



§ 61

Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:n oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä koskien lupahakemusta myymälän muuttamiseksi päiväkodiksi, Hämeentie 124

HEL 2019-002426 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:n oikaisuvaatimuksen puhevallan puuttumisen vuoksi kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön rakennusmestarin rakennuslupapäätöksestä 5.2.2019 (74 §) tunnus 23-0249-19-D, jolla rakennusmestari on evännyt haetun rakennusluvan.

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

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Helsingin kaupungin asunnot Oy on 23. kaupunginosan korttelin 906 tontin 1, Hämeentie 124, maanvuokraoikeuden haltijana hakenut rakennuslupaa tontilla sijaitsevan asuinkerrostalon 1. kerroksessa olevan myymälähuoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodiksi 10 vuoden määräajaksi.

Rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön viranhaltija on 5.2.2019 § 74 tekemällään päätöksellä hylännyt rakennuslupahakemuksen, koska suunnitelma ei ole paloturvallisuudeltaan eikä esteettömyydeltään ympäristöministeriön antamien asetusten säännösten mukainen.

Oikaisuvaatimus

Oy Ankkalampi-Ankdammen Oy on kyseisen huoneiston vuokralaisena 22.2.2019 hakenut oikaisua tehtyyn rakennuslupapäätökseen. Oikaisuhaussa pyydetään ympäristö- ja lupajaostoa poistamaan tehty päätös ja palauttamaan asian käsittely rakennusvalvontapalveluihin rakennusluvan myöntämistä varten oikaisuohjeesta ilmenevin perusteluin.

Rakennusluvanhakijan ilmoitus



15.03.2019

Rakennusluvanhakija ilmoittaa 22.2.2019 saapuneessa kirjelmässään, että Helsingin kaupungin asunnot Oy ei tässä asiassa anna Oy Ankkalampi -Ankdammen Ab:lle lupaa edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä, eikä yhdy/osallistu Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:n oikaisuvaatimukseen perusteluineen.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 192 §

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; sekä
- 4) kunnalla.

Perustelut

Rakennusluvanhakija on kirjallisesti ilmoittanut, että luvanhakija ei hae oikaisua tehtyyn rakennuslupapäätökseen eikä myöskään yhdy Ankkalammen oikaisunhakuun, sen vaatimukseen eikä perusteluihin.

Korkein hallinto-oikeus on antanut vuosikirjaan otetun ennakkopäätöksen osakkeenomistajan oikeudesta hakea muutosta rakennuslupapäätökseen koskien huoneiston käyttötarkoituksen muutosta.

KHO:1985-A-II-82. Asunto-osakeyhtiö haki lupaa saada muuttaa eräät yhtiön omistamassa rakennuksessa olevat asuin käyttöön suunnitellut huoneistot toimistohuoneistoiksi, koska huoneistot olivat vuosia 1940-1961 lukuun ottamatta olleet vuodesta 1921 lähtien toimisto- ja liikekäy-



15.03.2019

tössä. Rakennusvalvontaviraston virastopäällikkö hylkäsi hakemuksen asemakaavan vastaisena. Huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat valittivat päätöksestä lääninoikeuteen, joka jätti valituksen tutkimatta puhevallan puuttumisen vuoksi. KHO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa lääninoikeuden päätöksen lopputulosta.

Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksen mukaan osakkeenomistajalla ei siis ole oikeutta hakea muutosta huoneiston käyttötarkoituksen muutosasiassa. Tämän jälkeen ei ole tehty muita tätä asiaa koskevia ennakkopäätöksiä.

Ankkalampi hallitsee kyseistä huoneistoa liikehuoneiston vuokrasopimuksen nojalla. Huoneiston vuokralaisella ei voi olla parempaa oikeusasemaa kuin, mitä osakkeenomistajalla on. Tiedossa ei myöskään ole yhtään oikeustapausta, jossa huoneiston vuokralaiselle olisi annettu muutoksenhakuoikeus rakennuslupa-asiassa. Näin ollen tehty rakennuslupapäätös ei vaikuta välittömästi Ankkalammen oikeuteen, velvollisuuden tai etuun.

Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:lla ei tämän vuoksi ole oikeutta hakea oikaisua tehtyyn rakennuslupapäätökseen ja oikaisunhaku on tämän vuoksi jätettävä tutkimatta.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Taina Kinnunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Hämeentie 124
- 2 Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös
- 3 Lupapiirustus
- 4 Oikaisuvaatimuksen saate 22.2.2019
- 5 Oikaisuvaatimus 22.2.2019, rakennuslupa 23-0249-19-D
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite, pohjapiirustus
- 7 Oikaisuvaatimuksen muut liitteet
- 8 Rakennusluvanhakijan kirjelmä

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Otteen liitteet



15.03.2019

Asia/5

Rakennusluvanhakija	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Varhaiskasvatus	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Taina Kinnunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Hämeentie 124
- 2 Oikaisuhaunalainen rakennuslupapäätös



15.03.2019

3	Lupapiirustus
4	Oikaisuvaatimuksen saate 22.2.2019
5	Oikaisuvaatimus 22.2.2019, rakennuslupa 23-0249-19-D
6	Oikaisuvaatimuksen liite, pohjapiirustus
7	Oikaisuvaatimuksen muut liitteet
8	Rakennusluvanhakijan kirjelmä

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Rakennusluvanhakija

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Varhaiskasvatus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8