



§ 117

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehdin tekemästä pientalon muutosrakennuslupapäätöksestä 24.2.2022 § 80, Asunto Oy Uunisepäntie 15

HEL 2022-003933 T 10 04 03

Facta 28-0421-22-D Lupapiste LP-091-2022-01367

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto Oy Uunisepäntie 15:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehdin Asunto Oy Vaskisepänkuja 4:n hakemuksesta myöntämästä pientalon muutosrakennusluvasta 24.2.2022 § 80 ja muuttaa tehtyä rakennuslupapäätöstä seuraavasti:

Rakennuslupa myönnetään autotallin käyttötarkoituksen muuttamiseksi varastoksi. Varaston muuttaminen takaisin autotalliksi vaatii uuden rakennusluvan.

Rakennuslupaan lisätään lupamääräys, jonka mukaan rakennusluvanhakijan on pyydettävä loppukatselmuksen pitämistä myönnetystä rakennusluvasta ja loppukatselmuksen on pidettävä 31.12.2022 mennessä.

Rakennusluvasta poistetaan lupamääräys, jonka mukaan rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehti on Asunto Oy Vaskisepänkuja 4:n hakemuksesta 24.2.2022 § 80 tekemällään päätöksellä myöntänyt rakennusluvan Oulunkylän tontille 28-262-13, Vaskisepänkuja 4.

Lupapäätökseen on asiasta kirjoitettu seuraavaa: Julkisivumuutos, autotallin ovi ja asunnon sisäänkäynnin ympäristöineen muutetaan. Asuinrakennuksen osakashallinnassa olevan asunnon A autotalli muutetaan autotallivaraukseksi ja varastoksi julkisivumuutoksena siten, että autotallin ovi muutetaan käyntioveksi. Samassa yhteydessä asunnon A



pääovi ja sisäänkäyntisyvennyksen panelointi uusitaan. Autotallivaraus-
ta/varastoa ei oteta asuinkäyttöön, eikä sen sisällä tehdä muutoksia.
Muutoksella ei ole vaikutusta käytettyyn kerrosalaan tai tontin muihin
laajuustietoihin. Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on
katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja asemakaavan
sisältö huomioon ottaen.

Lupamääräysten mukaan julkisivumuutoksen värisävyt tulee yhteen
sovitaa rakennuksen olemassa olevien ja jäljelle jäävien värien kanssa
ja rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus ra-
kennusvalvontapalveluun.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja perusteet

Asunto Oy Uunisepäntie 15 on rajanaapuritontin (91-28-262-20, Uuni-
sepäntie 15a) omistajana 15.3.2022 saapuneella kirjelmällään hakenut
oikaisua tehtyyn rakennuslupapäätökseen. As Oy vaatii kirjelmässään
seuraavaa:

Taustaksi

Tapauksessa on kyseessä luvaton käyttötarkoituksen muutos ennen
rakennusluvan hakemista ja päätöstä rakennusluvasta.

Kyseinen jo toteutettu autotallin käyttötarkoituksen muutos varastoksi,
sekä siihen liittyvät rakenteiden muutokset, ovat ehkä yksittäisenä
hankkeena pienehkö asia, mutta niillä on laajempi vaikutus kyseisen
kiinteistön vireillä olevaan poikkeamispäätöshakemukseen (Lupatun-
nus: LP-091-2020 07794), jossa haetaan lupaa poiketa asemakaavan
määräyksistä ja joka tähtää asemakaavan vastaiseen
täydennysrakentamiseen. Tästä syystä asia on kokonaisuutena naapu-
reille merkittävä.

Yllä viitattu poikkeamispäätöshakemus on jätetty ilmoittamatta autotal-
lin luvattomasta käyttötarkoituksen muutoksesta, joten tällä rakennus-
lupahakemuksella kiinteistössä pyritään kiertämään
asemakaavoitukselta saatuja ohjeita mm. autokatosvarauksiin liittyen.
Luvattoman käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä- Vaskisepänku-
ja 4 Asunnon A julkisivua on myös muutettu väriykseltään laajemmin
1- ja 2-kerrosten osalta, kuin mitä hakemuksessa on tuotu esiin. Näitä
muutoksia ei ole rakennuslupahakemuksessa eikä päätöksessä huo-
mioitu.

Oikaisuvaatimus

Vaadimme seuraavia oikaisuja tehtyyn rakennuslupapäätökseen
1. Rakennuslupa tulee myöntää ainoastaan jo toteutettuun
käyttötarkoituksen muutokseen varastoksi ilman autotallivarausta.
MRL 125 §:n mukaan luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan



02.06.2022

huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Näin ei ole toimittu tämän rakennuslupapäätöksen osalta.

2. Rakennusluvassa tulee päättää myös julkisivun värityksessä niin, että kaupunkikuvallinen yhtenäisyys säilyy Vaskisepänkuja 4:n paritalon molempien asuntojen välillä sekä Vaskisepänkuja 2 samanlaisen rakennuksen kanssa. MRL 118 §:n mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaitteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Näin ei ole toimittu muutoksia tehtäessä eikä tämän rakennuslupapäätöksen käsittelyssä ja päätöksessä.

3. Rakennuslupapäätöksessä oleva virheellinen ohje rakennustyöhön liittyen tulee korjata. Päätöksessä sanotaan että "Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun." Todellisuudessa rakennustyö on tehty jo ennen rakennusluvan hakemista. Hakijakiinteistö on rikkonut MRL 119 §:n määräystä, jonka mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Muutostyöt on tehty voimassaolevan rakennusluvan vastaisesti ennen kuin uutta rakennuslupaa on haettu.

4. MRL 133 §:n mukainen naapurien kuuleminen tulee järjestää, koska rakennuslupahakemuksella on vaikutusta laajempaan poikkeamispäätöshakemukseen samassa kiinteistössä, eikä naapurien kuuleminen tästä syystä ole ilmeisen tarpeetonta.

Perustelut

1. Rakennusluvan hakemisen hetkellä tila ei ole voimassa olevan alkuperäisen rakennusluvan mukaisessa käytössä. Tapauksessa on kyseessä luvaton käyttötarkoituksen muutos ennen rakennusluvan hakemista ja päätöstä rakennusluvasta. Autotalli on ensin muutettu pois autotallikäytöstä varastokäyttöön. Tämä on toteutettu poistamalla alkuperäinen autotallin ovi ja rakentamalla sen tilalle kiinteä seinä ja normaali asunnon ikkunallinen ulko-ovi. Lisäksi oven eteen on rakennettu kiinteä korotettu kuisti, mikä niin-ikään estää autotallikäytön. Näin ollen tila ei ole rakennusluvan hakemishetkellä ollut enää alkuperäisessä rakennusluvan mukaisessa käytössä.

2. Tila ei ole myöskään helposti muutettavissa autotalliksi johtuen vaadittavista mittavista rakenteiden purkamisista ja vaihtamisista.



02.06.2022

3. Lisäksi muutoksessa vaadittavat nykymääräysten mukaiset vaatimukset autotallille mm. ilmanvaihtoon liittyen tarkoittavat sitä, että tilaa ei voi helposti muuttaa autotalliksi.

4. Kiinteistöllä on käynnissä poikkeamispäätöshakemus lisärakentamiseen, joten tämän rakennusluvan vaikutukset ovat laajemmat, kuin on arvioitu rakennuslupapäätöstä tehtäessä. Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirastolta 14.10.2020 saadun lausunnon mukaan ”Poikettaessa kaavamääräyksistä tulee noudattaa uudempien asemakaavojen määräystä, jonka mukaan autosuojalle ja varastolle tulee varata kerrosalasta 25 k-m²/asunto. Nykyinen varasto ei kokonsa puolesta täytä 25m² vaatimusta, joten se ei sovellu varaukseksi myöskään siitä syystä.

5. On ilmeistä, että tilaa on tarkoitus hakijan vakuutteluista huolimatta kehittää tulevaisuudessa osaksi asuinhuoneistoa, eli se ei realistisesti arvioituna koskaan tulisi muutetuksi takaisin autotalliksi eikä luultavasti myöskään jää käytettäväksi varastona. Koska toteutettu muutostyö on niin laaja, on vaikea kuvitella, että asunnon omistaja ei olisi ryhtynyt sen toteuttamiseen tavoitteenaan pitää tila varastokäytössä. Asunnon omistaja on myös tuonut suullisesti alkuvuodesta 2022 esiin suunnitelmansa rakentaa tilaan tulevaisuudessa asunnon kodinhoitohuone.

6. Jotta kaupunkisuunnitteluviraston ohjetta noudatetaan, tulee tästä rakennusluvasta ilmetä, että erillinen 25k-m² varaus täytyy tehdä. Muuten saatetaan ajautua tilanteeseen, jossa kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ylitettäisiin.

7. Tällä hetkellä Vaskisepänkuja 4:n A-asunnon pohjoisen puoleinen julkisivu poikkeaa väritykseltään asunnon B julkisivusta, sekä myös Vaskisepänkuja 2 rakennuksen julkisivusta. Vaskisepänkuja 4 A asunnon 1-2 kerrosten ikkunakarmit on maalattu mustaksi, kun ne ovat muissa asunnoissa valkoiset. Vaskisepänkuja 4 A-asunnon 1krs seinä on myös maalattu mustaksi, viereisen asunnon seinät ovat harmaat. Tilanne on kaupunkikuvallisesti toimimaton ja siksi haitallinen myös naapureille. Rakennusluvassa tulisi huomioida myös nämä kaupunkikuvalliset poikkeamiset sillä ne on toteutettu varastomuutoksen kanssa samanaikaisesti ja päättää rakennusluvassa myös julkisivusta koko rakennuksen osalta niin että kaupunkikuvalliset näkökannat tulevat huomioiduksi. Rakennuslupapäätöksessä näihin ei ole otettu kantaa lainkaan ja yleinen kommentti julkisivuihin liittyen on tässä tapauksessa riittämätön.

Rakennusluvan hakijan vastine



02.06.2022

Asunto Oy Vaskisepänkuja 4 on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen. Vastineessa kiistetään naapurikiinteistön Asunto Oy Uunisepäntie 15 tekemät väitteet ja pyydetään oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Perustelut vaatimuskohta 1.

Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Hakija haluaa käyttää rakennuksen vaipan sisällä olevaa autotallitilaa varastona, ja on sen vuoksi hakenut rakennuslupaa julkisivumuutoksena, eli autotallinoven varaston käyntioveksi. Molemmat käyttötarkoitukset (autotalli ja varasto) asunnon yhteydessä ovat asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen mukaisia ja on perusteltua, että tila jätetään varastokäytön lisäksi autotallivaraukseksi, koska tilaan itseensä ei tehdä mitään muutoksia ja hakija voi haluta palauttaa tilan autotallikäyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus on ilmeisen perusteeton.

Vaatimuskohta 2.

Luvan kohteena oleva rakennus ei ole suojeltu eikä sitä ole määritelty historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Lupapäätöksessä on esitetty, että julkisivumuutoksen värisävyt tulee sovittaa rakennuksen olemassa olevien ja jäljelle jäävien värien kanssa. Viranomaispäätöksessä on näin ollen otettu huomioon rakennuksen värityksen kaupunkikuvallinen merkitys. Lupamääräyksen toteutumista valvotaan rakennustyön edetessä lupamääräysten mukaisesti eikä tulevaisuuden valvonta voi olla peruste oikaisuvaatimukselle koskien itse lupapäätöstä.

Vaatimuskohta 3.

Hakija on virheellisesti käsittänyt, että ovimuutos olisi niin vähäinen asia, että sille ei olisi tarvinnut hakea rakennuslupaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt valvontapyynnön viranomaiselle tästä asiasta ja sen jälkeen hakija on valvontaviranomaisen kanssa käymänsä keskustelun jälkeen hakenut jo tekemälleen muutokselle nyt myönnettyä rakennuslupaa, jota valvontapyynnön tehnyt naapuri nyt oikaisuvaatimuksella pyrkii kumottavaksi. Lupamenettely ja lupaehtojen noudattamisen valvonta ovat molemmat viranomaistoimintaa, jotka ovat hallinnollisesti eriytetyt toisistaan. Viranomainen lupaehtojen mukaisesti valvoo, että tehty työ on toteutettu nyt myönnetyn luvan ehtojen mukaisesti. Oikaisuvaatimukselle ei ole perustetta, koska sillä pyritään vaikuttamaan ennakkollisesti lupaehtojen toteutumisen valvontaan. Tälle ei ole perusteita, vaan on oikaisuvaatimuksen tekijän kanneltava viranomaisen valvontavelvollisuuden mahdollisesta laiminlyönnistä tai virheestä jälkikäteen, osoittautuisi, että hakija ei toimisi lupaehtojen mukaisesti, mikä tässä vaiheessa on täysin spekulatiivista ja jätettävä huomiotta.



Vaatuskohta 4.

Vähäisellä ovimuutoksella julkisivussa ei ole eikä voi olla mitään vaikutusta naapurikiinteistön etuun tai oikeuteen. Viranomaisen on harkintavaltansa puitteissa arvioinut aivan oikein, että naapurien kuuleminen ei ole tarpeellisista tässä tapauksessa. Joka tapauksessa kuulematta jättäminen ei ole peruste poistaa tehtyä päätöstä, koska naapuri on nyt tullut kuulluksi tekemällään oikaisuvaatimuksella ja saanut esittää huomionsa vaatimuskohtina 1 – 3.

Muuta

Naapurikiinteistö on tuonut aikaisemmassa kirjeenvaihdossaan ja myös oikaisuvaatimuksessaan (perustelut kohta 4) esille, että hänen tavoitteenaan on vaikuttaa siihen, että hakijakiinteistö ei voisi myöhemmin käyttää sillä olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta tavoittelemallaan tavalla. Sellaista rakennuslupahakemusta ei ole vireillä ja jos sellainen tulee vireille, on naapurikiinteistöllä oikeus lausua hakemuksesta ja myöhemmin valittaa tehdystä päätöksestä, jos naapurikiinteistö kokee sen vaikuttavan omaan etuunsa tai oikeuteensa haitallisesti.

Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupa vähäisestä julkisivumuutoksesta ei millään tavalla vaikuta naapurikiinteistön oikeuteen tai etuun. Naapurikiinteistö siis spekuloi tulevilla mahdollisilla lupahakemuksilla ja pyrkii ennakkolisesti, tosiasiallisesti käyttäen väärin oikaisuvaatimuksen tarkoitusta, vaikuttamaan viranomaiseen ja hakijakiinteistöön, että ne ”väsyisivät” lupaprosessiin ja naapurikiinteistö luopuisi tulevaisuuden suunnitelmistaan liittyen käyttämättä olevaan rakennusoikeuteensa. Hakijakiinteistön osalta tämä naapurikiinteistön oikaisuvaatimus ja muu epävirallinen viranomaisen kuormittaminen näyttyy laillisen valitusoikeuden verhoon kätkeytyneenä kiusaamisena, jonka hakijakiinteistö toivoo viranomaisen huomaavan ja huomioivan, ja käyttävän laillista harkintavaltaansa niin, että nyt nähdyn kaltainen ”valituskiusaaminen” ei tarpeettomasti saa sijaa oikeudenmukaisessa ja kaikkien osapuolten oikeudet, edut ja velvollisuudet tasapuolisesti huomioivassa viranomaismenettelyssä.

Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös 10.4.2022

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtaja on 10.4.2022 Asunto Oy Vaskisepänkuja 4:n hakemuksesta myöntänyt poikkeamispäätöksen koskien 28. kaupunginosan (Oulunkylä)korttelin 262 tonttia nro 13. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto nro 12720 asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Lisäksi hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313



seuraavasti:

- Poiketaan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 (20 %) tontin pinta-alasta siten, että rakentamiseen saa käyttää ¼ (25 %) tontin pinta-alasta.
- Poiketaan asemakaavassa määrätystä rakennusten 6 metrin vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan niin, että lohkottaessa tontti kahdeksi erilliseksi tontiksi uudisrakennus voidaan rakentaa kiinni muodostuvaan uuteen tontin rajaan, ja olemassa oleva rakennus saa sijaita metrin päässä muodostuvasta uuden tontin rajasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontille tulee laatia tonttijako, jolla uusi rakennuspaikka jaetaan omaksi tontikseen.
- Rakennusoikeudesta tulee jättää 25 k-m²/asunto autosuoja- ja varastotilaa varten. Tätä kerrosalaa ei saa käyttää asuintilaksi.
- Jatkosuunnittelussa tulee ratkaista se, että autot on pystyttävä kääntämään omalla tontilla tai kantatontilla.
- Mikäli rakennusten etäisyys tontin rajasta on alle 4 metriä, rakentamisen tulee noudattaa kyseisen etäisyyden mukaisia paloturvallisuusmääräyksiä.

Perustelut

Tontilla on voimassa 5.10.1953 vahvistettu asemakaava numero 3313. Asemakaavan mukaan tontti on asuntotontti (A2), jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 metriä korkeita asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Rakennusten välimatkan samalla tontilla tulee olla vähintään 12 m ja rakennusten etäisyyden naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta vähintään 6 m. A2:lla merkitylle tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään 2 asuntoa.

Kun tontin pinta-ala on 1475 neliometriä, niin tontin rakennettavaksi sallittu kerrosala on 590 kerrosneliometriä. Tontilla sijaitsee vuonna 1969 käyttöön otettu kaksikerroksinen paritalo, jonka rakennettu kerrosala on 393 neliometriä. Kyseinen autotalli, joka muutetaan varastoksi, on laskettu ja lasketaan käytettyyn kerrosalaan mukaan sekä autotallina että varastona.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Oikaisunalaisella rakennusluvalla on myönnetty oikeus muuttaa paritalon A asunnon autotalli varastoksi ja autotallivaraukseksi sekä siihen liittyvä julkisivumuutos. Kun tästä rakennusluvasta pidetään loppukatselmus, niin autotallin käyttötarkoitus muuttuu oikeudellisesti varastok-



si. Loppukatselmuksen pitämisen jälkeen varaston muuttaminen takaisin autotalliksi vaatii uuden rakennusluvan. Nyt käsittelyssä olevalla rakennusluvalla tilaa ei voida ottaa enää autotallikäyttöön. Näin ollen myönnettyyn rakennuslupaan tehty merkintä varauksesta poistetaan.

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja rakennuslupahakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset tilan käyttötarkoituksen ja julkisivuratkaisujen osalta.

Rakennustoimenpiteen vähäisyydestä johtuen poikkeaminen tontilla voimassa olevasta rakennuskiellosta on vähäinen, vaikka sitä ei ole kirjattu viranhaltijan rakennuslupapäätökseen, kuten olisi pitänyt.

Oikeuskäytännön mukaan rakennuslupa pitää myöntää myös jo toteutetulle toimenpiteelle, jos hanke ja rakennuslupahakemus täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt rakennusluvan edellytykset.

Rakennusluvan mukaisella toimenpiteellä ei ole sellaista vaikutusta naapureiden oikeusasemaan, että heitä olisi tullut kuulla ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä. Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksessä on ratkaistu tontin autotallikysymys edellyttämällä, että tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeudesta on varattava 25 neliömetriä/asunto autotallia varten.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että Vaskisepänpukuja 4 asunnon A julkisivua on muutettu väriykseltään laajemmin 1- ja 2-kerrosten osalta, kuin mitä hakemuksessa on tuotu esiin, eikä näitä muutoksia ole rakennuslupahakemuksessa eikä päätöksessä huomioitu.

Helsingin rakennusjärjestyksen 22 §:ssä on vapautettu asuinpientalojen ja niiden talousrakennusten julkisivujen ja katon värin sekä katon materiaalin muuttaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennusluvelain nojalla suojeltu. Tätä pientaloa ei ole suojeltu, joten julkisivun ja ikkunan karmien värin muutos ei ole luvanvarainen toimenpide. Myönnettyssä rakennusluvassa ei voida myöskään asettaa näitä julkisivumuutoksia koskevia ehtoja.

Kun kyseinen rakennustoimenpide on toteutettu luvattomasti jo ennen rakennusluvan myöntämistä, niin myönnettyyn rakennuslupa on nyt lisättävä lupamääräys, jonka mukaan rakennusluvasta on pidettävä loppukatselmus 31.12.2022 mennessä.

Kun rakennustoimenpide on toteutettu jo ennen rakennusluvan hakemista, niin rakennusluvasta poistetaan tarpeettomana standardilupa-



02.06.2022

määräys, jonka mukaan rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hyväksyy oikaisuvaatimuksen edellä kerrotuilta osin ja muuttaa tehtyä rakennuslupapäätöstä päätösehdotuksesta ilmenevällä tavalla.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vaskisepänkuja 4 sijaintipiirustus
- 2 Rakennuslupapäätös 28-0421-22-D 24.2.2022
- 3 Vaskisepänkuja 4 asemapiirustus
- 4 Vaskisepänkuja 4 pohjapiirustus
- 5 Vaskisepänkuja 4 julkisivupiirustus
- 6 Oikaisuvaatimus 14.3.2022
- 7 Vastine 13.4.2022



02.06.2022

8 Asemakaava numero 3313
9 Poikkeamispäätös Vaskisepänkuja 4

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Asunto Oy Uunisepäntie 15, omistaa rajanaapurintontin (91-28-262-20, Uunisepäntie 15a) joten yhtiöllä on oikeus hakea muutosta tehtyyn rakennuslupapäätökseen. Viimeinen päivä hakea oikaisua on ollut 15.3.2022. Oikaisuvaatimus on jätetty 15.3.2022. Oikaisuvaatimus on siten tehty säädetyssä ajassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218



02.06.2022

Asia/7

pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vaskisepänkuja 4 sijaintipiirustus
- 2 Rakennuslupapäätös 28-0421-22-D 24.2.2022
- 3 Vaskisepänkuja 4 asemapiirustus
- 4 Vaskisepänkuja 4 pohjapiirustus
- 5 Vaskisepänkuja 4 julkisivupiirustus
- 6 Oikaisuvaatimus 14.3.2022
- 7 Vastine 13.4.2022
- 8 Asemakaava numero 3313
- 9 Poikkeamispäätös Vaskisepänkuja 4

Muutoksenhaku

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