



01.09.2022

§ 156

Naapurin oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin 28.6.2022 § 333 myöntämästä pientalon rakennusluvasta (Suurmetsä)

HEL 2022-009115 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 28.6.2022 (§ 333) jolla on ***** hakemuksesta myönnetty rakennuslupa yksikerroksisen omakotitalon rakentamiseen 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevalle tontille *****

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

Oikaisunhaun kohteena oleva päätös

***** hakemuksesta on kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat- palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 1 arkkitehti 28.6.2022 § 333 päätöksellään myöntänyt rakennusluvan yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevalle tontille *****

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen mukaan on rakentaja tontin raivauksen yhteydessä kaatanut ilman naapurin eli oikaisuvaatimuksen tekijän lupaa tonttien välisellä rajalla olemassa olleen orapihlaja-aidan. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennushankkeeseen ryhtyvä istuttaa pensasaidan tonttien väliselle rajalle. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on valokuva alas leikatusta orapihlaja-aidasta tonttien välisellä rajalla.

Vastine

Naapurintontin vuokralainen on antanut suostumuksen orapihlaja-aidan kaatamiseen. Orapihlaja-aidasta tonttien välisellä rajalla ei ole kirjallista sopimusta. Rakennuslupahakemuksen sekä olevan asemakaavan mukaisesti (vuonna 2015) lohkotulle tontille tullaan rakentamaan pientalo ja takakiinteistön tontille ajo tulee tapahtumaan osoitettua rasi-tietä pitkin, joka ulottuu rajalle. Mikäli orapihlajat tai naapurin hoitamaton kuusiaita ulottuu tontille, on rakennushankkeeseen ryhtyvä pakotettu



leikkaamaan oksat ajoyhteyden mahdollistamiseksi. Vastineen liitteenä on valokuva orapihlaja-aidasta ennen sen leikkaamista sekä kuva uudesta kasvaneesta orapihlaja-aidasta puuidan vierustalla. Vastineessa kerrotaan myös naapurin rakentamasta yli 130 cm korkeasta puuidasta 45 cm etäisyydellä tonttien välisestä rajasta.

Päätöksen perustelut

Rakennuslupa omakotitalon rakentamiselle on myönnetty alueelle, jolla on voimassa vuonna 1971 vahvistettu asemakaava numero 6181. Alueella voimassa oleva asemakaava ei sisällä aitaamista koskevia määräyksiä.

Oikaisuvaatimuksen vireilletulon jälkeen on rakennusluvan hakija säädetyssä määräajassa hakenut maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta rakennuspaikalla tehtäville maatöille ja liittymien sekä rakennuksen perustuksien rakentamiselle. Perusteluina on esitetty aikataululliset syyt. Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Rakennusvalvontapalveluiden viranhaltija on 11.08.2022 § 400 teemmällään päätöksellä (lupatunnus 41-0009-22-VAK) hyväksynyt vakuuden sekä myöntänyt aloittamisoikeuden. Päätös on annettu julkipanon jälkeen 16.08.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Kiinteistönomistajalla on pääsääntöisesti oikeus rakentaa tonttinsa rajalle aita, ellei alueen asemakaava toisin määrää. Asemakaavassa voi olla aitaamisen sallivia, sen kieltäviä tai siihen velvoittavia määräyksiä (esimerkiksi pihan yksityisyyden suojaaminen rajalle istutettavalla lehtipensasaidalla tai rakennettavalla lauta-aidalla).

Pensasaita on sekä oikaisuvaatimuksen tekijän että rakennushankkeeseen ryhtyvän kertoman mukaan sijainnut tonttien välisellä rajalla. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevasta valokuvasta on nähtävissä, että orapihlaja-aita tonttien välisellä rajalla on leikattu alas.

Alasleikkaaminen on perinteinen tapa uudistaa harvaksi käynyt vanha orapihlaja-aita. Orapihlajat kestävät erittäin hyvin alasleikkaamista ja ne yleensä kasvavat entiselleen muutamassa vuodessa.

Rakennusvalvonnalla ei ole perustetta velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää pensasaidan istuttamiseen tonttien väliselle rajalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontin puolelta alas leikattu osa pensasaidasta tulee kasvamaan uudestaan entiselle paikalleen, oikaisuvaatimuksen tekijän tontin puolelle. Alueella voimassa oleva asemakaava ei velvoita istut-



01.09.2022

tamaan pensasaitaa tonttien väliselle rajalle. Tonttien rajalla ei myöskään ole sellaista korkeuseroa, joka vaatisi pensasaidan istuttamista. Tierasitealueelle ei myöskään voida istuttaa pensasaitaa, koska se haittaa rasisiteiden käyttämistä ja kunnossapitämistä.

Mahdollisissa pensasaidan kunnossapitoon, maksuihin ym. liittyvissä asioissa on kyse osapuolten välisestä yksityisoikeudellisesta sopimuksesta.

Naapuruussuhdelain (13.2.1920/26) 8 §:n mukaan naapurin tontilla olevan puun juuret ja oksat saa katkaista, jos ne ulottuvat oman tontin puolelle ja niistä on haittaa. Ensisijaisesti pitää kuitenkin pyytää naapuria poistamaan juuret ja oksat. Vasta silloin, jos naapuri ei pyynnöstä huolimatta poista juuria ja oksia kohtuullisessa ajassa, ne voi katkaista itse rajalinjaan asti. Rajan yli niitä ei saa itse katkaista.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan eivät kuulu naapuruussuhteisiin liittyvät yksityisoikeudelliset riita-asiat.

Lopputulos

Oikaisuvaatimus hylättiin ja myönnetty lupa pysytettiin voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 §, 144 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös
- 2 Asemakaava 6181
- 3 Kohde kartalla
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k)
- 6 Vastineen täydennys 26.8.2022

Muutoksenhaku

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

Otteet



01.09.2022

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Luvanhakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, 4) kunnalla; sekä 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenetystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Muutoksenhaun kohteena oleva rakennuslupapäätös on annettu julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen on katsottu tulleen asianosaisten tietoon. Päätös on annettu julkipanon jälkeen 01.07.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen muutoksenhakupäivä on ollut 15.07.2022.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa ***** sijaitsevalla tontilla ***** Oikaisuvaatimuksen tekijä ***** omistaa osoitteessa ***** sijaitsevan viereisen tontin ***** Oikaisuvaatimus on saapunut viranomaiselle 12.07.2022.



01.09.2022

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on katsottava olevan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla. Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös
- 2 Asemakaava 6181
- 3 Kohde kartalla
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k)
- 6 Vastineen täydennys 26.8.2022

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Luvanhakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

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

Esitysteksti

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