



§ 111

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä

HEL 2019-012201 T 10 04 03

Facta 42-49-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä 5.11.2019 (§ 638).

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n hakeman muutosluvan toimenpiteet ovat asemakaavan mukaisia, eikä niiden voi katsoa aiheuttavan tarpeetonta haittaa naapurille.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tapio Klemetti: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä 5.11.2019 (§ 638).

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n hakeman muutosluvan toimenpiteet ovat asemakaavan mukaisia, eikä niiden voi katsoa aiheuttavan tarpeetonta haittaa naapurille.

Kannattaja: Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä 5.11.2019 (§ 638).

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 130 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Maankäyttö- ja rakennuslain 120 a §:n 1 momentin mukaan pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n 2 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, raken-



04.06.2020

tamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on 28.6.2018 (§ 395) myöntänyt Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:lle sen hakeman rakennusluvan, Facta-tunnus 42-1637-18-A, asuinpientalon rakentamiselle. Rakennusluvan lupamääräyksen mukaan pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A ei ole täyttänyt rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta. Pääsuunnittelija ***** ei ole täyttänyt pääsuunnittelijan huolehtimisvelvollisuutta. Vastaava työnjohtaja ***** ei ole täyttänyt vastaavan työjohtajan huolehtimisvelvollisuutta.

Asuinpientalon rakennustöitä ei ole suoritettu kaikilta osin myönnetyn rakennusluvan ja hyväksytyjen pääpiirustusten mukaisesti. Rakennustöiden aikana suoritettujen selvitysten ja mittauksen perusteella on todettu, että rakennuksen vesikaton reunanostot on toteutettu n. 350-400 mm suunniteltua korkeampina ja rakennuksen eteläisimmän reunan alla olevat kattotuolit ovat eteläreunastaan 400 mm liian korkeat, jolloin kokonaisuudeksi muodostuu enimmillään n. 800 mm.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ollut hakenut suunnitelmista poikkeamiselle hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista eikä muutoinkaan ilmoittanut rakennusvalvonnalle hyväksytyjen suunnitelmien vastaisesta toteutuksesta. Poikkeamat tulivat rakennusvalvonnan tietoon rakennuspaikan rajanaapurin yhteydenoton johdosta.

Rakennusvalvontapalveluiden rakenneyksikkö on 12.8.2019 päivätyssä katselmuspöytäkirjassa määrännyt Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n toteuttamaan rakenteet pääpiirustusten mukaisesti 1.12.2019 mennessä. Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A on tämän jälkeen hakenut rakennusluvan vastaisesti tehdyille töille muutoslupaa. Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on evännyt haetun muutoslupan päätöksellään 5.11.2019 (§ 638).

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että arkkitehdin tekemä päätös on oikea. Rakennuksen korkeuden poikkeama rakennusluvassa hyväksytystä korkeudesta on merkittävä. Rakennuksen toteutettu korkeus haittaa tarpeettomasti naapuria maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Edellytyksiä haetun muutosluvan myöntämiselle ei ole.



Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n oikaisuvaatimuksessa viitataan vaatimuksen tueksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO 16.9.2003 T 2174 ja todetaan tämän viittauksen yhteydessä, että rakennuslupa on myönnettävä asemakaava-alueella, jos maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentissa mainitut rakennusluvun myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella täyttyvät.

Tässä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa on kyse seuraavasta: Tontin korkeusasemaa oli rakennustyön yhteydessä nostettu piirustusten mukaisesta tasosta. Maanpinnan nosto johti kahden tontin välisen ajoluiskan rakentamiseen Tikkurilan pääsisäntulokadun varteen ja noin 1,35 metrin korkeuseroon naapuritontteihin verrattuna. Rakennustarkastusmestari oli hylännyt rakennusluvun muutoshakemuksen, koska korottaminen aiheutti esteettisesti haitallista luiskien rakentamista sekä mahdollisesti vaikeutti pintavesien johtamista pois tontilta. HAO hylkäsi hakijan valituksen. KHO pysytti HAO:n päätöksen lopputuloksen. KHO totesi, että ottaen huomioon myös MRA 79 §, muutokseen oli tullut hakea uusi rakennuslupa. Lupaa ei voitu myöntää, koska se ei soveltunut ympäristöön eikä kyseiselle paikalle ja haittasi tarpeettomasti naapuria. Tapauksessa hanketta ei pidetty asemakaavan vastaisena.

Korkein hallinto-oikeus katsoi siis ratkaisussaan, että lupaa ei voitu myöntää, koska se haittasi tarpeettomasti naapuria, vaikka hanketta ei pidetty asemakaavan vastaisena. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu ei näin ollen anna tukea Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n vaatimukselle muutoslupahakemuksen hyväksymiseksi.

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksen alainen kielteinen muutoslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 5.11.2019 (§ 638) evännyt Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n hakeman muutosluvan. Arkkitehti on perustellut päätöksensä hallintolain 45 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A on tehnyt arkkitehdin päätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö vaatii, että arkkitehdin antama hylkäävä päätös kumotaan ja muutoslupahakemus hyväksytään.

Yhtiö perustelee vaatimustaan seuraavilla seikoilla: 1) poikkeamat pääpiirustuksista ovat merkitykseltään erittäin vähäisiä, 2) kohde on



04.06.2020

edelleenkin voimassa olevan asemakaavan mukainen ja soveltuu rakennuspaikalle ja 3) koska rakennusvalvonnan määräämät ennallistamistoimet johtaisivat kohtuuttomiin kustannuksiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 119 §, 120 a §, 122 §, 124 §, 125 §, 130 §, 133 §, 134 §, 135 §, 149 §, 150 a §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 45 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistökartta
- 3 Oikaisuvaatimus (OIK)
- 4 OIK Liite 1
- 5 OIK Liite 2
- 6 OIK Liite 3
- 7 OIK Liite 4
- 8 OIK Liite 5
- 9 OIK Liite 6
- 10 OIK Liite 7
- 11 OIK Liite 8
- 12 OIK Kirjallisuusliite 1
- 13 Muutoksenhaun alainen päätös
- 14 Muutoslupahakemus
- 15 Hankeselvitys
- 16 Asemakaava
- 17 Pääpiirustus 1 Asemapiirustus
- 18 Pääpiirustus 2 Pohjapiirustus 1. kerros
- 19 Pääpiirustus 3 Pohjapiirustus 2. kerros
- 20 Pääpiirustus 4 Vesikatto
- 21 Pääpiirustus 5 Leikkaus
- 22 Pääpiirustus 6 Julkisivu etelään
- 23 Pääpiirustus 7 Julkisivu länteen
- 24 Pääpiirustus 8 Julkisivu pohjoiseen
- 25 Pääpiirustus 9 Julkisivu itään

Muutoksenhaku

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



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Liite 25

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 94

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566