



13.04.2023

## § 77

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikkö 1:n rakennusmestarin omakotitalon purkamislupapäätökseen 16.2.2023 § 79

HEL 2023-003477 T 10 04 05

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalveluiden lupayksikkö 1:n rakennusmestarin omakotitalon purkamislupapäätöksestä 16.2.2023 § 79. Purkamislupa on myönnetty tontille \*\*\*\*\*

Ympäristö- ja lupajaosto päätti kuitenkin lisätä seuraavan lupamääräyksen purkamislupaan: Purkamisluvan mukaiset työt on saatettava loppuun ja luvasta pidettävä loppukatselmus viimeistään 31.12.2023 mennessä.

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

## Päätösehdotuksen perustelut

### Purkamisluvan myöntämisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 127 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella.

MRL 139 §:n 1 momentin mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Saman pykälän 2 momentin mukaan lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa (kaavatunnus 6181 Heikinlaakso, vahvistettu 6.4.1971) eikä muutoinkaan. Alueella ei ole valmisteilla asemakaavamuutosta rakennuksen suojelemiseksi. Kiinteistöön ei kohdistu rakennuskieltoa.

Rakennusta on alettu purkamaan ilman, että purkamiselle on haettu lupaa. Lisäksi tontin rajoilla on kaivettu maata tavalla, joka muodostaa riskin naapuritontin korkeammalla olevalle pihamaalle. Tämän vuoksi ympäristö- ja lupajaosto on päätöksellään 20.1.2022 § 13 pysyttänyt



13.04.2023

voimassa rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennuslakimiehen määräyksen keskeyttää omakotitalon purkamis- ja rakennustyöt rakennuspaikalla.

Keskeyttämismääräyksen jälkeen tontin omistajat ovat hakeneet lupaa rakennuksen purkamiselle. Lupaa haettaessa rakennus on purettu siten, että rakennuksesta on pääosin jäljellä ainoastaan kantavat rakenteet sekä kattorakenteet. Rakennuksen suojeluarvot ovat tämän johdosta suurilta osin menetetty.

Purkamislupa on myönnetty 16.2.2023 ja vakiolupamääräysten ohella lupaan on otettu pihamaan osalta ehto, jonka mukaan hakijan tulee siistiä rakennuspaikka ja palauttaa maaston muodot purettuun rakennukseen ja sen ympäristön osalta purkamistoimenpiteen jälkeen, kuitenkin viimeistään ennen loppukatselmusta.

Ottaen huomioon, että rakennuksen purkaminen ja kaivutoimenpiteet pihamaalla on aloitettu ennen luvan hakemista, on perusteltua lisätä purkamislupaan ehto siitä, että purkamisluvan mukaiset työt on suoritettava 31.12.2023 mennessä.

Purkamislupahakemus ja tehty purkamislupapäätös täyttävät MRL 139 §:ssä säädetyt luvan myöntämisen edellytykset ja lupa on tullut myöntää. Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoituksen toteuttamiselle. Rakennuksella ei purkamisluvan myöntämisen hetkellä ole enää ollut sellaisia suojeluarvoja, että purkamisluvan myöntäminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä.

#### Naapurien kuuleminen

MRL 133 §:n 1 momentin mukaan lupahakemuksen 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.

Ennen viranhaltijan purkamislupapäätöksen tekemistä oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöt on kuultu lupahakemuksen johdosta. Lupahakemuksen käsittelyssä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä.

#### Rakennuspaikan tuleva rakentaminen

Rakennuksen purkamiselle voidaan hakea erillinen purkamislupa. Mahdollinen tuleva rakentaminen ei vaikuta purkamisluvan myöntämisen edellytyksiin. Kun tontille rakennetaan myöhemmin uudisrakennus,



13.04.2023

on rakentamisessa noudatettava voimassa olevaa asemakaavaa ja rakentamiselle haettava rakennuslupaa. Rakennuslupahakemuksen johdosta rakennuspaikan naapurit tullaan kuulemaan.

#### Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva lupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikkö 1:n rakennusmestarin omakotitalon purkamislupapäätös 16.2.2023 § 79 (41-0287-23-P) kiinteistöllä \*\*\*\*\* sijaitsevien 1960-luvulla rakennetun 1 kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen purkamiselle.

Lupaa ovat hakeneet \*\*\*\*\*

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että ympäristö- ja lupajaosto oikaisee lupapäätöstä siten, että kyseessä oleva kiinteistö ennallistetaan.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohessa seuraavasti:

Kyseisen kiinteistön purkaminen muuttaa Puistolaa ja naapuruston moni-ilmeisyyttä. Kyseisen aikakauden ja arkkitehdin rakennukset pitäisi säilyttää historiallisen Puistolaa vuoksi. Jos Puistolasta puretaan useita arkkitehtuurisesti merkittäviä rakennuksia, muuttaa se Puistolaa historiaa ja kulttuuriarvoja. Kyseiseltä tontilta luvan hakija on kaatanut jo aiemmin pois vanhan puuston, joka lisäsi alueen viihtyisyyttä. Purettavan kiinteistön omistaja on jo aiemmin suorittanut purku- ja rakennustöitä tontilla luvatta joka on aiheuttanut sortumavaaran naapurikiinteistön \*\*\*\*\* rajalle. Kaikkia rajanaapureita ei ole kuultu liittyen kiinteistön purkuun.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat lisäksi naapurustolle lisäselvitystä siitä, mitä ja millaisia rakennuksia tilalle on tulossa. Jos purettavan kiinteistön tilalle tulee useita korkeita rakennuksia, muuttuu naapuruston ja korttelin ilme radikaalisti. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöistä kiinteistön \*\*\*\*\* omistajayhtiö vaatii päästä mukaan asian käsittelyyn liittyvän kirjeenvaihtoon ja viestitykseen.

Oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet ainoastaan kiinteistön \*\*\*\*\* omistajat.

#### Luvan hakijan vastine

Luvan hakijalle on annettu mahdollisuus antaa vastine oikaisuvaatimuksesta. Vastinetta ei ole toimitettu määräaikaan mennessä.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö



13.04.2023

Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665  
eemi.mantymaa(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 7.3.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, päätös 16.2.2023
- 3 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, asemapiirros
- 4 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, kartta
- 5 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, lausunto
- 6 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, lausunto 2
- 7 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, lausunto 3
- 8 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, tiedote 29.11.2022
- 9 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, keskustelut
- 10 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, vastine
- 11 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, valokuva
- 12 YLJA 20.1.2022 §13 Keskeytysmääräyspäätös
- 13 Kartta\_luvan hakija ja oikaisuvaatimuksen tekijät
- 14 Kuvia ja ilmaviistokuvia

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen
Luvan hakijat	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen
Uudenmaan ELY-keskus	Esitysteksti
Helsingin kaupungin-museo	Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset



13.04.2023

MRL 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 asianosaisten valitusoikeus.

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on: 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 2) kunnan jäsenenä; sekä 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa. Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

MRL 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Purkamislupapäätös 16.2.2023 § 79 on annettu julkisanon jälkeen 21.2.2023 jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen muutoksenhakupäivä päätökseen on ollut 7.3.2023.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat rakennuspaikan naapurikiinteistöjen \*\*\*\*\* omistajia. Oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet ainoastaan kiinteistön \*\*\*\*\* omistajat.

Naapurikiinteistöjen omistajina oikaisuvaatimuksen tekijät ovat asianosaisia asiassa ja heillä on oikaisuvaatimusoikeus. Oikaisuvaatimus on saapunut sähköpostitse 7.3.2023 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665  
eemi.mantymaa(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 7.3.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, päätös 16.2.2023
- 3 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, asemapiirros
- 4 Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, kartta



13.04.2023

5	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, lausunto
6	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, lausunto 2
7	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, lausunto 3
8	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, tiedote 29.11.2022
9	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, keskustelut
10	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, vastine
11	Oikaisuvaatimus 7.3.2023, liite, valokuva
12	YLJA 20.1.2022 §13 Keskeytysmääräyspätös
13	Kartta_luvan hakija ja oikaisuvaatimuksen tekijät
14	Kuvia ja ilmaviistokuvia

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen
Luvan hakijat	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen
Uudenmaan ELY-keskus	Esitysteksti
Helsingin kaupungin-museo	Esitysteksti