



13.05.2020

§ 94

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

HEL 2019-012201 T 10 04 03

Facta 42-49-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Noora Laak: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Asian aikana kuultavana oli rakennuslakimies Juha Vehviläinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistökartta
- 3 Oikaisuvaatimus (OIK)
- 4 OIK Liite 1
- 5 OIK Liite 2
- 6 OIK Liite 3
- 7 OIK Liite 4
- 8 OIK Liite 5
- 9 OIK Liite 6
- 10 OIK Liite 7
- 11 OIK Liite 8
- 12 OIK Kirjallisuusliite 1
- 13 Muutoksenhaun alainen päätös
- 14 Muutoslupahakemus
- 15 Hankeselvitys
- 16 Asemakaava



17	Pääpiirustus 1 Asemapiirustus
18	Pääpiirustus 2 Pohjapiirustus 1. kerros
19	Pääpiirustus 3 Pohjapiirustus 2. kerros
20	Pääpiirustus 4 Vesikatto
21	Pääpiirustus 5 Leikkaus
22	Pääpiirustus 6 Julkisivu etelään
23	Pääpiirustus 7 Julkisivu länteen
24	Pääpiirustus 8 Julkisivu pohjoiseen
25	Pääpiirustus 9 Julkisivu itään

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Päätöksen perustelut

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

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n 2 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta



13.05.2020

sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

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

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

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

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

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

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että arkkitehdin tekemä päätös on oikea. Rakennuksen korkeuden poikkeama rakennusluvassa hyväksytystä korkeudesta on merkittävä. Rakennuksen toteutettu korkeus haittaa tarpeettomasti naapuria maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 mo-



13.05.2020

mentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Edellytyksiä haetun muutoslupaan myöntämiselle ei ole.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen alainen kielteinen muutoslupapäätös

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

Oikaisuvaatimus

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



13.05.2020

Yhtiö perustelee vaatimustaan seuraavilla seikoilla: 1) poikkeamat pääpiirustuksista ovat merkitykseltään erittäin vähäisiä, 2) kohde on edelleenkin voimassa olevan asemakaavan mukainen ja soveltuu rakennuspaikalle ja 3) koska rakennusvalvonnan määräämät ennallistamistoimet johtaisivat kohtuuttomiin kustannuksiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Hallintolaki 45 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva



13.05.2020

Asia/5

päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14
- Liite 15
- Liite 16
- Liite 17
- Liite 18
- Liite 19
- Liite 20
- Liite 21
- Liite 22
- Liite 23
- Liite 24
- Liite 25