



§ 81

Pientalon rakentamisen aikaista muutosta sekä rakennusvalvontamaksua koskeva oikaisunhaku

HEL 2017-008666 T 10 04 03

Facta-tunnus: 47-13-17-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti omaan kohtuusharkintansa perustuen hyväksyä ***** oikaisunhaun rakennusvalvontamaksusta koskien rakennusvalvontamaksua 7410095262.

Kantelun osalta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, että kirjelmä ei anna aiheutta toimenpiteisiin.

Vahingonkorvauksen osalta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asiasta päättää kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalveluiden hallinto- ja lakipalveluiden hallintopäällikkö.

Päätös tiedoksi saantitodistuksella. *****

Muutoksenhaun kohteena oleva asiat

Oikaisuvaatimukseksi otsikoitu kirjelmä koskee asioita 47-0930-17-RAM sekä siihen liittyvää laskua 7410095262 sekä asiaa 47-3047-14-RAM.

Rakennusvalvontaviraston lupayksikön viranhaltija on antanut rakennustyön aikana suostumuksen poiketa pientalon lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista siten, että takapihan maanpinnan muotoilu on tarkennettu nostamalla maanpintaa ylös. Lisäksi alapohjaan kulkevista varten on tehty portaat, kaide ja ovi sisäänkäynnin tason viereen kadun puolelle. Suostumus on annettu 20.1.2015, tunnus 47-3047-14-RAM.

Lupayksikön viranhaltija on lisäksi 12.4.2017 antanut rakennustyön aikana suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista tunnuksella 47-0930-17-RAM. Suostumus koskee pihan puoleisen terassin laajentamista sekä katosten ja katetun parvekkeen rakentamista. Terassi ylittää rakennusalan 4,5 m. Hakija on kuullut kahta naapuria. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista, ja suostumus on annettu. Asiaan liittyen on myös kirjoitettu lasku määrältään 548 euroa. Laskun päivämäärä on ollut 18.4.2017.



Lisäksi kirjelmässä on arvosteltu rakennusvalvonnan ja sen viranhaltijan menettelyä asian käsittelyssä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Kirjelmässä todetaan, ettei 3.10.2014 jätetystä luvasta 47-3047-14-RAM ole koskaan tullut postitse virallista päätöstä, vaan ainoastaan loppulasku. Viranomaisen tulee perustella ja tehdä ja antaa päätökset, ja niiden tulee perustua lakiin, asetukseen, määräykseen tai muuhun näihin rinnastettavaan oikeuskäytäntöön. Nämä molemmat velvoitteet on laiminlyöty.

Rakennusvalvonnan toimittaman asiakirjan mukaan 47-3047-14-RAM on otettu käsiteltäväksi 4.10.2015 (tarkoitettaneen 4.10.2014) eikä siihen ole pyydetty lisäselvityksiä. Asia olisi tullut käsitellä keskimäärin 26 päivässä. Kun luvasta ei kuulunut, kirjelmän tekijä on ryhtynyt soittamaan rakennusvalvontaan 1-2 kertaa viikossa. Kun hän on ilmaissut, että asian käsittely oli kestänyt 100 päivää, asia on saatu edistymään. Käsittelyajaksi on sähköpostissa mainittu 102 päivää, mutta käsittelyaika on suurempi (4.10.2014 - 20.1.2015). Tuohon käsittelyaikaan voidaan lisätä aika, joka on kulunut hakemuksen vastaanotosta vastaanottoasiakirjan postittamiseen sekä laskun lähettämiseen, jolloin kirjallinen vahvistus asian käsittelylle on saatu.

Vuoden 2017 RAM-suostumuksesta kirjelmässä todetaan puolestaan seuraavaa.

Lupakäsittelijän sähköpostiviestistä ”lupa tulee hakea ja saada” –viestistä on saanut sen käsityksen, että ei ole olemassa edes takuita sille, että lupakäsittelijä tulisi luvan myöntämään. Lupakäsittelijä saattaisi hylätä hakemuksen ja vaatia terassin purkamista. Asiasta on tämän jälkeen keskusteltu henkilökohtaisesti rakennusvalvonnassa.

Pitkän ja kiivaan keskustelun jälkeen on sovittu lupakäsittelijän kanssa, että terassille haetaan RAM-lupa, mutta siitä ei erikseen veloiteta. Tämän keskustelun yhteydessä on lyöty lupakäsittelijän kanssa kättä päälle, ja läsnä on ollut myös tarkastusinsinööri.

Kirjelmän laatijat katsovat lupakäsittelijän irtisanoneen tämän sopimuksen, ja pyytävät selvittämään, onko hän toiminut hyvän hallintotavan mukaisesti ja ovatko hänen antamansa lausunnot/vastaukset olleen virkamiehen velvoitteiden ja virkavastuun mukaisia.

Kirjelmässä pyydetään selvitystä seuraaviin asioihin:

- Miksi 47-3047-14-RAM käsittely viivästyi kohtuuttomasti?



- Miksi virallista päätöstä ei koskaan toimitettu, ainoastaan lasku?
- Oliko 47-0930-17-RAM hakemiselle lopulta tarvetta?
- Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan edellisistä toimenpiteistä aiheutuneet ylimääräiset kustannukset?
- Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan tästä selvitysprosessista aiheutuneet kustannukset?

Korvausvaatimus viivästymisestä aiheutuneista välittömistä ja välillisistä korvauksista on 5 550 euroa, oikaisupyynnön laatimisesta 900 euroa sekä 47-0930-17-RAM hakemisesta aiheutuneet kustannukset 450 euroa.

Kirjelmässä pyydetään myös selvennystä rakennusjärjestyksen 7 §:ään ja sen toiseen momenttiin, jossa ei ole mainittu lainkaan terassia. Terrassi on niin yleinen rakennelma, että se pitäisi olla erikseen lueteltuna eikä sovellu ”muut vastaavat rakennuksen osat” –kohtaan. 7 §:n katsotaan soveltuvan rakennelmiin, jotka ovat katettuja. Nyt toteutettava terrassi on kattamaton.

Selvitykset

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija, arkkitehti Ossi Lehtinen sekä rakenneyksikön viranhaltija, tarkastusinsinööri Marjo Rautavaara ovat antaneet selvityksensä tapahtumista.

Lupakäsittelijänä toiminut Ossi Lehtinen on todennut, ettei hänellä ole erityistä merkintää muutoshyväksynnän 47-3047-14-RAM käsittelyn pitkästä kestosta. Hankkeen osalta on keskusteltu useinkin puhelimitse pääsuunnittelijan kanssa. Usein on niin, että tämän kaltaisten melko vähäisten muutosten hyväksynnästä sovitaan niin, että erityissuunnitelmat voidaan toimittaa muutosten pohjalta, mutta itse RAM-hyväksyntämuodollisuus tehdään aikanaan sopivana ajankohtana. Mitään erityistä kiirehtimispyyntöä lupakäsittelijä ei muista.

RAM-hyväksynnästä ei tehdä erillistä päätösdokumenttia, vaan hyväksyntä esitetään hyväksyntäleimalla muutetuissa pääpiirustuksissa. Päätöspäivä on leimassa. 47-0930-17-RAM on ollut täysin tarpeellinen ja siihen on liittynyt monia toimenpiteitä, kuten pääpiirustuksista ja valokuvista ilmenee.

Terassin kasvattamisen ja korkeuden osalta on todettava, että rakennusjärjestyksen 7 §:n kohdassa 2 todetaan, että erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen



osat saavat ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli 1,2 metriä. Kyseessä ei ole maanvaraisena terassina tulkittava rakennusosa, vaan esim. kuisteihin ja portaisiin verrattava maanpinnan yläpuolella oleva kaiteellinen parvekkeen kaltainen rakennusosa. Terassi on ylittänyt rakennusalan rajan huomattavasti sallittua enemmän ja jo tästä syystä kyseessä on ollut lupa-asia, eikä välttämättä edes hyväksyttynä. Asia on kuitenkin käsitelty hakijan edun mukaisesti myönteisenä päätöksenä sekä vähäisenä poikkeamisena rakennusjärjestyksen määräyksestä ja lisäksi ainoastaan rakennustyön aikaisena muutosmenettelynä.

Tuolloin on alustavasti sovittu, että laskua ei tuosta muutoshyväksynnästä esitettäisi. Muutoksia oli kuitenkin enemmän kuin esim. pelkkä terassin kasvattaminen, ja osa toimenpiteistä oli tehty ennen kuin mitään lupaa oli edes haettu. Sähköpostissa 21.4.2017 on lopulta tuotu esille, että lasku on ollut asiaan ja käsittelyprosessiin nähden kuitenkin täysin aiheellinen ja rakennusvalvontataksan mukainen.

Toiminta on ollut hyvän hallintotavan mukaista eikä korvausvelvollisuutta pitäisi näiltä osin syntyä. Rakennushankkeissa on monia pieniä tai isompiakin mutkia matkassa. Rakennusvalvontaviranomainen keskustelee useimmin kunkin hankkeen asiantuntijana toimivan suunnittelijan/työnjohtajan kautta ja välityksellä.

Tarkastusinsinööri Marjo Rautavaara on todennut selvityksessään pitäneensä ensimmäisen katselmuksensa hankkeessa 27.3.2015. Osittaisen loppukatselmuksen kohteena ovat olleet pientalon sisätilat. Pöytäkirjassa on kehoitettu rakennushankkeeseen ryhtyvää huolehtimaan luvan mukaisten töiden loppuunsaattamisesta ennen lopullista loppukatselmusta. 3.12.2015 pääsuunnittelija on pyytänyt aikaa lopulliselle loppukatselmukselle. Lopullisen loppukatselmuksen ajankohdaksi on sovittu 4.1.2016. Ennen tätä pääsuunnittelija on lähettänyt sähköpostitse hankkeeseen ryhtyvän allekirjoittaman vakuutuksen siitä, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Paikan päällä tarkastusinsinööri on havainnut itse, että terassin toteutus poikkeaa hankkeen virallisista pääpiirustuksista. Terassi on toteutettu suurempana ja korkeampana. Muutokselle ei ollut kysytty suostumusta ennen toteutusta eikä muutoksesta ollut kerrottu rakennusvalvonnalle ennen katselmusta eikä paikan päälläkään. Pääsuunnittelijaa on ohjeistettu ottamaan yhteyttä lupakäsittelijään.

Pyydettyä loppukatselmusta ei siten ole voitu suorittaa pääpiirustuksista poikkeavan rakentamisen vuoksi. Vaikka rakennusvalvonnan taksa



oikeuttaa veloittamaan tällaisesta ylimääräisestä katselmuksesta 438 euroa toimenpidettä kohti, laskua ei ole kirjoitettu.

Paikallakäynnin jälkeen asiasta on jatkettu keskustelua sähköpostitse pääsuunnittelijan, lupakäsittelijän, hankkeeseen ryhtyvän sekä tarkastusinsinöörin kesken.

Pääsuunnittelija on kysynyt lupakäsittelijältä, onko terassin laajemmalle toteutukselle tarpeen hakea RAM:ia. Lupakäsittelijä on todennut, että RAM-hyväksyntä on haettava ja saatava. Lupakäsittelijä on perustellut tätä mm. sillä, että terassi ei ole maanvarainen ja se poikkeaa rakennuslupalain mukaisesta.

Tarkastusinsinööri ei muista hankkeeseen ryhtyvän käynnin ajankohtaa rakennusvalvonnassa, koska aikaa ei ollut varattu. Käynnin yhteydessä on joka tapauksessa keskusteltu siitä, että RAM-hyväksynnästä ei erikseen laskuteta. Ilmeisesti tämän jälkeen on tullut ilmi jotain uutta asiaa muutoksista. Hanke on kokoonsa nähden aiheuttanut toiminnallaan paljon ylimääräistä työtä rakennusvalvonnalle 4.1.2016 lähtien.

Päätöksen perustelut

Käsittelytapaa koskeva päätös

***** kirjelmä on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi ja osoitettu rakennuslautakunnalle. Kirjelmä koskee laskua 7410095262 määrältään 548 euroa, rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltijan käsittelemää rakennustyön aikaista muutosta koskevaa asiaa 47-0930-17-RAM sekä rakennustyön aikaista muutosta koskevaa asiaa 47-3047-14-RAM.

Koska kirjelmä koskee kauttaaltaan rakennusvalvonnan viranhaltijoiden menettelyä sekä rakennusvalvonnan käytäntöjä kirjelmän laatijoiden rakennushanketta koskevissa asioissa eikä sisällä muutosvaatimuksia myönnettyihin rakennustyönaikaisiin muutoksiin, kirjelmä on sisällöltään selkeästi kanteluluonteinen. Se tulee näin ollen tutkia kanteluna.

Käsittelytapana kantelu on lisäksi kirjelmän laatijoiden oikeusturvan kannalta parempi ratkaisu tässä tapauksessa. RAM-suostumuksiin liittyvät oikaisuvaatimukset on pääsääntöisesti jätetty tutkimatta, koska niissä ei yleensä ole kyse sellaisista päätöksistä, joihin oikaisua voisi hakea. Lisäksi kummankin RAM-hyväksynnän osalta oikaisuvaatimus olisi jäänyt tutkimatta liian myöhään vireille tullessa. Laskun osalta oikaisuvaatimus on jätetty ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä, ja siihen otetaan tässä päätöksessä erikseen kantaa.



1. Miksi 47-3047-14-RAM käsittely on viivästynyt?

Asia on tullut vireille 4.10.2014 ja hyväksyntä on annettu 20.1.2015. Hyväksyntä on koskenut takapihan maanpinnan muotoilua, jota on tarkennettu nostamalla maanpintaa ylös. Lisäksi alapohjaan kulkemista varten on tehty portaat, kaide ja ovi sisäänkäynnin tason viereen kadunpuolelle. Osittainen käyttöönotto rakennuksessa on pidetty 27.3.2015. Käyttöönotto on koskenut rakennuksen sisätiloja, mutta ei asunnon parveketta eikä terassia.

Kuten lupakäsittelijä on vastineessaan todennut, hänellä ei ole merkintöjä tai muistikuvia asian käsittelyn kiirehtimisestä, mutta ei myöskään siitä, miksi asian käsittelyaika on ollut sanotunlainen. Rakennusvalvonnan Internet-sivuilla ei määritellä RAM-hyväksyntöjen keskimääräistä käsittelyaikaa. Muutoksen rakennusluvan keskimääräinen käsittelyaika on 78 päivää (vuosien 2014 - 2016 käsittelyaikojen keskiarvo) hakemuksen jättämisestä lukien.

Rakennusvalvonnan internet-sivuilla ilmoitetut käsittelyajat ovat vain keskimääräisiä käsittelyaikoja. Vaikka kaikki hakemukset pyritään käsittelemään ripeästi, minkään asian käsittelyä mainittujen aikarajojen puitteissa ei voida luvata, ja käsittelyajat riippuvat aina myös jokaisen lupakäsittelijän ja koko rakennusvalvonnan sen hetkisestä työtilanteesta.

Sanottua käsittelyaikaa 102 päivää ei voida pitää poikkeuksellisen pitkänä käsittelyaikana tai kohtuuttomana viivästyksenä. Lupakäsittelijä ei ole muistanut myöskään erityisiä kiirehtimispyyntöjä esimerkiksi kohteen pääsuunnittelijalta tai hankkeeseen ryhtyvältä eikä sellaisia kirjauksia ole jäänyt rakennusvalvonnan järjestelmiin. Varsinkaan sellaisia kiirehtimispyyntöjä, joissa olisi kerrottu rakennuksen käyttöönottoa odotettavan kiireellisesti, ei ole rakennusvalvonnan järjestelmiin merkitty.

Kirjelmän laatijat eivät ole tarkemmin yksilöineet sitä, miten RAM-hyväksynnän väitetty viipyminen on viivästyttänyt esimerkiksi käyttöönottoa ja siten aiheuttanut kirjelmässä mainittua vuokratuoton menetystä, tai sitä, onko käyttöönotto viivästynyt nimenomaan RAM-hyväksynnän puuttumisen vuoksi vai myös muista syistä.

Ottaen huomioon asiassa esitetyn selvityksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei jälkepäin voida täydellisesti selvittää sitä, miksi tietyn asian käsittelyaika on ollut sellainen kuin se on ollut. Nyt käsillä olevassa asiassa ei ole kuitenkaan tullut ilmi laininlyöntejä tai huolimattomuutta rakennusvalvonnan puolelta, eikä käsittelyaikaa voida pitää kohtuuttoman pitkänä.

2. Miksi virallista päätöstä ei koskaan toimitettu?



10.11.2017

Asiassa on ollut kyse maankäyttö- ja rakennuslain 150e §:n 1 momentin mukaisesta suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana.

Mainitun pykälän mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin (ns. RAM-hyväksyntä).

Kyseessä ei siten ole ollut saman pykälän 2 momentissa mainittu tilanne, jonka mukaan, mikäli hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa (ns. AM-lupa).

RAM-hyväksyntä on ollut asiakkaalle kevyempi menettelytapa kuin muutoslupan hakeminen. RAM-hyväksynnöistä ei lähetetä erillistä päätöstä eikä niitä käsitellä asiallisesti päätöksinä, koska kyse on pykälän sanamuodonkin mukaan suostumuksesta. Kuten pykälässä mainitaan, muutoksen sisältö ja viranhaltijan nimi merkitään hyväksytyihin suunnitelmiin eikä erilliseen päätöksen. Näin on tässäkin tilanteessa toimittu – hyväksyntä on esitetty leimalla muutetuissa pääpiirustuksissa. Menettely on ollut lain ja säännösten mukaista.

3. Oliko 47-0930-17-RAM hakemiselle lopulta tarvetta?

Tunnuksella 47-0930-17-RAM annettu suostumus koskee pihan puoleisen terassin laajentamista sekä katosten ja katetun parvekkeen rakentamista. Terassi ylittää rakennusalan 4,5 m.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan erkkerit, katonokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muuta vastaavat rakennuksen osat saavat ylittää tontin sisäisen rakennusrajan 1,2 metrillä. Tässä luettelossa ei erikseen mainita terassia. Tällöin on herännyt kysymys siitä, saisiko nyt kyseessä oleva terassi ylittää rakennusrajan enemmän kuin 1,2 metriä. Lisäksi on esitetty kysymys, olisiko nyt toteutettu terassi vaatinut ollenkaan lupaa.

Terassi on hyväksytyjen julkisivupiirustusten ja valokuvan mukaisesti suurikokoinen, maasta irti oleva ja kaitein aidattu terassi. Terassi sijaitsee irti maanpinnasta kuistin tavoin, mutta sitä ei ole katettu.



Valokuvien ja pääpiirustusten mukaan kyse ei ole tavanomaisesta maata vasten toteutettavasta terassista, jonka toteuttaminen ei vaatisi lupaa. Lupakäsittelijän tulkinta siitä, että toteutettu terassi ei ole ollut maanvarainen terassinä tulkittava rakennusosa, on ollut oikea. Kyse on ollut ennemminkin kuisteihin, portaisiin, parvekkeisiin tai muuhun vastaavaan rakennuksen osaan verrattavasta rakennusosasta.

Kyseessä on ollut terassin merkittävä laajentaminen verrattuna alkupe- räisiin suunnitelmiin. Ottaen huomioon rakennusrajan ylitys 4.5 metriä on laajennuksella voinut olla vaikutuksia naapureiden etuun ja oikeuksiin siten, että naapureiden kuuleminen on tullut tehtyä. Lisäksi, kun otetaan huomioon se, että hankkeen toteutuksen on yleensäkin ottaen oltava loppukatselmusvaiheessa rakennusluvassa hyväksytyjen pääpiirustusten mukainen, ja se, että terassin toteutus ei ole vastannut hyväksytyjä pääpiirustuksia ja että terassi ja sen laajennus ovat selvästi olleet luvanvaraisia rakennelmia, on terassin toteutukselle pitänyt hakea ja saada RAM-hyväksyntä. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa lisäksi, että hankkeeseen ryhtyvä ei ole voinut pitää itsestään selvänä sitä, että hyväksyntä annetaan, kun kyse on ollut rakennusrajan ylityksestä usealla metrillä.

Lupakäsittelijän toiminta on tilanteessa ollut hakijan edun mukaista sekä käsittelymuodon valinnan että sen suhteen, että päätös on tehty myönteisenä, vaikkei se rakennusalan ylityksen vuoksi olekaan ollut itsestään selvää.

4. Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan edellisistä toimenpiteistä kirjelmän laatijoille aiheutuneet ylimääräiset kustannukset?

Selvityksen myötä on todettu, että asian 47-3047-14-RAM käsittelyaikaa ei voida pitää poikkeuksellisen pitkänä. Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden menettely asian käsittelyssä on ollut hyvän hallintotavan mukaista. Lisäksi on todettu, että 47-0930-17-RAM –hyväksynnän hakemista on voitu ja on pitänyt edellyttää. Lisäksi on selvinnyt, että kirjelmän laatijoille ei ole kirjoitettu laskua ylimääräisestä katselmuksesta, vaikka se rakennusvalvontataksan mukaan olisi ollut aiheellista ja mahdollista. Hankkeeseen ryhtyvät ovat luvasta poikkeavalla rakentamisella aiheuttaneet itse lisätyötä rakennusvalvonnalle ja ottaneet riskin siitä, että terassin muutoksille on haettava RAM-hyväksyntä tai muutoslupa.

Mitä tulee rakennusjärjestyksen sisältöön, mainituissa 7 §:ssä ei voida mainita kaikkia mahdollisia rakennelmia. Luettelo on esimerkinomainen. Palaute pykälän sisällöstä voidaan huomioida tulevaisuudessa toteutuvassa rakennusjärjestyksen uudistustyössä.



Tämän asian tutkimisessa on selvinnyt, että kirjelmän laatijat ovat myös omalla menettelyllään ja luvan vastaisella rakentamisella aiheuttaneet viivytystä omalle hankkeelleen. Rakennusvalvonnalla on ollut oikeus ja jopa velvollisuus edellyttää haettuja suostumuksia muutostöille ja oikeus myös laskuttaa niiden mukaisesta työstä. Hankkeeseen ryhtyvillä olisi ollut myös mahdollisuus tarkistaa muutosten luvanvaraisuus etukäteen rakennusvalvonnasta.

Rakennusvalvonnan viranhaltijat ovat toimineet hyvän hallintotavan mukaisesti käsitellessään hankkeeseen ryhtyvien asiaa. Myös rakennusvalvonnan oma ohjeistus, menettelytavat päätösten toimittamisen osalta sekä rakennusjärjestyksen sisältö ovat asianmukaisia sekä lain ja säädösten mukaisia.

Koska rakennusvalvonnan ja sen viranhaltijoiden toiminta on ollut asianmukaista, rakennusvalvonta ei ole velvollinen korvaamaan kirjelmästä ilmeneviä väitetyjä kustannuksia.

5. Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan tästä selvitysprosessista aiheutuneet kustannukset?

Rakennusvalvonta ei ole velvollinen korvaamaan kirjelmän laatijoille heidän omaan hankkeeseensa liittyvästä selvitysprosessista aiheutuneita kustannuksia. Rakennusvalvonnalla ei ole velvollisuutta korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat hankkeeseen ryhtyvän omaa projektiaan koskevista omista selvityksistä tai siitä, että hankkeeseen ryhtyvän on jälkikäteen haettava suostumuksia jo tehdyille muutostöille.

Maksu RAM-suostumuksesta 12.4.2017

Kirjelmässä on kerrottu, että muutoshyväksyntä terassin laajentamiselle on luvattu heille maksutta. Näin on esitetyn selvityksen mukaan tehtykin. Kuitenkin on selvinnyt, että rakennusvalvonnassa käytyjen neuvottelujen jälkeen hankkeeseen ryhtyvät ovat lisänneet hakemukseensa muitakin muutoksia kuin terassin laajentamisen. Lopulta hakemus on sisältänyt terassin laajentamisen lisäksi myös katetun parvekkeen lisäämisen sekä katon jatkamisen talousrakennuksen sisäänkäynnin edessä. Näitä muutoksia ei ole hakijoille luvattu maksutta. Lasku on siten perusteltu.

Lopuksi

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että kirjelmässä ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta viran-



10.11.2017

haltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, ettei esitetyn selvityksen perusteella voida havaita sellaisia laiminlyöntejä tai huonoa hallintoa rakennusvalvonnan tai sen viranhaltijoiden puolelta, joiden perusteella rakennusvalvonnalle syntyisi asiassa korvausvelvollisuus. Kantelu ei anna aihetta toimenpiteisiin.

Vahingonkorvausvaatimuksesta päättää kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalveluiden hallinto- ja lakipalveluiden hallintopäällikkö, jolle asiakirjat on lähetetty.

Käsittely

Vastaehdotus:

Lilja Tamminen: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää omaan kohtuusharkintansa perustuen hyväksyä ***** oikaisunhaun rakennusvalvontamaksusta koskien rakennusvalvontamaksua 7410095262.

Kannattaja: Mukhtar Abib

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää omaan kohtuusharkintansa perustuen hyväksyä ***** oikaisunhaun rakennusvalvontamaksusta koskien rakennusvalvontamaksua 7410095262.

Jaa-äännet: 1
Silvia Modig

Ei-äännet: 7
Mukhtar Abib, Vafa Järnefelt, Tapio Klemetti, Anna Mäenpää, Lea Saukkonen, Lilja Tamminen, Pertti Villo

Tyhjä: 1
Leo Stranius

Poissa: 0

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot



10.11.2017

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisupyyntö 2.5.2017
- 2 Selvitys, Lehtinen
- 3 Selvitys, Rautavaara
- 4 Suostumus 12.4.2017 Asemapiirros
- 5 Suostumus 12.4.2017 Julkisivut
- 6 Suostumus 12.4.2017 Pohjat
- 7 Suostumus 12.4.2017 valokuva

Muutoksenhaku

Rakennusvalvontamaksun osalta Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen
johtosta annettu päätös
Kantelun osalta Muutoksenhakukielto, hallintokantelu

Otteet

Ote
Luvanhakijat

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdos-
ta annettu päätös
Muutoksenhakukielto, hallintokantelu

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä
***** oikaisunhaun rakennusvalvontamaksusta 7410095262.

Kantelun osalta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
päättää, että kirjelmä ei anna aiheutta toimenpiteisiin.

Vahingonkorvauksen osalta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö-
ja lupajaosto toteaa, että asiasta päättää kaupunkiympäristön toimialan
hallinto- ja tukipalveluiden hallinto- ja lakipalveluiden hallintopäällikkö.

Päätös tiedoksi saantitodistuksella *****

Muutoksenhaun kohteena oleva asiat

Oikaisuvaatimukseksi otsikoitu kirjelmä koskee asioita 47-0930-17-
RAM sekä siihen liittyvää laskua 7410095262 sekä asiaa 47-3047-14-
RAM.

Rakennusvalvontaviraston lupayksikön viranhaltija on antanut raken-
nustyön aikana suostumuksen poiketa pientalon lupapäätöksessä hy-



10.11.2017

väksytyistä suunnitelmista siten, että takapihan maanpinnan muotoilu on tarkennettu nostamalla maanpintaa ylös. Lisäksi alapohjaan kulkevista varten on tehty portaat, kaide ja ovi sisäänkäynnin tason viereen kadun puolelle. Suostumus on annettu 20.1.2015, tunnus 47-3047-14-RAM.

Lupayksikön viranhaltija on lisäksi 12.4.2017 antanut rakennustyön aikana suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista tunnuksella 47-0930-17-RAM. Suostumus koskee pihan puoleisen terassin laajentamista sekä katosten ja katetun parvekkeen rakentamista. Terassi ylittää rakennusalan 4,5 m. Hakija on kuullut kahta naapuria. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista, ja suostumus on annettu. Asiaan liittyen on myös kirjoitettu lasku määrältään 548 euroa. Laskun päivämäärä on ollut 18.4.2017.

Lisäksi kirjelmässä on arvosteltu rakennusvalvonnan ja sen viranhaltijan menettelyä asian käsittelyssä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Kirjelmässä todetaan, ettei 3.10.2014 jätetystä luvasta 47-3047-14-RAM ole koskaan tullut postitse virallista päätöstä, vaan ainoastaan loppulasku. Viranomaisen tulee perustella ja tehdä ja antaa päätökset, ja niiden tulee perustua lakiin, asetukseen, määräykseen tai muuhun näihin rinnastettavaan oikeuskäytäntöön. Nämä molemmat velvoitteet on laiminlyöty.

Rakennusvalvonnan toimittaman asiakirjan mukaan 47-3047-14-RAM on otettu käsiteltäväksi 4.10.2015 (tarkoitettaneen 4.10.2014) eikä siihen ole pyydetty lisäselvityksiä. Asia olisi tullut käsitellä keskimäärin 26 päivässä. Kun luvasta ei kuulunut, kirjelmän tekijä on ryhtynyt soittamaan rakennusvalvontaan 1-2 kertaa viikossa. Kun hän on ilmaissut, että asian käsittely oli kestänyt 100 päivää, asia on saatu edistymään. Käsittelyajaksi on sähköpostissa mainittu 102 päivää, mutta käsittelyaika on suurempi (4.10.2014 - 20.1.2015). Tuohon käsittelyaikaan voidaan lisätä aika, joka on kulunut hakemuksen vastaanotosta vastaanottoasiakirjan postittamiseen sekä laskun lähettämiseen, jolloin kirjallinen vahvistus asian käsittelylle on saatu.

Vuoden 2017 RAM-suostumuksesta kirjelmässä todetaan puolestaan seuraavaa.

Lupakäsittelijän sähköpostiviestistä ”lupa tulee hakea ja saada” –viestistä on saanut sen käsityksen, että ei ole olemassa edes takuita sille, että lupakäsittelijä tulisi luvan myöntämään. Lupakäsittelijä saattaisi hy-



lätä hakemuksen ja vaatia terassin purkamista. Asiasta on tämän jäl-
keen keskusteltu henkilökohtaisesti rakennusvalvonnassa.

Pitkän ja kiivaan keskustelun jälkeen on sovittu lupakäsittelijän kanssa,
että terassille haetaan RAM-lupa, mutta siitä ei erikseen veloiteta. Tä-
män keskustelun yhteydessä on lyöty lupakäsittelijän kanssa kättä
päälle, ja läsnä on ollut myös tarkastusinsinööri.

Kirjelmän laatijat katsovat lupakäsittelijän irtisanoneen tämän sopimuk-
sen, ja pyytävät selvittämään, onko hän toiminut hyvän hallintotavan
mukaisesti ja ovatko hänen antamansa lausunnot/vastaukset olleen
virkamiehen velvoitteiden ja virkavastuun mukaisia.

Kirjelmässä pyydetään selvitystä seuraaviin asioihin:

- Miksi 47-3047-14-RAM käsittely viivästyi kohtuuttomasti?
- Miksi virallista päätöstä ei koskaan toimitettu, ainoastaan lasku?
- Oliko 47-0930-17-RAM hakemiselle lopulta tarvetta?
- Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan edellisistä toimenpi-
teistä aiheutuneet ylimääräiset kustannukset?
- Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan tästä selvitysproses-
sista aiheutuneet kustannukset?

Korvausvaatimus viivästymisestä aiheutuneista välittömistä ja välillisistä
korvauksista on 5 550 euroa, oikaisupyynnön laatimisesta 900 euroa
sekä 47-0930-17-RAM hakemisesta aiheutuneet kustannukset 450 eu-
roa.

Kirjelmässä pyydetään myös selvennystä rakennusjärjestyksen 7 §:ään
ja sen toiseen momenttiin, jossa ei ole mainittu lainkaan terassia. Te-
rassi on niin yleinen rakennelma, että se pitäisi olla erikseen lueteltuna
eikä sovellu ”muut vastaavat rakennuksen osat” –kohtaan. 7 §:n katso-
taan soveltuvan rakennelmiin, jotka ovat katettuja. Nyt toteutettava te-
rassi on kattamaton.

Selvitykset

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltija, arkkitehti Ossi
Lehtinen sekä rakenneyksikön viranhaltija, tarkastusinsinööri Marjo
Rautavaara ovat antaneet selvityksensä tapahtumista.

Lupakäsittelijänä toiminut Ossi Lehtinen on todennut, ettei hänellä ole
erityistä merkintää muutoshyväksynnän 47-3047-14-RAM käsittelyn



10.11.2017

pitkästä kestoista. Hankkeen osalta on keskusteltu useinkin puhelimitse pääsuunnittelijan kanssa. Usein on niin, että tämän kaltaisten melko vähäisten muutosten hyväksynnästä sovitaan niin, että erityissuunnitelmat voidaan toimittaa muutosten pohjalta, mutta itse RAM-hyväksyntämuodollisuus tehdään aikanaan sopivana ajankohtana. Mitään erityistä kiirehtimispyyntöä lupakäsittelijä ei muista.

RAM-hyväksynnästä ei tehdä erillistä päätösdokumenttia, vaan hyväksyntä esitetään hyväksyntäileimalla muutetuissa pääpiirustuksissa. Päätöspäivä on leimassa. 47-0930-17-RAM on ollut täysin tarpeellinen ja siihen on liittynyt monia toimenpiteitä, kuten pääpiirustuksista ja valokuvista ilmenee.

Terassin kasvattamisen ja korkeuden osalta on todettava, että rakennusjärjestyksen 7 §:n kohdassa 2 todetaan, että erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli 1,2 metriä. Kyseessä ei ole maanvaraisena terassinä tulkittava rakennusosa, vaan esim. kuisteihin ja portaisiin verrattava maanpinnan yläpuolella oleva kaiteellinen parvekkeen kaltainen rakennusosa. Terassi on ylittänyt rakennusalan rajan huomattavasti sallittua enemmän ja jo tästä syystä kyseessä on ollut lupa-asia, eikä välttämättä edes hyväksyttynä. Asia on kuitenkin käsitelty hakijan edun mukaisesti myönteisenä päätöksenä sekä vähäisenä poikkeamisena rakennusjärjestyksen määräyksestä ja lisäksi ainoastaan rakennustyön aikaisena muutosmenettelyinä.

Tuolloin on alustavasti sovittu, että laskua ei tuosta muutoshyväksynnästä esitettäisi. Muutoksia oli kuitenkin enemmän kuin esim. pelkkä terassin kasvattaminen, ja osa toimenpiteistä oli tehty ennen kuin mitään lupaa oli edes haettu. Sähköpostissa 21.4.2017 on lopulta tuotu esille, että lasku on ollut asiaan ja käsittelyprosessiin nähden kuitenkin täysin aiheellinen ja rakennusvalvontataksan mukainen.

Toiminta on ollut hyvän hallintotavan mukaista eikä korvausvelvollisuutta pitäisi näiltä osin syntyä. Rakennushankkeissa on monia pieniä tai isompiakin mutkia matkassa. Rakennusvalvontaviranomainen keskusteleo useimmin kunkin hankkeen asiantuntijana toimivan suunnittelijan/työnjohtajan kautta ja välityksellä.

Tarkastusinsinööri Marjo Rautavaara on todennut selvityksessään pitäneensä ensimmäisen katselmuksensa hankkeessa 27.3.2015. Osittaisen loppukatselmuksen kohteena ovat olleet pientalon sisätilat. Pöytäkirjassa on kehoitettu rakennushankkeeseen ryhtyvää huolehtimaan luvan mukaisten töiden loppuunsaattamisesta ennen lopullista loppukat-



selmusta. 3.12.2015 pääsuunnittelija on pyytänyt aikaa lopulliselle loppukatselmukselle. Lopullisen loppukatselmuksen ajankohdaksi on sovittu 4.1.2016. Ennen tätä pääsuunnittelija on lähettänyt sähköpostitse hankkeeseen ryhtyvän allekirjoittaman vakuutuksen siitä, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Paikan päällä tarkastusinsinööri on havainnut itse, että terassin toteutus poikkeaa hankkeen virallisista pääpiirustuksista. Terassi on toteutettu suurempana ja korkeamana. Muutokselle ei ollut kysytty suostumusta ennen toteutusta eikä muutoksesta ollut kerrottu rakennusvalvonnalle ennen katselmusta eikä paikan päälläkään. Pääsuunnittelijaa on ohjeistettu ottamaan yhteyttä lupakäsittelijään.

Pydyttyä loppukatselmusta ei siten ole voitu suorittaa pääpiirustuksista poikkeavan rakentamisen vuoksi. Vaikka rakennusvalvonnan taksa oikeuttaa veloittamaan tällaisesta ylimääräisestä katselmuksesta 438 euroa toimenpidettä kohti, laskua ei ole kirjoitettu.

Paikallakäynnin jälkeen asiasta on jatkettu keskustelua sähköpostitse pääsuunnittelijan, lupakäsittelijän, hankkeeseen ryhtyvän sekä tarkastusinsinöörin kesken.

Pääsuunnittelija on kysynyt lupakäsittelijältä, onko terassin laajemmalle toteutukselle tarpeen hakea RAM:ia. Lupakäsittelijä on todennut, että RAM-hyväksyntä on haettava ja saatava. Lupakäsittelijä on perustellut tätä mm. sillä, että terassi ei ole maanvarainen ja se poikkeaa rakennuslupalasta.

Tarkastusinsinööri ei muista hankkeeseen ryhtyvän käynnin ajankohtaa rakennusvalvonnassa, koska aikaa ei ollut varattu. Käynnin yhteydessä on joka tapauksessa keskusteltu siitä, että RAM-hyväksynnästä ei erikseen laskuteta. Ilmeisesti tämän jälkeen on tullut ilmi jotain uutta asiaa muutoksista. Hanke on kokoonsa nähden aiheuttanut toiminnallaan paljon ylimääräistä työtä rakennusvalvonnalle 4.1.2016 lähtien.

Päätöksen perustelut

Käsittelytapaa koskeva päätös

***** kirjelmä on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi ja osoitettu rakennuslautakunnalle. Kirjelmä koskee laskua 7410095262 määrältään 548 euroa, rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön viranhaltijan käsittelemää rakennustyön aikaista muutosta koskevaa asiaa 47-0930-17-RAM sekä rakennustyön aikaista muutosta koskevaa asiaa 47-3047-14-RAM.



10.11.2017

Koska kirjelmä koskee kauttaaltaan rakennusvalvonnan viranhaltijoiden menettelyä sekä rakennusvalvonnan käytäntöjä kirjelmän laatijoiden rakennushanketta koskevissa asioissa eikä sisällä muutosvaatimuksia myönnettyihin rakennustyön aikaisiin muutoksiin, kirjelmä on sisällöltään selkeästi kanteluluonteinen. Se tulee näin ollen tutkia kanteluna.

Käsittelytapana kantelu on lisäksi kirjelmän laatijoiden oikeusturvan kannalta parempi ratkaisu tässä tapauksessa. RAM-suostumuksiin liittyvät oikaisuvaatimukset on pääsääntöisesti jätetty tutkimatta, koska niissä ei yleensä ole kyse sellaisista päätöksistä, joihin oikaisua voisi hakea. Lisäksi kummankin RAM-hyväksynnän osalta oikaisuvaatimus olisi jäänyt tutkimatta liian myöhään vireille tullessa. Laskun osalta oikaisuvaatimus on jätetty ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä, ja siihen otetaan tässä päätöksessä erikseen kantaa.

1. Miksi 47-3047-14-RAM käsittely on viivästynyt?

Asia on tullut vireille 4.10.2014 ja hyväksyntä on annettu 20.1.2015. Hyväksyntä on koskenut takapihan maanpinnan muotoilua, jota on tarkennettu nostamalla maanpintaa ylös. Lisäksi alapohjaan kulkemista varten on tehty portaat, kaide ja ovi sisäänkäynnin tason viereen kadunpuolelle. Osittainen käyttöönotto rakennuksessa on pidetty 27.3.2015. Käyttöönotto on koskenut rakennuksen sisätiloja, mutta ei asunnon parveketta eikä terassia.

Kuten lupakäsittelijä on vastineessaan todennut, hänellä ei ole merkintöjä tai muistikuvia asian käsittelyn kiirehtimisestä, mutta ei myöskään siitä, miksi asian käsittelyaika on ollut sanotunlainen. Rakennusvalvonnan Internet-sivuilla ei määritellä RAM-hyväksyntöjen keskimääräistä käsittelyaikaa. Muutoksen rakennusluvan keskimääräinen käsittelyaika on 78 päivää (vuosien 2014 - 2016 käsittelyaikojen keskiarvo) hakemuksen jättämisestä lukien.

Rakennusvalvonnan internet-sivuilla ilmoitetut käsittelyajat ovat vain keskimääräisiä käsittelyaikoja. Vaikka kaikki hakemukset pyritään käsittelemään ripeästi, minkään asian käsittelyä mainittujen aikarajojen puitteissa ei voida luvata, ja käsittelyajat riippuvat aina myös jokaisen lupakäsittelijän ja koko rakennusvalvonnan sen hetkisestä työtilanteesta.

Sanottua käsittelyaikaa 102 päivää ei voida pitää poikkeuksellisen pitkänä käsittelyaikana tai kohtuuttomana viivästyksenä. Lupakäsittelijä ei ole muistanut myöskään erityisiä kiirehtimispyyntöjä esimerkiksi kohteen pääsuunnittelijalta tai hankkeeseen ryhtyvältä eikä sellaisia kirjauksia ole jäänyt rakennusvalvonnan järjestelmiin. Varsinkaan sellaisia kiirehtimispyyntöjä, joissa olisi kerrottu rakennuksen käyttöönottoa odotettavan kiireellisesti, ei ole rakennusvalvonnan järjestelmiin merkitty.



10.11.2017

Kirjelmän laatijat eivät ole tarkemmin yksilöineet sitä, miten RAM-hyväksynnän väitetty viivästyminen on viivästyttänyt esimerkiksi käyttöönottoa ja siten aiheuttanut kirjelmässä mainittua vuokratuoton menetystä, tai sitä, onko käyttöönotto viivästynyt nimenomaan RAM-hyväksynnän puuttumisen vuoksi vai myös muista syistä.

Ottaen huomioon asiassa esitetyn selvityksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei jälkeenkään voida täydellisesti selvittää sitä, miksi tietyn asian käsittelyaika on ollut sellainen kuin se on ollut. Nyt käsillä olevassa asiassa ei ole kuitenkaan tullut ilmi laininlyöntejä tai huolimattomuutta rakennusvalvonnan puolelta, eikä käsittelyaikaa voida pitää kohtuuttoman pitkänä.

2. Miksi virallista päätöstä ei koskaan toimitettu?

Asiassa on ollut kyse maankäyttö- ja rakennuslain 150e §:n 1 momentin mukaisesta suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana.

Mainitun pykälän mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin (ns. RAM-hyväksyntä).

Kyseyssä ei siten ole ollut saman pykälän 2 momentissa mainittu tilanne, jonka mukaan, mikäli hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa (ns. AM-lupa).

RAM-hyväksyntä on ollut asiakkaalle kevyempi menettelytapa kuin muutoslupan hakeminen. RAM-hyväksynnöistä ei lähetetä erillistä päätöstä eikä niitä käsitellä asiallisesti päätöksinä, koska kyse on pykälän sanamuodonkin mukaan suostumuksesta. Kuten pykälässä mainitaan, muutoksen sisältö ja viranhaltijan nimi merkitään hyväksytyihin suunnitelmiin eikä erilliseen päätöksen. Näin on tässäkin tilanteessa toimittu – hyväksyntä on esitetty leimalla muutetuissa pääpiirustuksissa. Menettely on ollut lain ja säännösten mukaista.

3. Oliko 47-0930-17-RAM hakemiselle lopulta tarvetta?



10.11.2017

Tunnuksella 47-0930-17-RAM annettu suostumus koskee pihan puoleisen terassin laajentamista sekä katosten ja katetun parvekkeen rakentamista. Terassi ylittää rakennusalan 4,5 m.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muuta vastaavat rakennuksen osat saavat ylittää tontin sisäisen rakennusrajan 1,2 metrillä. Tässä luettelossa ei erikseen mainita terassia. Tällöin on herännyt kysymys siitä, saisiko nyt kyseessä oleva terassi ylittää rakennusrajan enemmän kuin 1,2 metriä. Lisäksi on esitetty kysymys, olisiko nyt toteutettu terassi vaatinut ollenkaan lupaa.

Terassi on hyväksytyjen julkisivupiirustusten ja valokuvan mukaisesti suurikokoinen, maasta irti oleva ja kaitein aidattu terassi. Terassi sijaitsee irti maanpinnasta kuistin tavoin, mutta sitä ei ole katettu.

Valokuvien ja pääpiirustusten mukaan kyse ei ole tavanomaisesta maata vasten toteutettavasta terassista, jonka toteuttaminen ei vaatisi lupaa. Lupakäsittelijän tulkinta siitä, että toteutettu terassi ei ole ollut maanvarainen terassinä tulkittava rakennusosa, on ollut oikea. Kyse on ollut ennemminkin kuisteihin, portaisiin, parvekkeisiin tai muuhun vastaavaan rakennuksen osaan verrattavasta rakennusosasta.

Kyseessä on ollut terassin merkittävä laajentaminen verrattuna alkuperäisiin suunnitelmiin. Ottaen huomioon rakennusrajan ylitys 4.5 metriä on laajennuksella voinut olla vaikutuksia naapureiden etuun ja oikeuksiin siten, että naapureiden kuuleminen on tullut tehdä. Lisäksi, kun otetaan huomioon se, että hankkeen toteutuksen on yleensäkin ottaen oltava loppukatselmusvaiheessa rakennusluvassa hyväksytyjen pääpiirustusten mukainen, ja se, että terassin toteutus ei ole vastannut hyväksytyjä pääpiirustuksia ja että terassi ja sen laajennus ovat selvästi olleet luvanvaraisia rakennelmia, on terassin toteutukselle pitänyt hakea ja saada RAM-hyväksyntä. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa lisäksi, että hankkeeseen ryhtyvä ei ole voinut pitää itsestään selvänä sitä, että hyväksyntä annetaan, kun kyse on ollut rakennusrajan ylityksestä usealla metrillä.

Lupakäsittelijän toiminta on tilanteessa ollut hakijan edun mukaista sekä käsittelymuodon valinnan että sen suhteen, että päätös on tehty myönteisenä, vaikkei se rakennusalan ylityksen vuoksi olekaan ollut itsestään selvää.

4. Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan edellisistä toimenpiteistä kirjelmän laatijoille aiheutuneet ylimääräiset kustannukset?



10.11.2017

Selvityksen myötä on todettu, että asian 47-3047-14-RAM käsittelyaikaa ei voida pitää poikkeuksellisen pitkänä. Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden menettely asian käsittelyssä on ollut hyvän hallintotavan mukaista. Lisäksi on todettu, että 47-0930-17-RAM –hyväksynnän hakemista on voitu ja on pitänyt edellyttää. Lisäksi on selvinnyt, että kirjelmän laatijoille ei ole kirjoitettu laskua ylimääräisestä katselmuksesta, vaikka se rakennusvalvontataksan mukaan olisi ollut aiheellista ja mahdollista. Hankkeeseen ryhtyvät ovat luvasta poikkeavalla rakentamisella aiheuttaneet itse lisätyötä rakennusvalvonnalle ja ottaneet riskin siitä, että terassin muutoksille on haettava RAM-hyväksyntä tai muutoslupa.

Mitä tulee rakennusjärjestyksen sisältöön, mainitussa 7 §:ssä ei voida mainita kaikkia mahdollisia rakennelmia. Luettelo on esimerkinomainen. Palaute pykälän sisällöstä voidaan huomioida tulevaisuudessa toteutuvassa rakennusjärjestyksen uudistustyössä.

Tämän asian tutkimisessa on selvinnyt, että kirjelmän laatijat ovat myös omalla menettelyllään ja luvan vastaisella rakentamisella aiheuttaneet viivytystä omalle hankkeelleen. Rakennusvalvonnalla on ollut oikeus ja jopa velvollisuus edellyttää haettuja suostumuksia muutostöille ja oikeus myös laskuttaa niiden mukaisesta työstä. Hankkeeseen ryhtyvillä olisi ollut myös mahdollisuus tarkistaa muutosten luvanvaraisuus etukäteen rakennusvalvonnasta.

Rakennusvalvonnan viranhaltijat ovat toimineet hyvän hallintotavan mukaisesti käsitellessään hankkeeseen ryhtyvien asiaa. Myös rakennusvalvonnan oma ohjeistus, menettelytavat päätösten toimittamisen osalta sekä rakennusjärjestyksen sisältö ovat asianmukaisia sekä lain ja säädösten mukaisia.

Koska rakennusvalvonnan ja sen viranhaltijoiden toiminta on ollut asianmukaista, rakennusvalvonta ei ole velvollinen korvaamaan kirjelmästä ilmeneviä väitettyjä kustannuksia.

5. Onko rakennusvalvonta velvollinen korvaamaan tästä selvitysprosessista aiheutuneet kustannukset?

Rakennusvalvonta ei ole velvollinen korvaamaan kirjelmän laatijoille heidän omaan hankkeeseensa liittyvästä selvitysprosessista aiheutuneita kustannuksia. Rakennusvalvonnalla ei ole velvollisuutta korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat hankkeeseen ryhtyvän omaa projektiaan koskevista omista selvityksistä tai siitä, että hankkeeseen ryhtyvän on jälkikäteen haettava suostumuksia jo tehdyille muutostöille.

Maksu RAM-suostumuksesta 12.4.2017



10.11.2017

Kirjelmässä on kerrottu, että muutoshyväksyntä terassin laajentamiselle on luvattu heille maksutta. Näin on esitetyn selvityksen mukaan tehtykin. Kuitenkin on selvinnyt, että rakennusvalvonnassa käytyjen neuvottelujen jälkeen hankkeeseen ryhtyvät ovat lisänneet hakemuksessa muitakin muutoksia kuin terassin laajentamisen. Lopulta hakemus on sisältänyt terassin laajentamisen lisäksi myös katetun parvekkeen lisäämisen sekä katon jatkamisen talousrakennuksen sisäänkäynnin edessä. Näitä muutoksia ei ole hakijoille luvattu maksutta. Lasku on siten perusteltu.

Lopuksi

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että kirjelmässä ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, ettei esitetyn selvityksen perusteella voida havaita sellaisia laiminlyöntejä tai huonoa hallintoa rakennusvalvonnan tai sen viranhaltijoiden puolelta, joiden perusteella rakennusvalvonnalle syntyisi asiassa korvausvelvollisuus. Kantelu ei anna aiheutta toimenpiteisiin.

Vahingonkorvausvaatimuksesta päättää kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalveluiden hallinto- ja lakipalveluiden hallintopäällikkö, jolle asiakirjat on lähetetty.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisupyyntö 2.5.2017
- 2 Selvitys, Lehtinen
- 3 Selvitys, Rautavaara
- 4 Suostumus 12.4.2017 Asemapiirros
- 5 Suostumus 12.4.2017 Julkisivut
- 6 Suostumus 12.4.2017 Pohjat
- 7 Suostumus 12.4.2017 valokuva

Muutoksenhaku

Rakennusvalvontamaksun osal- Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen



10.11.2017

Asia/11

ta
Kantelun osalta

johdosta annettu päätös
Muutoksenhakukielto, hallintokante-
lu

Otteet

Ote
Luvanhakijat

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdos-
ta annettu päätös
Muutoksenhakukielto, hallintokantelu