, Kantakyläntie 14, omistavien kuolinpesien asiamies \*\*\*\*\* on 28.8.2019 hakenut oikaisua myönnettyyn rakennuslupaan. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että suunnitelmaa on muutettava siten, että valoisuuden väheneminen ja piha-ajotiehen liittyvät haitat olennaisesti vähenevät. Jos ajotien paikka pidetään siinä, kuin suunnitelmassa nyt on esitetty, rakennusten itäseinustaa on siirrettävä vähintään kaksi metriä länteen päin. Lisäksi tontin itärajalle on rakennettava vankka ja tiivisrakenteinen aita estämään pakokaasujen, tupakansavun ja ajotien melun kulkeutuminen tontille. Tontin kaakkoiskulmassa oleva mänty on poistettava muun suunnitellun tontilla nyt olevan puuston poiston yhteydessä roskaamisen ja suurien oksien vaarallisuuden johdosta.

#### Rakennusluvanhakijan vastine oikaisunhakuun

Rakennusluvanhakija on 11.9.2019 antanut vastineen oikaisuvaatimukseen. Vastineessa todetaan, että rakennukset on rakennusluvassa sijoitettu 7 metrin päähän rajasta ja oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusten etäisyyden rajasta tulisi olla 9 metriä. Asemakaavan mukainen minimietäisyys on 5 metriä. Rakennettavien rakennusten etäisyys oikaisuvaatimuksen tehneen tontin rakennuksesta on 14 metriä. Lumenläjitysmaat on esitetty asemapiirustuksessa neljään kohtaan tontilla. Rakennussuunnitelmassa on esitetty suojaava ja ikivihreä tuija-aita rajalle. Männyn poistaminen on naapureiden keskenään sovittavissa oleva asia.

#### Asemakaava

Tontilla on voimassa sisäasianministeriön 4.9.1972 vahvistama asemakaava numero 6839, jossa tontti on merkitty omakoti-, rivitalo- ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 metriä. Asemakaavassa ei ole määräyksiä tontin rajan ai-  
taamisesta tai ajotien sijoittamisesta.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §



24.10.2019

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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

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.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

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

Ympäristöministeriön asetuksen asuntosuunnittelusta kohdan 2.4.1 määräyksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin.

Lain eräistä naapuruussuhteista 8 §:n mukaan se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naa-



24.10.2019

purin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saatuaan niitä poista.

**Esittelijä**

va. yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kantakyläntie 16 sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös Kantakyläntie 16
- 3 Kantakyläntie 16 asemapiirros
- 4 Kantakyläntie 16 leikkauspiirustus
- 5 Asemakaava Kantakyläntie 16
- 6 Oikaisuvaatimus 29.8.2019
- 7 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 8 Vastine oikaisunhakuun
- 9 Ilmakuva Kantakyläntie 16

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen  
tekijä

Jukka Jauho Oy

**Otteen liitteet**

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

- Liite 1
- Liite 2



24.10.2019

Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kantakyläntie 16 sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös Kantakyläntie 16
- 3 Kantakyläntie 16 asemapiirros
- 4 Kantakyläntie 16 leikkauspiirustus
- 5 Asemakaava Kantakyläntie 16
- 6 Oikaisuvaatimus 29.8.2019
- 7 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 8 Vastine oikaisunhakuun
- 9 Ilmakuva Kantakyläntie 16

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

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

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6



24.10.2019

Asia/17

Jukka Jauho Oy

Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyöluva päätös oikaisu-  
vaatimukseen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9