



18.12.2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN YMPÄ- RISTÖ- JA LUPAJAOSTO

ESITYSLISTA

21 - 2024

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 18.12.2024 klo 16:15
Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto



18.12.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 04.12.2024 Toimenpidelupa, mainoslaitteiden asentaminen, Jaakonkatu 3, 91-4-213-13, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5
4 Ruokamyrkytys- ja vesiepidemioiden selvitystyöryhmän kokoonpanon vahvistaminen	8
5 Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma vuosille 2025 - 2027	11
6 Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelma vuodelle 2025	14
7 Rakennusvalvontataksan hyväksyminen	16
8 Rakennuslupa, kaksi asuinkerrostaloa, Mannerheimintie 172, 91-16-749-3, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	21
9 Rakennuslupa, päiväkotirakennus ja varastorakennus, maalämpökaivot sekä aloittamisoikeus, Jasmiinikuja 3, 91-29-250-3, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu	23
10 Rakennuslupahakemus, tilapäisten päiväkotipaviljonkien paikoillaan pysyttäminen, 091-042-0047-0034, Werner Wirénin tie 3, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala	25
11 Rakennuslupahakemus, Paviljonkirakennuksen määräaikainen paikallaan pysyttäminen, 28/106/13, Jahtivoudintie 3, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala	27
12 Rakennuslupahakemus, Paviljonkirakennuksen määräaikainen paikallaan pysyttäminen, 38/78/4, Vilppulantie 17, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala	29
13 Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maise-arkkitehdin 19.8.2024 (1480 §) tekemästä mallihyväksytyn Citywc:n rakentamista koskevasta toimenpidelupapäätöksestä	31
14 Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tii-	38



18.12.2024

mipäällikön rakennuslupapäätöksestä 21.10.2024 § 1878

- | | | |
|----|---|----|
| 15 | Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkitehdin 27.8.2024 (§ 1506) tekemästä päätöksestä jättää rakennuslupahakemus tutkimatta | 45 |
|----|---|----|



18.12.2024

Asia/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Outi Pauligin ja varatarkastajaksi Juhani Strandénin.

Esittelijä

puheenjohtaja
Saana Rossi

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää merkittä tiedoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2.12.2024 nro 7160/2024

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hylkäsi päätöksellään 1.2.2024 § 17 asunto-osakeyhtiön hakemuksen rakennusluvan voimassaoloajan pidentämiseksi rakennustöiden loppuunsaattamista varten Pukinmäessä sijaitsevalla kiinteistöllä.

Ympäristö- ja lupajaosto perusteli päätöstään muun ohella seuraavasti. Ensimmäinen rakennuslupa omakotitalon rakentamiselle myönnettiin jo vuonna 1990 ja ensimmäinen jatkolupa rakennustöiden loppuunsaattamiseksi vuonna 1997. Omakotitalo on puolestaan muutettu paritaloksi myöntämällä tontille uusi rakennuslupa vuonna 2000. Erinäisten vaiheiden jälkeen vuonna 2014 myönnetyllä uudisrakennusluvalla on uudelleen luvitettu paritalon rakentaminen ja rakennustöiden loppuunsaattaminen. Vuonna 2019 rakennusvalvontapalveluiden rakennusmestari pidensi päätöksellään vuonna 2014 myönnetyn luvan voimassaoloaikaa siten, että luvan mukaiset työt on tullut saattaa loppuun 14.11.2022 mennessä. Vuosina 2020, 2022 ja 2023 paikalta otettujen valokuvien perusteella on voitu todeta, ettei hanke ole edistynyt viimeisten vuosien kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n sanamuoto antaa kunnalle harkinnanvaraa määräaikojen pidentämiseen. Helsingin rakennusvalvonnassa on lähtökohtaisesti katsottu, että 10 vuotta riittää pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi. Hanke ei ole edistynyt, vaikka hakijalla on ollut riittävästi aikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi.

Hakija valitti ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaati, että hakijalle on myönnettävä kolmen vuoden jatkolupa rakennustöiden loppuunsaattamiseksi.

Valittaja esitti muun ohella seuraavia perusteluja vaatimukselleen. Jatkolupahakemuksen valmistelevat käsittelyt on tehty erittäin hitaasti ja osittain virheellisesti ja päätösosuudet liian kiireisesti. Jaosto on jättänyt päätöksessään täysin käsittelemättä ja huomioon ottamatta hakijana toimivan asunto-osakeyhtiön ainoaa omistajaa koskevat henkilökohtaiset syyt. Ympäristölle, ulkopuolisille kiinteistöille tai asukkaille ei ole lail-



18.12.2024

lisen ja luvallisen rakentamisen aikana eikä rakentamisen viivästymiseläkään aiheutettu mitään todettua vahinkoa. Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ssä ei säädetä enimmäisaikaa sille, milloin rakennuksen pitää valmistua. Laissa mainitaan, että luvalle voidaan antaa lisäaikaa kolmen vuoden jaksoissa kerrallaan.

Helsingin hallinto-oikeus tutki valituksen ja hylkäsi sen päätöksellään 2.12.2024 nro 7160/2024.

Hallinto-oikeus perusteli päätöstään muun ohella seuraavasti. Kyseessä olevan kiinteistön rakennushanke on muutoksineen kestänyt jo yli 30 vuotta. Asiassa esitettyjen vuosina 2022 ja 2023 otettujen valokuvien perusteella rakennustyöt kiinteistöllä eivät ole edistyneet myöskään viime vuosina. Kun otetaan huomioon asian aikaisemmat vaiheet, nyt kyseessä olevalle rakennusluvalla jo aiemmin myönnetty jatkoaika rakennustöiden loppuunsaattamiseksi sekä kunnan rakennusvalvontaviranomaisella rakennusluvan voimassaoloajan pidentämistä koskevassa päätöksenteossa oleva harkintavalta, on ympäristö- ja lupajaosto voinut hylätä hakemuksen rakennusluvan voimassaoloajan pidentämiseksi. Asiaa ei ole arvioitava toisin valituksessa esitettyjen hakijana toimivan yhtiön hallituksen ainoaa varsinaista jäsentä koskevien henkilökohtaisten syiden johdosta.

Hallinto-oikeuden päätös on esityslista-asian liitteenä.

Kaupunginvaltuusto 27.11.2024 § 252

Rajasaarentie 6 asemakaavan muutos (12788)
HEL 2015-005401

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14482 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 17.9.2024 päivätyn piirustuksen nro 12788 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

[Asemakaavamuutoksen kartta](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus](#)

Kaupunginvaltuusto 27.11.2024 § 255

Rakennusvalvontataksan yleiset maksuperusteet
HEL 2024-012795

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin rakennusvalvontataksan yleiset



18.12.2024

Asia/2

maksuperusteet. Perusteita sovelletaan rakentamislain (751/2023) perusteella annettaviin, 1.1.2025 lukien voimaan tuleviin taksoihin.

[Päätökset](#)

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2.12.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



3

Toimenpidelupa, mainoslaitteiden asentaminen, Jaakonkatu 3, 91-4-213-13, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Pöydälle 04.12.2024

HEL 2024-013147 T 10 04 04

Lupapiste LP-091-2023-08090

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää evätä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hakeman toimenpideluvan koskien osoitteessa Jaakonkatu 3 sijaitsevaa toimistorakennusta (kiinteistötunnus 91-4-213-13, lupapistetunnus LP-091-2023-08090). Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijän perustelut

Suunnitelma on muilta osin hyväksyttävissä, mutta rakennuksen toiseen kerrokseen ehdotetut laajamittaiset ikkunateippaukset turmelevat tarpeettomasti rakennuksen julkisivua. Osassa toisen kerroksen ikkunoita teippaukset peittäisivät valtaosan ikkunapinta-alasta ja muodostaisivat poikkeuksellisen näkyvän julkisivuaiheen.

Tältä osin ratkaisu ei ole sopusuunnassa rakennuksen arvokkaiden julkisivumateriaalien ja korkealaatuisen arkkitehtuurin kanssa. Lisäksi rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla.

Näin ollen mainostoimenpide ei sovellu paikalle eikä nyt kyseessä olevaan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä myöskään täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Mainostoimenpide ei täytä MRL 135 §:n luvan myöntämisen edellytyksiä, jonka vuoksi hakemus on evättävä.

Mainoslaitteet ja toiseen kerrokseen sijoittuvien työtilojen yksityisyyden suojaan mahdollisesti liittyvät tarpeet on helposti mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin esitettyä paremmin soveltuvalla tavalla. Hakemuksessa ei ole myöskään esitetty teipattavien ikkunoiden taakse jäävien työtilojen valaistusjärjestelyä.

Toimivalta



Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Sovelletut oikeusohjeet

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen (21 §) mainoslaitteita koskevat vapautukset toimenpideluvan hakemisesta eivät koske rakennuksia, jotka ovat rakennustaiteellisesti arvokkaita.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen (21 §, 8. mom.) mukaan saa liikehuoneiston kunkin yksittäisen ikkunan pinta-alasta peittää mainostai muussa vastaavassa tarkoituksessa mainoslaitteilla, ikkunateippauksilla ja vastaavilla yhteensä enintään puolet.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 135 § ja 138 §) mukaan luvan myöntämisen edellytyksiin kuuluu, että mainostoimenpide soveltuu paikalle, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (118 §) mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Myös Helsingin rakennusvalvonnan rakentamistapaohjeessa ”Mainoslaitteet rakennuksissa ja tonteilla” (10.8.2023) on kehoitettu ottamaan huomioon toimenpiteen soveltuvuus ympäristön ja rakennuksen rakennushistoriallisiin arvoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (117 j §) mukaan asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Työtilan valaistus voidaan työn luonteen niin edellyttäessä järjestää osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Petri Neuvonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22062
petri.neuvonen(a)hel.fi

Oheismateriaali



18.12.2024

Asia/3

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Jaakonkatu-3_002-001_Asemapiirros
- 3 Jaakonkatu-3_005-003_Julkisivu_Antinkadulle_240730
- 4 Jaakonkatu-3_005-001_Julkisivu_Jaakonkadulle_240730
- 5 Jaakonkatu-3_005-002_Julkisivu_Salomonkadulle_240730

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 04.12.2024 § 200



4

Ruokamyrkytys- ja vesiepidemioiden selvitystyöryhmän kokoonpanon vahvistaminen

HEL 2024-015997 T 00 01 06

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää nimeä Helsingin kaupungin ruokamyrkytys- ja vesiepidemioiden selvitystyöryhmään seuraavat jäsenet ja varajäsenet.

Kaupunkiympäristön toimiala, ympäristöpalvelut ja viestintä:

Yksikön päällikkö (elintarviketurvallisuusyksikkö) Riikka Åberg, ryhmän puheenjohtaja, varalla kaupungineläinlääkäri Minna Ristiniemi

Yksikön päällikkö (ympäristöterveysyksikkö) Heidi Öjst, varalla johtava ympäristötarkastaja Katri Hippi

Hygieenikkoeläinlääkäri Karoliina Kettunen, varalla johtava valvontaeläinlääkäri Päivi Lahti

Elintarviketarkastaja Pirkko Hokkanen, varalla elintarviketarkastaja Lauri Kosunen

Yksikön päällikkö (media- ja asukasviestintä) Virve Kuusi, varalla viestintäasiantuntija Matti Miinalainen

Sosiaali- ja terveystoimiala, epidemiologinen toiminta:

Ylilääkäri Sanna Isosomppi, varalla erikoislääkärit Elina Erra ja Eeva Särelä

Terveydenhoitaja Tanja Jämsä, varalla terveydenhoitaja Marja Karino

HSY Vesihuolto:

Osastonjohtaja Veli-Pekka Vuorilehto, varalla kemisti Kirsi Hiillos

Esittelijän perustelut

Epidemiaselvitysryhmän kokoonpano on viimeksi vahvistettu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa 13.4.2023 § 73. Ryhmän kokoonpanoa on tarpeen tarkistaa henkilövaihdosten vuoksi. Ryhmän puheenjohtajana toimii elintarviketurvallisuusyksikön päällikkö.



Elintarvikkeiden ja veden välityksellä leviävien epidemioiden selvittämisestä on säädetty valtioneuvoston asetuksessa 1365/2011, muut. 978/2022. Kunnan elintarvikevalvontaviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen on yhdessä tartuntatautien torjuntatyöstä kunnan alueella vastaavan viranomaisen kanssa ennalta varauduttava elintarvikkeiden ja veden välityksellä leviäviin epidemiioihin ja sovittava niitä koskevan selvitystyön järjestämisestä. Epidemian selvittämiseksi on tehtävä sairastuneisiin kohdistuvia laboratoriotutkimuksia, epidemian aiheuttajiksi epäiltyjen elintarvikkeiden tai veden tutkimuksia sekä epidemiologisia tutkimuksia.

Asetuksen 4 §:n pykälän mukaan kunnan elintarvikevalvontaviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen tulee yhdessä nimetä epidemioiden selvittämistä varten työryhmä. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii terveydensuojelu- ja elintarvikelain mukaisena kunnan valvontaviranomaisena.

Selvitystyöryhmään tulee kuulua 1) hyvinvointialueen tartuntataudeista vastaava lääkäri 2) hyvinvointialueen tartuntatautiyhdyshenkilö, 3) elintarvikelaissa ja terveydensuojelulaissa tarkoitettua valvontaa johtava viranhaltija, 4) kunnan virkaeläinlääkäri, 5) kunnan elintarvikkeiden, talousveden ja uimaveden laatua valvova viranhaltija sekä 6) alueen vesihuollosta vastaavan tahon edustaja. Työryhmää on tarvittaessa täydennettävä riittävän asiantuntemuksen varmistamiseksi. Helsingissä työryhmän kokoonpanoa on laajennettu viestinnän edustajalla.

Työryhmän tehtävinä on huolehtia, että epidemian selvittämiseksi vaadittavat epidemiologiset ja laboratoriotutkimukset suoritetaan, huolehtia epidemian hallintaan tähtäävien toimenpiteiden yhteensovittamisesta, vastata tiedonkulusta tutkimuksia tekevien viranomaisten ja laboratorioroiden välillä, huolehtia tarvittaessa yhteydenpidosta hyvinvointialueen ja HUS-yhtymän asiantuntijoihin ja viranomaisiin, tiedottaa epidemiasta väestölle ja tiedotusvälineille sekä tehdä lainsäädännön mukaiset ilmoitukset muille viranomaisille ja tehdä muut tarvittavat selvitykset.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kunnan terveydensuojeluviranomaisena ja elintarvikelain tarkoittamana kunnan valvontaviranomaisena.

Esittelijä

ympäristöjohtaja
Esa Nikunen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



18.12.2024

Asia/4

Riikka Åberg, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 32010
riikka.berg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Epidemiaselvitysryhmän jä-
senet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano



5

Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma vuosille 2025 - 2027

HEL 2024-013534 T 11 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä liitteenä esitetyn Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelman vuosille 2025 - 2027.

Esittelijän perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 167 §:n mukaan valvontaviranomaisen on järjestettävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvonta niin, että se on laadukasta, säännöllistä ja tehokasta ja perustuu ympäristöriskien arviointiin. Säännös mahdollistaa myös tehtävien asettamiseen tärkeysjärjestykseen, jos se on välttämätöntä tehtävien asianmukaiseksi hoitamiseksi.

Ympäristönsuojelulain 168.1 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava alueelleen lain mukaista säännöllistä valvontaa varten valvontasuunnitelma. Suunnitelmassa on oltava tiedot alueen ympäristöoloista ja pilaantumisen vaaraa aiheuttavista toiminnoista sekä käytettävissä olevista valvonnan voimavaroista ja keinoista. Siinä on kuvattava valvonnan järjestämisen ja riskinarvioinnin perusteet ja valvonnasta vastaavien viranomaisten yhteistyö. Valvontasuunnitelma on tarkistettava säännöllisesti.

Ympäristönsuojelulain 168.2 ja 168.4 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on valvottava ympäristöluvanvaraisia, ilmoituksenvaraisia ja rekisteröitäviä toimintoja säännöllisesti määräaikaistarkastuksin. Tarkastuskohteet ja -tiheys on määriteltävä ympäristöriskien arvioinnin perusteella. Näistä määräaikaistarkastuksista ja muista säännöllisistä valvontatoimista on laadittava valvontaohjelma, jota on pidettävä ajan tasalla. Valvontasuunnitelmassa tulee kuvata myös valvontaohjelman laatimismenettely.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 20.1.2022 (§ 3) Helsingin ympäristönsuojelun valvontasuunnitelman vuosille 2022–2024, johon oli yhdistetty jätelain (646/2011) 124 §:n mukainen valvontasuunnitelma. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma laaditaan jätelain edellytysten mukaisesti kolmen vuoden välein. Tarvittaessa valvontasuunnitelma voidaan uudistaa useamminkin. Val-



vontasuunnitelma on laadittu noudattaen soveltuvin osin ympäristöministeriön ympäristövalvonnan ohjetta (Ympäristöhallinnon ohjeita 2/2016). Valvontasuunnitelman ja valvontaohjelman laatiminen mahdollistaa valvonnan maksullisuuden. Valvonnasta perittävistä maksuista päätetään ympäristönsuojeluviranomaisen taksassa, joka on viimeksi päivitetty ympäristö- ja lupajaoston päätöksellä 15.2.2024 (§ 31).

Ympäristövalvonnan työmäärä on lisääntynyt viime vuosina lainsäädännön muutosten, kaupungin kasvun ja ympäristössä tapahtuneiden muutosten seurauksena. Samalla viranomaistehtävät ovat monelta osin muuttuneet vaativammiksi ja valvonnan olosuhteet haastavammiksi. Työtilanteen takia tehtäviä priorisoidaan ympäristöriskiperusteisesti.

Ympäristövalvonnan suunnitelmallinen toiminta tulee painottumaan ympäristöriskiperusteisesti säännöllisiin määräaikaistarkastuksiin sekä korkean riskin ympäristöhaittojen ja -onnettomuustilanteiden valvontaan. Vähäisemmän riskin omaaviin kohteisiin liittyvää valvontaa tehdään resurssitilanteen salliessa.

Työtehtävien priorisoinnilla turvataan ympäristön kannalta tärkeimpien lakisääteisten tehtävien asianmukainen hoitaminen. Tavoitteena on myös laissa asetettujen määräaikojen noudattaminen ennakkovalvonnan hakemuksien, ilmoitusten ja lausuntojen käsittelyssä. Ympäristösuojelun valvonnan voimakas priorisointi saattaa kuitenkin vaarantaa ympäristönsuojelulle lainsäädännössä ja kaupungin strategiassa asetettujen tiukkojen tavoitteiden toteutumisen.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto huolehtii kunnan ympäristönsuojelulain mukaisen ohjelman tai suunnitelman laatimisesta, toteutuksen koordinoinnista ja seurannasta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Katariina Serenius

Lisätiedot

Kirsi Järvisalo, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 52719
kirsi.jarvisalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma vuosille 2025 - 2027



18.12.2024

Asia/5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Palu



6

Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelma vuodelle 2025

HEL 2024-013538 T 11 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä liitteenä esitetyn Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelman vuodelle 2025.

Esittelijän perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014, YSL) 167 §:n mukaan valvontaviranomaisen on järjestettävä YSL:n ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvonta niin, että se on laadukasta, säännöllistä ja tehokasta ja perustuu ympäristöriskien arviointiin. Säännös mahdollistaa myös tehtävien asettamisen tärkeysjärjestykseen, jos se on välttämättömyyden vuoksi tehtävien asianmukaiseksi hoitamiseksi.

Ympäristönsuojelulain 168 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava luvanvaraisten, ilmoituksenvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkistuksista ja niiden muusta säännöllisestä valvonnasta ohjelma (valvontaohjelma). Valvontaohjelmassa on oltava tiedot valvottavista kohteista ja niihin kohdistettavista säännöllisistä valvontatoimista. Valvontaohjelma on pidettävä ajan tasalla.

Ympäristönsuojeluasetuksen (YSA, 713/2014) 30 §:ssä on säädetty tarkemmin valvontaohjelman sisällöstä. Sen mukaan valvontaohjelmassa on oltava suunnitelma ohjelmakaudella toteutettavista erityyppisten luvanvaraisten, ilmoituksenvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkistuksista sekä tiedot muista säännöllisen valvonnan toimenpiteistä. Valvontaohjelmassa on myös esitettävä kuvaus edellisen kauden valvontaohjelman tavoitteiden toteutumisesta.

Valvontaohjelma on laadittu Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelmassa vuosille 2025 - 2027 esitetyllä tavalla. Valvontaohjelma sisältää toiminnanharjoittajakohtaiset tiedot riskinarvioista ja vuosittaisesta säännöllisestä valvonnasta. Jaostolle esitettävä kooste sisältää vain yhteenvedon tästä laajemmasta kokonaisuudesta ja arvion vuoden 2024 valvontaohjelman toteutumisesta. Valvontaohjelma sisältää myös jätelain säännöllistä valvontaa koskevan ohjelman vuodelle 2025.



18.12.2024

Ympäristövalvonnan suunnitelmallinen toiminta painottuu ympäristöriskiperusteisesti säännöllisiin määräaikaistarkastuksiin sekä korkean riskin ympäristöhaittojen ja onnettomuustilanteiden valvontaan.

Vuoden 2025 aikana tehdään vaarallista jätettä tuottavien toimintojen toimialakohtainen valvontaprojekti, jossa valvonta kohdistetaan terveydenhuollon toimijoiden vaarallisen jätteen jätehuoltoon. Jätekirjanpitovelvoitteeseen liittyviä tarkastuksia pystytään tekemään ainoastaan laitoksiin suoritettavan muun valvonnan yhteydessä.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto huolehtii kunnan ympäristönsuojelulain mukaisen ohjelman tai suunnitelman laatimisesta, toteutuksen koordinoinnista ja seurannasta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Katariina Serenius

Lisätiedot

Kirsi Järvisalo, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 52719
kirsi.jarvisalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valvontaohjelma vuodelle 2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Palu



7

Rakennusvalvontataksan hyväksyminen

HEL 2024-015744 T 02 05 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Helsingin rakennusvalvontataksa 2025:n noudatettavaksi 1.1.2025 alkaen vireille tulleissa asioissa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi todeta, että uusi rakennusvalvontataksa tulee voimaan 1.1.2025 ja että päätöksestä tulee kuuluttaa.

Esittelijän perustelut

Rakentamislaki ja rakennusvalvontataksa

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Lakia sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tuleviin asioihin.

Rakentamislain 79 §:n 1 momentin mukaan luvanhakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2024 kuntalain (410/2015) 14 §:n 2 momentin 8 kohdan nojalla päättänyt rakennusvalvontataksan yleisistä maksuperusteista, jotka vastaavat rakentamislain säännöksiä. Kaupunginvaltuusto oli aiemmin 24.11.1999 hyväksynyt rakennusvalvontataksan yleiset perusteet, jotka vastasivat maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Rakentamislain voimaan tulemisen johdosta tulee hyväksyä uusi rakennusvalvontataksa, joka vastaa rakentamislain säännöksiä. Nyt hyväksyttävää rakennusvalvontataksaa sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tulevissa asioissa.

Ennen rakentamislain voimaantuloa vireille tulleissa asioissa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999), lain uusi nimike on



18.12.2024

1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki, ja ympäristö- ja lupajaoston maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n nojalla 7.12.2023 hyväksymää rakennusvalvontataksaa, Helsingin rakennusvalvontataksa 2024, joka tuli voimaan 1.1.2024. Tämän taksan soveltaminen jatkuu näissä asioissa myös 31.12.2024 jälkeen.

Rakennusvalvontataksan sisältö

Taksassa on määrätty maksut kaikille rakentamislaissa mainituille rakennusvalvontaviranomaisen lupaa edellyttävillä luvilla sekä muille rakennusvalvontaviranomaisen viranomaistehtävillä. Taksassa määrättyjä lupamaksuja ovat esimerkiksi rakentamislupamaksut, sijoittamisluvan maksu, puhtaan siirtymän sijoittamisluvan maksu, toteuttamisluvan maksu, kokoontumistilan maksu, purkamislupamaksut, maisematyölupamaksu ja poikkeamislupamaksu.

Rakentamislaissa ei ole enää maankäyttö- ja rakennuslaissa olevia toimenpidelupaa koskevia säännöksiä, vaan useille aiemmin toimenpidelupaa edellyttäneille hankkeille on nyt haettava rakentamislupa. Näin ollen toimenpidelupamaksuja ei taksassa enää ole.

Rakennuksen rakentamislupamaksuun sisältyvän rakennuksen kokonaisalan tai rakennuksen osan kokonaisalan mukaan määrättävää neliökohtaista lisämaksua esitetään korotettavaksi 8 eurosta 8,5 euroon. Taksassa määrättyjen maksujen suurin tuloerä koostuu näistä rakennusten rakentamislupamaksuista.

Rakentamislain uusia lupatyyppejä ovat sijoittamislupa, puhtaan siirtymän sijoittamislupa ja toteuttamislupa. Maankäyttö- ja rakentamislaissa ei ole näitä lupia. Näistä uusista luvista on taksassa omat lupamaksukohtansa.

Myönnettyjen rakennuslupien neliö- ja kuutiomäärät

Rakennusvalvontataksan maksut perustuvat rakennusten kokonaisualaan. Rakennusten kokonaisalaan lasketaan kerrosalan lisäksi kellariyms. tilat.

Tarkasteltaessa ajanjaksolla 1.10.2023 - 30.9.2024 myönnettyjen rakennuslupien sisältämien rakennusten yhteenlaskettuja kerrosaloja, kokonaisaloja ja kokonaistilavuuksia ja verrattaessa niitä ajanjakson 1.10.2022 - 30.9.2023 vastaaviin lukuihin voidaan todeta, että kaikki nämä neliö- ja kuutiomäärät ovat jonkin verran aiempaa pienempiä. Myös verrattaessa vuoden 2024 neliö- ja kuutiomääriä vuotta 2023 edeltäneisiin vuosiin 2019 - 2022 voidaan todeta koko vuoden 2024 lukujen tulevan ilmeisesti olemaan näitä edeltäneitä vuosia pienempiä.



Koko vuoden 2024 lopullisia lukuja ei kuitenkaan vielä ole käytettävissä.

Rakennusvalvontapalveluiden kehittäminen ja tiedonhallinta -tiimin ilmoittama myönnettyjen rakennuslupien yhteenlaskettu kokonaisala oli ajanjaksolla 1.10.2023 - 30.9.2024 yhteensä 746 299 neliometriä. Ajanjaksolla 1.10.2022 - 30.9.2023 kokonaisala oli yhteensä 855 364 neliometriä.

Kehittäminen ja tiedonhallinta -tiimin ilmoittama koko kalenterivuoden kuluessa myönnettyjen rakennuslupien sisältämien rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala oli vuonna 2019 yhteensä 916 967 neliometriä, vuonna 2020 yhteensä 931 533 neliometriä, vuonna 2021 yhteensä 1 038 180 neliometriä ja vuonna 2022 yhteensä 808 492 neliometriä.

Rakennusvalvontataksan kateprosentti

Suomen Kuntaliitto antaa malleja ja suosituksia rakennusvalvonnan maksuista. Viimeisin suositus on vuodelta 2012. Kuntaliitto suosittaa, että rakennusvalvonnan toimintamenot katetaan kokonaan rakentajilta perittävillä maksuilla. Maksujen tarkastamista ja muuttamista joka vuosi suositellaan. Rakennusvalvonnan ollessa viranomaistoimintaa ei ole tarkoitus, että rakennusvalvonta kerryttäisi kunnalle pysyvästi ylijäämää. Sen sijaan estettä ei ole sille, että vilkkaan rakentamisen vuosina kate on positiivinen, ja vastaavasti rakentamisen hiljetessä kate painuu miinukselle.

Kuntaliiton suosituksen mukaisesti rakennusvalvontataksan nojalla määrättävillä maksuilla tavoiteltava kateprosentti on 100 %. Vuoden 2024 osalta tähän tavoitteeseen pääsy ei ole vielä selvillä. Tavoitteeseen ei kuitenkaan mahdollisesti päästä. Ennakoitaessa vuonna 2025 myönnettäväksi tulevia lupia on vastaavasti mahdollista, että myönnettävien lupien kerrosalojen ja kokonaisalojen määrä tulee edelleen laskemaan.

Kiinteistöinsinöörin maksujen muutokset

Kaupunkimittauspalvelut toteaa 7.11.2024 rakennusvalvonnalle toimitamassaan esityksessä kiinteistöinsinöörin maksuista seuraavaa:

Kiinteistöinsinöörin rakennustyön valvontaa koskevaa toimenpidetaksa on viimeksi käsitelty vuonna 2024, jolloin muutoksia ei tehty. Vuodelle 2025 rakennustyön valvontaa koskevaan kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksaan esitetään kustannustason nousun huomioivaa 6,2 prosentin korotusta ja kahden kohdan osalta myös työ- ja kustannus seurannan osoittamia korotuksia. Työ- ja kustannus seuranta on osoit-



18.12.2024

tanut, että rakennelmien ja muiden kohteiden sijaintikatselmukset, joihin maastoon merkintää ei ole vaadittu, sekä energiakaivojen sijaintikatselmukset eivät ole kustannusvastaavia 6,2 prosentin korotuksella.

Maastoon merkintöjen ja sijaintikatselmusten toimenpidetaksojen ja niihin liittyvien lisäpisteiden lisämaksujen esitetään nousevan kustannustason nousun huomioivan 6,2 prosentin verran. Töiden ja kustannusten seurannan kautta on mitattu, että rakennelmien ja muiden kohteiden sijaintikatselmus, johon ei liity maalle merkintää, ei ole kustannusvastaava. Rakennelmien ja muiden kohteiden sijaintikatselmukseen esitetään muutosta 233 eurosta 285 euroon (+22,3 %).

Energiakaivojen sijaintikatselmuksen osalta työ- ja kustannusseuranta on osoittanut, että tuotettava palvelu ei ole kustannusvastaavaa. Energiakaivojen sijaintikatselmuksen perusmaksuun esitetään muutosta 243 eurosta 300 euroon (+23 %). Lisäksi kustannusvastaavuuden vajeen kattamiseksi kaivokohtaisen lisämaksun hintaa esitetään nostettavaksi 25 eurosta 35 euroon (+40 %).

Voimaantulo

Rakennusvalvontataksa tulee voimaan 1.1.2025.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 9 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusvalvonnan taksoista.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Leena Immonen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Rakennusvalvontataksa 2025
- 2 Liite 2 Rakennusvalvontataksa 2024
- 3 Liite 3 Kaupunkimittauspalveluiden esitys vuodelle 2025
- 4 Liite 4 Rakennusvalvontataksan yleiset maksuperusteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi



Palu



8

Rakennuslupa, kaksi asuinkerrostaloa, Mannerheimintie 172, 91-16-749-3, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

HEL 2024-014010 T 10 04 03

LP-091-2024-00814, 16-2520-24-A

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön Mannerheimintie 172:lle haetun rakennusluvun liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 16-2520-24-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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.

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään jäljempänä mainituin määräyksin.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen LP-091-2024-04255 sekä myönnetyn poikkeamispäätöksen HEL 2024-012210 ja niiden ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Sovelletut oikeusohjeet



18.12.2024

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Maria Vaahtera, lupa-assistentti, puhelin: 09 310 29365
maria.vaahtera(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja

Oheismateriaali

1 Lupapistehakemus
2 Esittelymateriaali
3 Pääpiirustuskooste
4 KKT lausunto
5 RVP poikkeamispäätös
6 MKJ poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



9

Rakennuslupa, päiväkotirakennus ja varastorakennus, maalämpö- kaivot sekä aloittamisoikeus, Jasmiinikuja 3, 91-29-250-3, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu

HEL 2024-015550 T 10 04 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimialalle haetun rakennusluvun liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 29-2497-24-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset ja aloittamisoikeuden.

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

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteinä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 k §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko



18.12.2024

Asia/9

Lisätiedot

Maria Vaahtera, lupa-assistentti, puhelin: 09 310 29365
maria.vaahtera(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja

Oheismateriaali

1 Esittelymateriaali
2 Lupapistehakemus
3 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



10

Rakennuslupahakemus, tilapäisten päiväkotipaviljonkien paikoil- laan pysyttäminen, 091-042-0047-0034, Werner Wirénin tie 3, Helsin- gin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2024-015870 T 10 04 03

Facta 42-2517-24-AL, Lupaiste LP-091-2024-05645

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 42-2517-24-AL mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Suunnitelma ei ole asemakaavan mukainen. Poikkeamiselle on myönnetty rakennusvalvontapäällikön

poikkeamispäätös LP-091-2024-07512.

Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eivät vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.



Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti, puhelin: 09 310 26468
hanna-leena.rissanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja

Oheismateriaali

1 Lupapistehakemus
2 Esittelymateriaali
3 Pääpiirustuskooste
4 Poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimieliimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimieliimen päätös
Liite 1



11

Rakennuslupahakemus, Paviljonkirakennuksen määräaikainen paikallaan pysyttäminen, 28/106/13, Jahtivoudintie 3, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2024-014839 T 10 04 03

Factatunnus 28-2452-24-D, Lupapistetunnus LP-091-2024-06109

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimialalle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 28-2452-24-D mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 § ja 133 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pekka Ryhänen, lupa-arkkitehti, puhelin: 09 310 26495
pekka.ryhanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja



18.12.2024

Asia/11

Oheismateriaali

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Lupapistehakemus |
| 2 | Esittelymateriaali |
| 3 | Paapiirustuskooste |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



12

Rakennuslupahakemus, Paviljonkirakennuksen määräaikainen paikallaan pysyttäminen, 38/78/4, Vilppulantie 17, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2024-014813 T 10 04 03

Facta 38-2446-24-D, Lupapistetunnus LP-091-2023-10013

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin kaupunki/ kaupunkiympäristön toimialalle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 38-2446-24-D mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 § ja 133 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pekka Ryhänen, lupa-arkkitehti, puhelin: 09 310 26495
pekka.ryhanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja



18.12.2024

Asia/12

Oheismateriaali

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Lupapistehakemus |
| 2 | Esittelymateriaali |
| 3 | Paapiirustuskooste |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



13

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin 19.8.2024 (1480 §) tekemästä mallihyväksytyyn City-wc:n rakentamista koskevasta toimenpidelupapäätöksestä

HEL 2024-013004 T 10 04 03

Facta 9-20-24-OIK

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 19.8.2024 (1480 §), koska oikaisuvaatimusta ei ole tehty määräajassa.

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehti on päätöksellään 19.8.2024 (1480 §) myöntänyt Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelulle toimenpideluvan mallihyväksytyyn City-wc:n rakentamiselle Kaivopuiston Ison Puistotien koillispuolelle puistokiinteistölle 91-9-9903-100 asuintonttien 91-9-200-3 ja 5 läheisyyteen. Toimenpideluvan lupatunnus on LP-091-2023-08430. Asian Facta-tunnus on 9-1743-24-C.

Lupapäätöksen kohdassa Naapurien kuuleminen todetaan seuraavaa: Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Lupapäätöksen julkipanopäivä oli 20.8.2024 ja päätöksen antopäivä oli 21.8.2024. Oikaisuvaatimus päätöksestä oli tehtävä viimeistään 4.9.2024.

Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 omistaa osoitteessa Itäinen Puistotie 3 sijaitsevan tontin 91-9-200-3 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Suunnitellun City-wc:n lyhin etäisyys tontin 91-9-200-3 rajaon on noin 15 metriä. City-wc:n lyhin etäisyys tontin 3 rakennukseen on noin 40 metriä.

Sähköposti 1.10.2024



18.12.2024

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n hallituksen puolesta on 1.10.2024 toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon sähköpostikirjelmä. Kirjelmä on osoitettu kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikölle. Kirjelmässä todetaan muun ohella seuraavaa:

Asiamme koskee lupa-asiaa LP-091-2023-08430.

Kuuleminen asiassa ei ole onnistunut, vaikka kuulemiskirje onkin merkitty Rakennusvalvonta-osastolla lähetetyksi ja näin ollen kuulluksi 10.6.2024. Kirje ei ole koskaan tullut perille taloyhtiömme rekisterissä olevaan oikeaan osoitteeseen, joten emme ole olleet hankkeesta tietoisia. Taloyhtiömme puiston puolen sisäänkäynnin käytön osittain estävän työmaan oli siihen asti ajateltu liittyvän työmaasta ainoastaan noin 3 metrin päässä olevan As Oy Helsingin Marmoripalatsin mittavaan entisointihankkeeseen. Tieto siitä, mikä on työn alla saatiin vasta kun yhtiö tiedusteli asiaa 18.9. rakennustyömaan henkilökunnalta paikan päällä.

Tämä rakennuspaikka on saamamme tiedon mukaan ollut suunnitteilla jo vuodesta 2019. Tuolloin tehty kuuleminen ei niinkään ole tavoittanut taloyhtiötämme. Lisäksi on todettava, että puiston tilanne on tuolloin ollut vielä hyvin erilainen. Kaivopuisto ympäristönä on muuttunut huomattavasti viime vuosina kun alue on tullut suosituksi myös yöaikaan ja siellä on alkanut ilmetä myös huumekauppaa. Tästä syystä sekä myös käyttötarkoituksen huomioon ottaen olisi luontevinta rakentaa City WC näkyvälle paikalle, esim. Kaivuhuoneen paikoitusalueen tuntumaan. Käymälän sijoittaminen asuintalojen tuntumaan sivuun kulkureiteiltä ei ole tarkoituksenmukaista ja lisää turhaan turvallisuusriskejä.

Pyydämme kunnioittavasti Helsingin kaupunkia siirtämään rakennuspaikkaa ja sijoittamaan suunnitellun City-WC:n käyttäjäystävällisesti näkyvälle paikalle.

Sähköposti 21.10.2024

Rakennusvalvontapalvelut tiedusteli yhtiöltä 15.10.2024 sähköpostitse yhtiön 1.10.2024 lähettämään sähköpostiin liittyen seuraavaa:

Helsingin kaupungin kirjaamoon on lähetetty 1.10.2024 sähköposti, jonka aihe on Kaivopuisto II City-WC. Sähköposti on osoitettu Helsingin kaupungin kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikö ***** Sähköposti koskee lupa-asiaa LP-091-2023-08430. Sähköposti on toimitettu kirjaamosta Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluille 7.10.2024.



Rakennusvalvontapalvelut tiedustelee Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:lta, onko sähköposti vain ***** osoitettu kirjelmä vai onko sähköpostin tarkoitus olla toimenpidelupapäätöksestä LP-091-2023-08430 tehty oikaisuvaatimus. Se, onko sähköpostin tarkoitus olla oikaisuvaatimus, ei käy ilmi sähköpostista. Oikaisuvaatimuksen tekeminen on selostettu 19.8.2024 (§ 1480) tehdyn toimenpidelupapäätöksen kohdassa Muutoksenhakuohje.

Rakennusvalvontapalvelut pyytää Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n vastauksen siihen, onko sähköpostin tarkoitus olla kyseisestä toimenpidelupapäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Rakennusvalvontapalvelut pyytää, että yhtiön vastauksen antaa yhtiön hallituksen puheenjohtaja tai yhtiön isännöitsijä taikka yhtiön hallituksen valtuuttama henkilö. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

Yhtiön isännöitsijä vastasi rakennusvalvontapalveluille 21.10.2024 sähköpostitse seuraavaa:

Vahvistamme, että aiempi viestimme on tarkoitettu oikaisuvaatimukseksi joka tehdään jälkikäteen koska kuulemiskirje ei ole koskaan tullut perille taloyhtiöllemme.

Asian käsittely oikaisuvaatimusasiانا

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 on ilmoittanut rakennusvalvontapalveluille, että yhtiön sähköposti 1.10.2024 on tarkoitettu yhtiön tekemäksi oikaisuvaatimukseksi. Tämän johdosta asia käsitellään kunnan rakennusvalvontaviranomaisessa oikaisuvaatimusasiانا.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekemisen määräaika

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 asianomaisen valitusoikeus. Saman pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.



Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 2 §:n 4 momentin mukaan mitä tässä laissa säädetään hallintotuomioistuimesta, sovelletaan myös 2 ja 3 momentissa tarkoitettuihin tuomioistuihin ja lautakuntiin niiden käsitellessä hallintolainkäyttöasiaa.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuin voi hyväksyä tai hylätä valituksen tai jättää sen tutkimatta kokonaan tai osittain. Saman pykälän 2 momentin 5 kohdan mukaan tuomioistuin jättää valituksen tutkimatta, jos valitusta ei ole tehty määräajassa.

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 on toimittanut oikaisuvaatimuskirjelmän Helsingin kaupungin kirjaamoon 1.10.2024. Toimenpidelupapäätöksessä 19.8.2024 (1480 §) on todettu, että oikaisuvaatimus on jätettävä viimeistään 4.9.2024. Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n oikaisuvaatimusta ei näin ollen ole jätetty määräajassa.

Naapurien kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.

Hallintolain 54 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian käsittelyn kuluessa ilmoituksen, kutsun tai muun asian käsittelyyn vaikuttavan asiakirjan tiedoksiantamisesta.

Hallintolain 59 §:n 1 momentin mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Saman pykälän 2 momentin mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.



Rakennusvalvontapalvelut huolehti oikaisuvaatimuksen kohteena olevan luvan käsittelyn aikana naapurien kuulemisesta. Naapureina kuultiin Kaivopuiston (9) kaupunginosan korttelin 200 tonttien 3, 4 ja 5 omistajat sekä korttelin 202 tonttien 7, 8 ja 9 omistajat. Näistä tonteista korttelin 200 tontit 3 ja 5 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettuja naapureita ja korttelin 200 tontti 4 on rakennuspaikan läheisyydessä sijaitseva tontti. Korttelin 202 kolme tonttia ovat kauempana rakennuspaikasta sijaitsevia tontteja, mutta nämäkin on siis kuultu.

Rakennusvalvontapalvelut lähetti tonttien omistajille kuulemiskirjeet postitse 10.6.2024. Kirjeissä todettiin, että mahdollinen huomautus tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun viimeistään 2.7.2024. Rakennusvalvontapalvelut varasi siis kuultaville 22 päivää aikaa huomautusten tekemiselle. Edellä mainittujen hallintolain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännösten mukainen lyhin huomautusten tekemiselle varattava aika on 14 päivää.

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:lle lähetetty kuulemiskirje lähetettiin yhtiön kaupparekisteritietojen mukaiseen Isännöitsijätoimisto Falleniuksen postiosoitteeseen.

Naapurien kuuleminen on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin sekä hallintolain 54 §:n 2 momentin ja 59 §:n 1 momentin säännösten mukaisesti. Lupa-asian käsittelyssä ei ole tehty kuulemisvirhettä.

Lopputulos

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Koska oikaisuvaatimusta ei ole tehty määräajassa, oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 126 §, 126 a §, 130 §, 133 §, 135 §, 138 §, 187 § ja 192 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 2 § ja 81 §

Hallintolaki 45 §, 54 § ja 59 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Toimivalta



Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

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 asianomaisen valitusoikeus. Pykälän 2 momentin mukaan 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 rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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 arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan viereisen alueen omistaja, joten oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikaisuvaatimus oikeus.

Toimenpidelupapäätös on annettu julkipanon jälkeen ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 4.9.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu sähköpostitse Helsingin kaupungin kirjaamoon 1.10.2024. Oikaisuvaatimusta ei ole tehty säädetyssä ajassa.

Esittelijä



18.12.2024

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Sijaintikartta
- 2 Liite 2 Kiinteistökartta
- 3 Liite 3 Asemapiirustus
- 4 Liite 4 Toimenpidelupapäätös
- 5 Liite 5 Naapurin kuuleminen
- 6 Liite 6 Oikaisuvaatimus
- 7 Liite 7 Oikaisuvaatimuksen tekijän lisäkirjelmä
- 8 Liite 8 Asemakaava 10440

Oheismateriaali

- 1 Ympäristösuunnitelma
- 2 Vesihuollon asemapiirustus
- 3 Pohjaviemärit
- 4 Piirustukset Mallihyväksyntä Lupa 2017
- 5 Lupahakemus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Luvan saaja

Otteen liitteet

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

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



14

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tiimipäällikön rakennuslupapäätöksestä 21.10.2024 § 1878

HEL 2024-014872 T 10 04 01

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tiimipäällikön rakennuslupapäätöksestä 21.10.2024 § 1878.

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

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tiimipäällikkö myönsi päätöksellään 21.10.2024 § 1878 As Oy Helsingin Pakilantie 77:n hakemuksesta rakennusluvan nelikerroksisen kellarittoman asuinkerrosta-
lon rakentamiselle, vanhan rakennuksen purkamiselle ja kolmen maa-
lämpökaivon poraamiselle Pakilan kaupunginosassa sijaitsevalle tontil-
le 91-34-154-30, Elontie 71.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusluvan myöntämisen jälkeen kiinteistörekisteriin on 28.11.2024 rekisteröity uusi tontti 91-34-154-41, joka on muodostettu lohkomalla muun ohella tontista 91-34-154-30. Nyt kyseessä oleva rakennuslupa kohdistuu nykyiseen tonttiin 91-34-154-41.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan autopaikkojen sijoittamista koskevasta kaavamääräyksestä, jonka mukaan autopaikat on pääosin sijoitettava rakenteellisiin pysäköintitiloihin.

Myönnetyn rakennusluvan mukaan rakennuspaikalle toteutetaan yhteensä 16 autopaikkaa. Autopaikoista 11 kpl toteutetaan pihalle sijoitetuina avopaikkoina ja 5 kpl asuinrakennukseen sijoitettuina autotalli-
paikkoina.

Rakennuspaikan naapurit kuultiin luvanhakuvaiheessa.



Lupapäätöksen mukaan rakennuspaikan naapuritontti ***** antoi huomautuksen muun ohella seuraavista asioista: autopaikkojen asemakaavan minimivaatimusta suurempi määrä, autopaikkojen sijoittuminen lähelle kiinteistön rajaa ja siitä muodostuva haitta, viheralueen vähäinen määrä sekä asemakaavan toteutumattomat melurajat.

Hakija toimitti luvanhakuvaiheessa vastineen naapurihuomautuksen johdosta. Vastineessa todettiin muun ohella: Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen. Autojen sijoittelusta autokatokseen on luovutettu huomautuksen tehneen naapurin aikaisemman kannanoton johdosta (ei hyväksy autokatoksen rakentamista). Rajalle on esitetty rakennettavaksi naapurikiinteistöä suojaava aita (naapuri ilmoittaa huomautuksessaan hyväksyvänsä aidan rakentamisen rajalle). Naapureille tärkeä vaahtera on säilytetty sekä viheraluetta tonttien rajalla on kasvatettu.

Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan itäisen naapuritontin ***** asukas ***** on toimittanut edellä mainitusta rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö toimii myös kyseisen tontin omistavan asunto-osakeyhtiön puheenjohtajana kaupparekisteritietojen mukaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontaan sähköpostitse 6.11.2024. MRL 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Rakennuslupapäätös 21.10.2024 § 1878 on annettu julkipanon jälkeen 23.10.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Oikaisuvaatimus on tullut jättää viimeistään 6.11.2024. Oikaisuvaatimus on siten toimitettu rakennusvalvontaan lain mukaisessa määräajassa.

Oikaisunhakija täydensi oikaisuvaatimustaan sähköpostitse 2.12.2024.

Oikaisunhakija vaatii jaostoa oikaisemaan rakennuslupaa siten, ettei rakennuslupa ole kaavan vastainen.

Oikaisuvaatimukselle on esitetty muun ohella seuraavia perusteita.

Päätöksessä ei ole huomioituna kaikkia niitä syitä, joiden mukaan emme ole hyväksyneet esitettyjä poikkeamia alkuperäisestä kaavasuunnitelmasta. Päätöksessä on myös virheellisesti esitetty kaavamääräykset.

Päätöksessä on kaavamääräys kirjoitettu seuraavasti "Autopaikat on pääosin sijoitettava rakenteellisiin pysäköintitiloihin". Kaavamääräyk-



sessä on kuitenkin esitetty "Pääosa tontin pysäköintipaikoista on järjestettävä rakenteellisesti, rakennuksen rungossa tallipaikkoina". Rakennuttaja on hakemassa muutosta, jonka johdosta autopaikat pääosin olisivat ulkona, eikä itse rakennuksessa, kuten määräyksessä on kirjoitettu.

Alkuperäisessä kavasuunnitelmassa, joka on meillekin esitelty, ei autopaikkoja ole suunniteltu kiinteistön ***** väliselle rajalle. Olemme edellisessä valituksessa tuoneet esille tämän lisäävän merkittävästi melu- sekä valosaastetta asuntomme osalta, kun autojen valot osoittavat suoraan olohuoneeseemme sisälle. Myös autojen tyhjäkäynnistä johtuva pakokaasujen määrä kiinteistömme rajalla lisääntyy myönnetyn poikkeuksen vuoksi. Tätä asiaa ei ole tuotu päätöksessä millään tavalla esille.

Rakennuttaja on ilmoittanut poikkeaman syyksi taloudelliset seikat; kerrokseen ei saada kaikkia kaavanmukaisia yleistiloja mahtumaan, joten autopaikkoja on siirretty rakennuksen sisältä kiinteistön ***** väliselle rajalle. Mikään ei kuitenkaan estä rakennuttajaa pienentämään suunniteltuja myytäviä neliöitä, jotta autopaikkoja ei tarvitsisi lisätä kiinteistömme rajalle.

Alkuperäisessä kavasuunnitelmassa myös kiinteistömme edessä olevaa viheraluetta on merkittävästi pienennetty ja siten vähennetty kiinteistömme viihtyvyyttä rakennuttajan taloudellisten etujen vuoksi.

Lisäksi oikaisunhakija on 2.12.2024 toimittamassaan oikaisuvaatimuksen täydennyksessä todennut muun ohella, että kaavanvastaiset parkkipaikat laskevat oikaisunhakijan kiinteistön arvoa ja nostavat naapurin.

Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on toimittanut rakennusvalvonnalle 6.11.2024 jätetyn oikaisuvaatimuksen johdosta 13.11.2024 päivätyn vastineen. Vastineessaan luvan hakija toteaa muun ohella seuraavaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan "Autopaikat on sijoitettava pääosin rakenteellisiin pysäköintitiloihin tontilla 34154/41." ja "Autonsuoja- ja talousrakennukset saa rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta." Autopaikkojen sijoittamista rakennuksen runkoon ei kaavamääräyksessä mainita.

Rakennuttaja rakentaisi mielellään kaavan mukaiset rakenteelliset autopaikat rakenteellisesti pohjakerrokseen sekä naapurin suostumuksella autokatoksiin. Naapureille aiemmin esitetyssä suunnitelmassa valtaosa autopaikoista, 9ap sijoittui kaavan mukaisesti rakenteellisiin py-



18.12.2024

säköintiratkaisuihin, joista 5 rakennuksen sisälle ja 4 autokatoksiin. Poikkeamista haetaan siksi että suostumusta autokatosten rakentamiseen ei ***** ja ***** naapureilta saatu.

Autojen valohäikäisyn ehkäisyksi tonttien rajalle rakennetaan ***** ja ***** naapurien pyynnöstä 2 m korkea aita. Autot tai niiden valot eivät siis näy naapuriin aidan yli.

Autoliikenteen ja autopaikkojen määrä tontilla ei poikkeamisen johdosta muutu, jolloin myöskään melun ja ilmansaasteiden määrään ei poikkeamisella vaikuteta. Uusi rakennus Pakilantie 77:ssä sekä sen oleskelupihan meluidat tulevat suojaamaan ***** pihaja Pakilantien melulta. Autojen tyhjäkäynti on myös lailla hyvin tarkasti rajoitettua: Moottorikäyttöisen ajoneuvon seistessä muualla kuin tieliikennelainsäädännössä tarkoitetulla tiellä ei ajoneuvon moottoria saa käyttää enempää kuin kaksi minuuttia. Lämpötilan ollessa alle -15 °C saa moottoria ennen ajoon lähtemistä kuitenkin käyttää enintään neljä minuuttia.

Rakennuttaja ei ole ilmoittanut poikkeamisen syyksi taloudellisia seikkoja. Rakennuksen pohjakerrokseen on sijoitettu niin paljon autopaikkoja kuin vaadittujen apu- ja liiketilojen lisäksi on mahdollista. Syyt apu- ja liiketilojen sijoittamiseen pohjakerrokseen ovat toiminnalliset. Teknisiä tiloja, ulkoiluvälinevarastoja, liiketiloja, jätetilaa, väestönsuojaa tai esimerkiksi yhteiseksi suksi- ja pyörähuoltotilaksi ajateltua vapaa ajantilaa ei ole luontevaa tai mahdollista sijoittaa ylempiin kerroksiin.

Asemakaavassa ei ole esitetty viheraluetta tai autopaikkojen sijoittamista.

Rakennuttaja on luonnosvaiheesta alkaen pyrkinyt saman pöydän ääressä käytävään keskusteluun ***** ja ***** naapureiden kanssa. Naapureiden toiveisiin on pyritty kuulemisten ja keskustelujen pohjalta vastaamaan mahdollisimman pitkälti; Tärkeänä pidetty vaahtera on esitetty säilyväksi ja viheraluetta tonttien rajalla kasvatettu niin suureksi kuin mahdollista. Autokatokset on jätetty suunnitelmasta pois ja korvattu 2 m korkealla aidalla. Myös yksi autopaikka on pystytty vähentämään.

Hanketta on suunniteltu mahdollisimman tiiviisti rakennusvalvonnan ohjauksessa.

Päätösehdotuksen perustelut

Sovellettavia oikeusohjeita

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



18.12.2024

MRL 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.

MRL 192 §:n 1 ja 3 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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 arviointimenettelystä annettua lakia.

- -

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikeudellinen arvio

Oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaan on toimittanut ***** Oikaisuvaatimuksessa on mainittu rakennuspaikan itäisen naapuritontin kiinteistötunnus ***** Käytettävissä olevien tietojen mukaan oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö on kyseisen tontin asukas.

Lainhuutotietojen mukaan tontin, jolta oikaisuvaatimus on jätetty, omistaa kuitenkin asunto-osakeyhtiö. Kaupparekisteritiedoista ilmenee, että oikaisuvaatimuksen jättöaikana oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö on toiminut kyseisen asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana. Oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö ei kuitenkaan ole maininnut oikaisuvaatimuksessa asunto-osakeyhtiötä tai hänen asemaansa yhtiössä.

Rakennusvalvontapalvelut on oikaisuvaatimuksen jättämisen jälkeen tiedustellut oikaisuvaatimuksen toimittaneelta henkilöltä sitä, onko oikaisuvaatimus tehty yksittäisen osakkaan vai taloyhtiön nimissä. Oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö on vastannut tiedusteluun 8.12.2024



18.12.2024

ja todennut muun ohella, että taloyhtiön toinen puolikas ei nähnyt tarpeelliseksi liittyä mukaan oikaisuvaatimukseen.

Huomioiden edellä mainittu vastaus ja se, että oikaisuvaatimusasiakirjoista ei ilmene, että oikaisuvaatimuksen olisi jättänyt rakennuspaikan naapuritontin omistava asunto-osakeyhtiö, on katsottava, että oikaisuvaatimuksen on jättänyt ***** yksityishenkilönä.

Oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakasta tai asukasta ei ole pidetty MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisena naapurina. Osakkaalle on kuitenkin toisinaan myönnetty valitusoikeus kyseisen momentin 3 kohdan perusteella.

Kun tässä tapauksessa huomioidaan rakennuslupapäätös, oikaisuvaatimusasiakirjat sekä se, että hankkeen mukaisten autopaikkojen toteuttaminen naapuritontille kyseiseen paikkaan ei estä tai vaikeuta oikaisunhakijan hallitseman erillistalon käyttämistä asuintarkoituksiin, ei rakennuslupapäätöksellä voida katsoa olevan välittömiä vaikutuksia oikaisunhakijan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Oikaisuvaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Lopputulos

Koska oikaisuvaatimuksen on tehnyt henkilö, jolla ei ole asiassa oikaisuvaatimus oikeutta maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 192 §:n mukaisesti, on oikaisuvaatimus jätettävä tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 § ja 192 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi



Oheismateriaali

1	Rakennuslupahakemus LP-091-2024-02827, tulostettu Lupapisteestä 29.11.2024
2	Asemakaava nro 12631
3	Rakennuslupapäätös LP-091-2024-02827
4	Asemapiirustus LP-091-2024-02827
5	Julkisivupiirustus LP-091-2024-02827
6	Leikkauspiirustus LP-091-2024-02827
7	Pohjapiirustus 1. krs LP-091-2024-02827
8	Pohjapiirustus 2. krs LP-091-2024-02827
9	Pohjapiirustus 3. krs LP-091-2024-02827
10	Pohjapiirustus 4. krs LP-091-2024-02827
11	Vesikattopiirustus LP-091-2024-02827
12	ARK 2313-003 006 Aitapiirustus, raja-aita
13	Oikaisuvaatimus LP-091-2024-02827
14	Luvan hakijan vastine oikaisuvaatimukseen, toimitettu 18.11.2024
15	Oikaisuvaatimus, täydennys 2.12.2024, LP-091-2024-02827
16	Viesti 2.12.2024
17	Viesti 8.12.2024
18	Kartta_oikaisunhakija ja luvan hakija LP-091-2024-02827
19	Lainhuutotodistus_oikaisunhakija_tontti
20	Kaupparekisteriote_2024-11-06

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisemätyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Luvan hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisemätyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen
Oikaisunhakija	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisemätyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen



15

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkkitehdin 27.8.2024 (§ 1506) tekemästä päätöksestä jättää rakennuslupahakemus tutkimatta

HEL 2024-011948 T 10 04 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Kiinteistö Oy Linnanherrankuja 3:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 27.8.2024 (§ 1506).

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 27.8.2024 (§ 1506) jättänyt tutkimatta Kiinteistö Oy Linnanherrankuja 3:n rakennuslupahakemuksen, joka koskee teollisuusrakennuksen sisätilojen muutoksia osoitteessa Linnanherrankuja 3 sijaitsevalla kiinteistöllä 91-45-484-2. Asian lupatunnus on LP-091-2023-09724.

Hakemuksessa on ilmoitettu, että hakemus koskee Liikehuoneisto 3C:n sisäistä muutosta. Hakemuksessa haetaan lupaa rakennetulle sisäparvelle. Lisäksi hakemuksessa kerrotaan, että liiketilaan on rakennettu keittiötila, toimistohuoneita ja yhdistetty kaksi toimistotilaa purkamalla kevyt väliseinä. Pääsuunnittelijaksi on haettu rakennusmestari *****

Lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä pääsuunnittelijalta on tiedusteltu hänen omaan arviotaan suunnittelutehtävän vaativuudesta ja hänen omasta pätevyydestään. Pääsuunnittelija on kertonut kokemuksistaan, mutta ei ole ottanut kantaa tämän tehtävän vaativuuteen. Pääsuunnittelija on käynyt rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin kanssa ennakkoneuvottelun 21.11.2023, minkä jälkeen hakemus on sovittu palautettavan luonnokseksi täydennyksiä varten. Hakemus on jätetty uudelleen vireille 20.4.2024, mutta pyydettyjä täydennyksiä ei oltu tehty.

Hakemus on jätetty tutkimatta sillä perusteella, että lupahakemuksella ei ole selkeästi ilmoitettu, mille toimenpiteille lupaa haetaan ja hakemus on osittain ristiriitainen. Hakemuksessa on mainittu käsiteltävän tilan olevan käyttötarkoitukseltaan liiketila, mutta viimeisimmässä pohjapii-



rustuksessa kyseinen tila on käyttötarkoitukseltaan tehdastilaa. Toimitetussa pohjapiirustuksessa tilojen käyttötarkoituksiksi on merkitty mm. studio ja toimisto. Nimettyä rakennussuunnittelijaa ei ole voitu toimitettujen asiakirjojen perusteella todeta kelpoiseksi tähän suunnittelutehtävään, eikä hän ole tarjotusta mahdollisuudesta huolimatta tarkentanut suunnittelureferenssejään. Toimitettujen asiakirjojen perusteella hänellä on teknikon tutkinto eikä lainkaan kokemusta rakennussuunnittelusta. Rakennussuunnittelun vaativuusluokkaa ei hakemuksen puutteellisuuden vuoksi ole pystytty täsmällisesti arvioimaan. Rakennussuunnittelija ei myöskään ole vastannut rakennusvalvonnan yhteydenottoihin. Näin ollen haetun rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole voitu riittävästi arvioida.

Pääsuunnittelija on toimittanut Lupapisteeseen 27.11.2024 päivitetyn referenssiluettelon ja pohjapiirroksen.

Oikaisuvaatimus

Osakkeenomistaja Optipari Oy on tehnyt päätöksestä 11.9.2024 oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijäksi on 21.11.2024 tarkennettu Kiinteistö Oy Linnanherrankuja 3. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että muutosten rakennusluvan puute todettiin palotarkastuksessa ja että rakennuslupaa on haettu 16 vuoden jälkeen rakentamisesta. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään sivuuttamaan se seikka, että tilan käyttötarkoitukseksi on 1960-luvulla määritelty tehdastila, sillä 64 vuodessa koko rakennuksen jokaisen osakkeen käyttötarkoitus on muuttunut teollisesta tilasta.

Pääsuunnittelijaksi esitetyn rakennusmestari ***** kokemuksesta oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että tämä on hyväksytty pääsuunnittelijaksi litin kunnassa muutoskohteeseen, jossa vanha koulurakennus muutettiin 80-paikkaiseksi ravintolaksi, rakennuksessa oleva asuinhuoneisto kunnostettiin asuinkäyttöön ja piha-alueet muutettiin parkkipaikaksi. Lisäksi kohteeseen on tehty katettu terassi saman suunnittelijan toimesta. Oikaisuvaatimuksessa vedotaan tasavertaiseen viranomaiskohteluun ja kerrotaan, että pääsuunnittelijan koulutus ja referenssit on käyty läpi rakennusvalvonnan kanssa yhteisessä palaverissa ja että tuossa yhteydessä pääsuunnittelijalta vaadittiin arkkitehdin pätevyyttä, joka on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomattavasti ylimitoitettu vaatimus ajatellen tätä kohdetta.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan lisäksi, että nykyinen osakkeenomistaja on ostanut kiinteistöosakkeen vuonna 2008. Tila on ollut raakatila, johon on tehty pintaremontti. Osakkeenomistajan toimintaan tarvitaan erillisiä pieniä huoneita, ja huonejaot on tehty oston ja pintaremontin



yhteydessä. Lisäksi pieniin huoneisiin toteutettiin katto, joka tehtiin kestämään tavaroiden säilyttämistä katon päällä. Rakennelman kattopalkit ovat Versowoodilta ostettua liimapuupalkkia (3000mmx1400mm), mihin päädyttiin rakennuksen jo näkyvien kattopalkkien takia. Jänneväli palkeille on 2,8 metriä ja huoneiden pinta-ala on noin 75 neliometriä. Huoneiden lukumäärä on 4. Viides huone kattoineen oli jo tilassa valmiina, ja muiden huoneiden katot on tehty sen kattolinjauksen mukaan.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan siihen, että vuonna 2008 kevyille seinille ei ole tarvinnut erillistä rakennuslupaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että pintaremonttiin osallistui tuolloin Optipari Oy:ssä työskennellyt kaupunginhallituksen jäsen, joka ei luottamushenkilön ominaisuudessa missään vaiheessa osoittanut, että Helsingin kaupunki saattaisi vaatia huonejaoille rakennuslupan. Oikaisuvaatimuksen tekijä kuitenkin toteaa, että jälkeen päin ajatellen huonejaot olisi pitänyt hoitaa lupapalvelujen kautta. Rakennuksen rakenteisiin ei kuitenkaan ole puututtu.

Huoneiden katon säilytysparvitiilan on oikaisuvaatimuksen mukaan tehty rakennus-/remonttiliike vuonna 2008. Kattorakenteesta haluttiin kestävä, koska kyse on tilasta, jossa on ihmisiä. Väliseinät ja niiden koolaukset on tehty omana työnä. Alkuperäistä rakennusliikettä ja heidän piirustuksiaan ei oikaisuvaatimuksen mukaan enää löydy. Pääsuunnittelijaksi esitetty henkilö on ainoastaan piirtänyt jo olemassa olevat rakenteet, eikä hän ole suunnitellut niitä. Piirustukset on teetetty jälkeenpäin tätä jalkilupaa varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää kohtuuttomana, että nykyisen toiminnan puitteet joudutaan pahimmassa tapauksessa purkamaan ja rakentamaan uudelleen, koska erilliset huoneet tarvitaan. Huoneet ovat pysyneet jo 16 vuotta eivätkä ne ole osoittaneet mitään merkkiä taipumisesta, rakenteiden heikentymisestä tai muusta laiminlyönnistä rakennusvaiheessa. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että rakennelma ja sen piirustukset ovat tehty oikein eivätkä ne aiheuta vaaraa tilassa kävijöille. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään ymmärrystä tässä tilanteessa, sillä päätös aiheuttaa merkittävästi haittaa yhtiön toiminnalle ja lisää kustannuksia.

Päätösehdotuksen perustelut

Lupahakemuksessa hankkeen kuvaukseksi on kirjattu liikehuoneisto 3C:n sisätilan muutos: haetaan lupaa rakennetulle sisäparvelle. Lisäksi hakemuksessa kerrotaan, että liiketilaan on rakennettu keittiötila, toimistohuoneita ja yhdistetty kaksi toimistotilaa purkamalla kevyt väliseinä. Viimeisimmän vahvistetun rakennuslupan (14.5.1970 § 693) mukaa



18.12.2024

tila, joka pääpiirustuksissa on kuvattu, on kuitenkin teollisuustila. Hakemuksessa ei ole kerrottu, onko tarkoituksena ollut hakea rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta. Myös oikaisuvaatimuskirjelmän perusteella jää epäselväksi, onko käyttötarkoituksen muutosta ollut tarkoitus hakea. Oikaisuvaatimuskirjelmässä pyydetään sivuttamaan tilan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus.

Hakija on esittänyt pääsuunnittelijaksi ***** joka on toimittanut Lupapisteeseen teknikon tutkintotodistuksen sekä referenssiluettelon. Hakemuksesta ja sen liitteeksi esitetyistä asiakirjoista ei käy selkeästi ilmi, millaisesta suunnittelutehtävästä hankkeessa on kyse. Näin ollen ***** kelpoisuutta suunnittelutehtävään ei ole voitu arvioida lupahakemuksen yhteydessä tai 27.11.2024 päivitetyn referenssiluettelon perusteella.

Hallintolain 31 § 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Saman pykälän 2 momentin mukaan asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Haettua lupaa ei ole toimitettujen asiakirjojen perusteella voitu myöntää eikä hakija tai pääsuunnittelija ole toimittanut hakemuksensa täydennykseksi asiakirjoja, joiden perusteella lupa olisi myönnettävissä. Asiakirjojen perusteella ei kuitenkaan voida todeta, etteikö lupa olisi myönnettävissä. Näin ollen hakemus on voitu jättää tutkimatta.

Sovelletut säännökset

Hallintolaki 31 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

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 oi-



18.12.2024

keus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisu-vaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Pykälän 2 momentin mukaan 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 rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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 arviointimenettelyä annettua lakia.

Toimenpidelupapäätös on annettu julkipanon jälkeen 29.8.2024 ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 12.9.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontapalveluille 11.9.2024, joten oikaisuvaatimus on tehty säädetyssä ajassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan omistaja, joten oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikaisuvaatimusoikeus.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimuksen alainen päätös
- 3 Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys 21.11.2024
- 5 Lupapistehakemus
- 6 Lupapisteen viestit
- 7 Vahvistettu piirustus 14.5.1970
- 8 27.11.2024 päivitetyt asiakirjat



18.12.2024

Asia/15

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Osakkeenomistaja

Otteen liitteet

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

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