



9

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehdin 11.10.2024 (1829 §) tekemästä asuinkerrostalon päätyjulkisivun korjauksista ja päädyn ikkunoiden uusimisesta koskevasta toimenpidelupapäätöksestä

HEL 2024-014476 T 10 04 04

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Asunto Oy Kolmas linja 3:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 11.10.2024 (1829 §) ja kumota toimenpidelupapäätöksen.

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 11.10.2024 (1829 §) myöntänyt Asunto-osakeyhtiö 3.linja 5:lle toimenpideluvan tontilla 91-11-312-5 sijaitsevan asuinkerrostalon kaakkoisen julkisivun korjaukselle ja ikkunoiden uusimiselle. Tämä kaakkoinen julkisivu sijaitsee luvan saajan omistaman tontin 91-11-312-5 ja oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman tontin 91-11-312-11 rajalla.

Lupapäätöksen kohdassa Toimenpide todetaan muun ohella seuraavaa: Hankkeessa rakennuksen kaakkoispäädyn ja koilliskulman laajasti vaurioitunut julkisivurappaus uusitaan kolmikerrosrappauksena ja kalkkimaalataan, räystäspellitykset, talotikkaat uusitaan sekä kaakkoispäädyn asuinhuoneistojen ikkunat uusitaan puualumiini-ikkunoina. Katusivulla kaksi kellarin ikkunaa uusitaan savunpoistoon soveltuvina puualumiini-ikkunoina. Taloyhtiöllä on tavoitteena julkisivujen vaiheittainen korjaus. Nyt tehtävä korjaus on kunnostustyön ensimmäinen vaihe. Kaakkoispäädyn alkuperäisen rappauksen kunto, tiilimuurauksen tiiveys sekä ikkunaliittymät aiheuttavat lämpövuotoja päätyasuntoihin. Kaakkoispäädyn ja osin koillisjulkisivun kulman rappaus pudotetaan, tiilimuurin saumaukset täytetään ja halkeamat paikataan. Tiilimuurin tiivistys ja uusi kolmikerrosrappaus parantavat päätyseinän teknistä toimivuutta ja lämmöneristävyyttä. Kaakkoispäädyn ohella myös muista julkisivuista laaditaan väritystutkimus alkuperäisen värityksen selvittämiseksi.



Lupapäätöksen kohdassa Naapurien kuuleminen todetaan seuraavaa: Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.

Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan kaakkoispuoleisen rajanaapuritontin ja tontilla sijaitsevien kahden asuinkerrostalon omistaja Asunto Oy Kolmas linja 3 on tehnyt toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakujan kuluessa. Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa:

Myönnetty toimenpidelupa koskee, kaakkoispäädyn julkisivun korjaus ja päädyn ikkunoiden uusiminen. MRL 133 §:n mukaan, rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Päätyjulkisivun kaikki korjaustyöt tullaan suorittamaan Asunto Oy Kolmas linja 3:n tontin puolelta. Lupapäätöksellä on merkitystä taloyhtiöllemme osakkaille ja asukkaille, koska julkisivun rakennustyön vaatimat rakennustelineet tullaan asentamaan kokonaisuudessaan taloyhtiömme puolelle, ja ilmeisesti osa tavarankuljetuksista tullaan myös teemmään meidän taloyhtiömme pihan kautta. Näistä syistä meitä rajanaapureita olisi pitänyt kuulla, ennen lupapäätöksen tekoa.

Lupapäätöksen mukaan, ”rakennuksen alkuperäiset puurakenteiset huoneistoikkunat on vaihdettu nykyisiksi puu-alumiini-ikkunoiksi n. vuonna 1988 ilman haettua lupaa.” Taloyhtiömme epäilee, että kuudennen kerroksen kapea ikkuna olisi lisätty julkisivuun luvattomasti n. vuonna 1988. Ikkunaa paikoillaan vaatimaa rasitepäätöstä ei ole myöskään kiinteistöjen välillä tehty. Näistä syistä, kuudennen kerroksen kapealle julkisivuikkunalle ei tulisi myöntää lupaa, vaan ikkuna tulisi luvattomana poistaa rakennuksen julkisivusta ja lupapiirustuksista.

Kolmas linja 3:n sisäpihalla voi sattua henkilövahinkoja, kun irtonaisia rappauspaloja tippuu alas Kolmas linja 5:n julkisivusta, Kolmas linja 3:n pihan oleskelualueelle. Tästä syystä julkisivun päädyllä, tulisi asukkaiden turvallisuuden takia lisätä lupamääräykseen, että julkisivuun on asennetta turvaverkko, kunnes julkisivun varsinaiset korjaustyöt ovat alkaneet.

Luvan saajan vastine

Asunto-osakeyhtiö 3.linja 5 on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa todetaan seuraavaa:



Kaakkoispäädyn ikkunoiden historia: Alla Kolmas linja 5:n alkuperäinen pohjapiirustus vuodelta 1938. Kerrokset 2. - 6. ovat yhtenevät. Kaakkoispäädystä oli kapeat ikkunat kaikissa kerroksissa samalla kohtaa. Vuoden 1945 valokuvassa Kolmas linja 3:n tuolloin matalasta puurakennuksesta näkyy oikealla kapea kaista päätyä, joka ei ollut kiinni Kolmas linja 5:n rakennuksessa. Nykyinen Kolmas linja 3:n asuinkerrostalo on rakennettu vuonna 1963 kiinni Kolmas linja 5:n kaakkoispäädystyn, jonka 2. - 5. kerrosten kapeat päätyikkuna-aukot naapuripäädyn kohdalla on tuolloin ummistettu. Ainoastaan 6. kerroksen keittiön ikkuna on jäänyt tuolloin alkuperäiselle paikalleen naapurin vesikaton yläpuolelle. Alla toimenpideluvan LP-091-2024-08319 pohjapiirustusote 6. kerroksesta, sekä päätyjulkisivu, joissa merkitty em. keittiön uusittava ikkuna EI30 -palo-osastoituna.

Lupapäätöksen LP-091-2024-08319 oikaisuvaatimuksessa esitetty oletus 6. kerroksen keittiön ikkunan myöhemmästä toteutusajankohdasta (v. 1988) ei vastaa kohteen edellä esitettyjä alkuperäisiä piirustuksia vuodelta 1938, joissa ko. ikkuna on esitetty. Kolmas linja 5:n alkuperäinen keittiön ikkuna 6. kerroksessa on jäänyt paikalleen Kolmas linja 3:n nykyisen rakennuksen rakentamisen yhteydessä vuonna 1963.

Esittelijä toteaa, että luvan saajan vastineessa ei lausuta mitään naapurin kuulematta jättämisestä lupakäsittelyn kuluessa.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 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 oikaisuvaatimusoikeus.

Naapurin 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 vireillöolosta 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 annettun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön suorittaman lupakäsittelyn kuluessa ei ole kuultu rajanaapuritontin 91-11-312-11 ja tontilla sijaitsevien kahden asuinkerrostalon omistajaa Asunto Oy Kolmas linja 3:a naapurina, vaikka säännösten mukaan näin olisi tullut tehdä. Lupakäsittelyssä on tehty menettelyvirhe.

Lopputulos

Rakennusvalvontapalveluiden suorittamassa toimenpideluvan käsitteilyssä on tehty menettelyvirhe. Asunto Oy Kolmas linja 3:n tekemä oikaisuvaatimus tulee hyväksyä ja läntisen lupayksikön arkkitehdin tekemä toimenpidelupapäätös tulee kumota.

Sovelletut säännökset

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

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 2 § ja 81 §

Hallintolaki 45 §

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.

Toimenpidelupapäätös on annettu julkipanon jälkeen 15.10.2024 ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 29.10.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu sähköpostitse rakennusvalvontapalveluille 29.10.2024 ennen virka-ajan päättymistä, joten oikaisuvaatimus on tehty säädettyssä ajassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan viereisen alueen omistaja, joten oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikaisuvaatimusoikeus.



30.01.2025

Asia/9

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennusjuristi, 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 Oikaisuvaatimus
- 6 Liite 6 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 7 Liite 7 Asemakaava 8965

Oheismateriaali

- 1 1 Ennakkokokousmuistio
- 2 2 Hankeselvitys

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