



§ 85

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin jälkiasennushissien rakentamista asuinkerrostaloon koskevasta rakennuslupapäätöksestä, tontti 7128/22, Kapteeninkatu 9

HEL 2019-003918 T 10 04 03

Facta 7-6-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 21.2.2019 (§ 102).

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

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 21.2.2019 (§ 102) myöntänyt Asunto-osakeyhtiö Kontu -yhtiölle rakennusluvan seitsemän jälkiasennushissin rakentamiselle Ullanlinnassa osoitteessa Kapteeninkatu 9 sijaitsevalla tontilla 91-7-128-5 oleviin kahdeksan asuinkerrostaloon. Kapteeninkatuun ja Tehtaankatuun rajoittuvassa rakennuksessa on kuusi porrashuonetta. Tontin pihalla sijaitsee lisäksi yksiportainen rakennus.

Rakennusluvan Facta-tunnus on 7-0292-19-D ja Lupapistetunnus on LP-091-2018-04953.

Rakennuslupapäätöksen kohdassa Rakennustoimenpide todetaan muun ohella seuraavaa: Hakija perustelee hissien rakentamista rakennuksen asuttavuuden ja esteettömyyden parantumisella. Hissien sijoittamiselle asuntovyöhykkeelle ei tässä porrashuoneessa ole fyysisiä edellytyksiä. Hissit toteutetaan verkkokuiluisina hydraulihisseinä olevien porrassyöksyjen keskelle. Porrassyöksyjen keskeltä leikataan portaista tarvittava kuilu ja olevat kaiteet irrotetaan ja asennetaan uudelleen hissikuilu aukon reunaan. Hissikorin yksityiskohdat, materiaalit ja väri on suunniteltu porrashuoneen arkkitehtuuriin sopivaksi.



12.04.2019

Rakennuslupapäätöksen kohdassa Päätöksen perustelut todetaan lisäksi seuraavaa: Jälkiasennushissien rakentamisen ei katsota turmelevan historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tai kaupunkikuvaa (MRL 118 §).

Oikaisuvaatimus

***** ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto kumoaa rakennuslupapäätöksen lainvastaisena ja hylkää hakijan rakennuslupahakemuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksensa suojelunäkökohdilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat oikaisuvaatimuskirjelmänsä alussa seuraavaa: Muutoksenhakijat hallitsevat osakeomistuksen perusteella asuinhuoneistoja osoitteessa Kapteeninkatu 9, 00140 Helsinki sijaitsevassa asuinkerrostalossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät esitä osakeomistuksestaan tai hallitsemistaan asuinhuoneistoista tämän tarkempaa selvitystä eivätkä myöskään perustele millään tavoin sitä, mihin heidän valitusoikeutensa asiassa perustuu.

Asunto-osakeyhtiö Kontu -yhtiöltä saadun tiedon mukaan oikaisuvaatimuksen tekijät omistavat yhtiön osakkeita seuraavasti:

***** omistaa yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevan ensimmäisen kerroksen asunnon E 33 hallintaan. Käynti porrashuoneeseen E on Tehtaankadulta.

***** omistavat yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevan ensimmäisen kerroksen asunnon A 2 hallintaan. Käynti porrashuoneeseen A on Kapteeninkadulta.

***** omistaa yhtiön osakkeen, joka oikeuttaa yhtiön omistamassa tontin pihalla olevassa rakennuksessa sijaitsevan toisen kerroksen asunnon G 51 hallintaan.

Vastine

Asunto-osakeyhtiö Kontu on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Yhtiö vaatii, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto: 1. Jättää tutkimatta tai hylkää oikaisuvaatimuksen sillä perusteella, ettei valittajilla ole valitusoikeutta; 2. Mikäli ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että valitusoikeus on, hylkää oikaisuvaatimuksen muu-



12.04.2019

tenkin kokonaisuudessaan perusteettomana. Yhtiö perustelee vaatimuksensa vastinekirjelmässä esittämillään perusteilla.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 117 a §, 117 b §, 117 d §, 117 e §, 117 j §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 187 § ja 192 §

Päätöksen perustelut

Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 91-7-128-22 on voimassa asemakaava numero 7775 vuodelta 1981, asemakaava on sisäasiainministeriön vahvistama 28.10.1981. Tontti kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin kadunvarsirakennus on varustettu asemakaavamerkinnällä So. Tämä merkintä tarkoittaa seuraavaa: Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Kadunvarsirakennuksen porrashuoneita ei ole asemakaavassa suojeltu. Rakennusluvassa myönnettyt työt käsittävät hissien rakentamisen kadunvarsirakennuksen kuuteen porrashuoneeseen sekä pihalla sijaitsevan rakennuksen ainoaan porrashuoneeseen. Asemakaavan So-merkintä ei koske pihalla sijaitsevaa asuinrakennusta.

Asemakaavan vastaisia sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelisivät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa, ei olla tekemässä. Hissien rakentaminen yhteensä seitsemään porrashuoneeseen ei ole asemakaavan vastainen toimenpide.

Muutoksenhakijoiden 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.



12.04.2019

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; sekä 4) kunnalla.

Kaikki muutoksenhakijat ovat Asunto-osakeyhtiö Kontun osakkeenomistajia ja yhtiön omistamien rakennusten asukkaita. Muutoksenhakijoiden hallinnassa on yhteensä kolme yhtiön omistamaa asuinhuoneistoa eli ensimmäisen kerroksen huoneistot A 2 ja E 33 sekä toisen kerroksen huoneisto G 51, joka sijaitsee tontin pihalla olevassa rakennuksessa.

Kukaan muutoksenhakijoista ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Kukaan muutoksenhakijoista ei myöskään ole 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty mitään sellaista seikkaa, jolla rakennuslupapäätös voisi välittömästi vaikuttaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden tai jonkun näistä oikaisuvaatimuksen tekijöistä oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Hallintotuomioistuinten vallitsevan oikeuskäytännön mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla ei juuri koskaan ole katsottava olevan valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä. Tästä oikeuskäytännöstä on nyt kyseessä olevan tapauksen yhteydessä erityisesti syytä mainita seuraava korkeimman hallinto-oikeuden päätös:

KHO:n päätös 21.12.2006/3544. Asunto-osakeyhtiön yksittäisillä osakkeenomistajilla ei ollut valitusoikeutta rakennuslupapäätökseen, joka koski hissien rakentamista vanhoihin porrashuoneisiin.

Nyt kyseessä olevassa oikaisuvaatimusasiassa ei voida katsoa, että yhdelläkään muutoksenhakijalla olisi rakennuslupapäätöksestä valitusoikeus. Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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



12.04.2019

Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
3	L3 Vastine
4	L4 Rakennuslupapäätös
5	L5 Rakennuslupapäätöksen liitteet
6	L6 Pääpiirustukset
7	L7 Yhtiökokouksen pöytäkirja
8	L8 Asemakaava

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölu- päätös oikaisu- vaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Luvansaaja	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölu- päätös oikaisu- vaatimukseen 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



12.04.2019

Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 3 L3 Vastine
- 4 L4 Rakennuslupapäätös
- 5 L5 Rakennuslupapäätöksen liitteet
- 6 L6 Pääpiirustukset
- 7 L7 Yhtiökokouksen pöytäkirja
- 8 L8 Asemakaava

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8

Luvansaaja

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8