



16.01.2020

§ 6

As Oy:n osakkeenomistajan oikaisuvaatimus Asunto Oy Viikin Aura 1:lle myönnettyyn rakennuslupaan

HEL 2019-012749 T 10 04 03

36-2353-19-C, LP-091-2019-05104, 36-51-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta ***** rakennusvalvontapalveluiden lupayksikkö 1:n vi-
ranhaltijan päätöksestä 12.11.2019 § 603 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

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

Rakennuslupapäätös, johon on vaadittu oikaisua.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 1:n arkkitehti on Asunto Oy Viikin Aura 1:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan 36. kaupunginosan korttelin 214 tontin 2 eräiden työtilojen muuttamiseksi asunnoiksi. Lupahakemuksessa oli myös alun perin haettu C-portaan huoneisto C72 muutettavaksi asunnoksi. Kun tämä huoneisto oli kooltaan vain 16m² ja kun asunnon vähimmäispinta-ala on asetuksen mukaan 20m², niin keskustelun jälkeen rakennusluvanhakija muutti rakennuslupahakemustaan siten, että huoneiston C72 osalta käyttötarkoituksen muutosta ei haettu ja tämän jälkeen myönnettiin rakennuslupa muutetulle suunnitelmalle.

Osakkeenomistajan oikaisuvaatimus

***** on 28. marraskuuta 2019 hakenut oikaisua edellä mainittuun rakennuslupapäätökseen seuraavasti: Lupahakemuksessa oli myös haettu C-portaan huoneisto C72 muutettavaksi asunnoksi. C72 on mahdollista muuntaa pieneksi huoneistoksi opiskelija-asunnoksi. Talossa ja alueella on julkisia tiloja (korttelitaloja, kirjasto). Omistaja ei asu talossa eikä voi käyttää C72:a mihinkään muuhun kuin vuokraukseen. Siksi on kohtuutonta vaatia sen pysyvän monitoimitilana.

Rakennusluvanhakijan vastine

Asunto Oy Viikin Aura 1 on 30.12.2019 antanut seuraavan vastineen oikaisunhakuun: Oikaisunhakija omistaa huoneiston C72 osakkeet. Asunto Oy Viikin Aura 1 on antanut kaikille osakkailleen mahdollisuu-



den muutoksenhakuun. Huoneiston C72 osalta taloyhtiö puoltaa haettua oikaisua.

Päätöksen perustelut

Tontti on kaupunginvaltuuston 23.6.1999 hyväksymässä asemakaavassa (numero 10680 asuin- ja työhuonekerrosten korttelialuetta). Asemakaavassa on lisäksi annettu oikeus rakentaa monikäyttötilaa vähintään 200 kerrosneliömetriä. Askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1,5 % tontin kerrosalasta. Askartelu-, kerho- ja vastaavien yhteistilojen 1,5 % ylittävä osa voidaan rakennusoikeuden estämättä aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta muuttaa asuin- tai työhuoneeksi, kuitenkin enintään 2,0 % tontin kerrosalasta.

Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen (1008/2017) 7 §:n mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliömetriä. Opiskelija-asunnon ala voi kuitenkin olla vähintään 16 neliömetriä, jos yhteisissä tiloissa on samassa rakennuksessa riittävät oleskelu- tai muiden toimintojen tilat.

Asetuksen perustelumuiotiossa todetaan seuraavaa: Pykälässä ehdotetaan säädettävän aikaisemman sääntelyn mukaisesti, että asuinhuoneiston huoneistoalan olisi oltava vähintään 20 neliömetriä. Siitä poiketen kuitenkin opiskelija-asunnoissa voisi oma tila olla 16 neliömetrin suuruinen, kunhan yhteisillä tiloilla samassa rakennuksessa lisätään käytettävissä olevaa tilaa. Opiskelija-asunnolla tarkoitettaisiin opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville henkilöille tarkoitettuja asuntoja.

Opiskelija-asuntoja voidaan rakentaa vain niille tonteille, jotka on asemakaavassa osoitettu opiskelija-asuntojen rakentamista varten. Nyt kyseessä oleva tontti on osoitettu normaalien asuntojen rakentamista varten ja tällöin on noudatettava normaalien asuntojen rakentamista koskevia säännöksiä.

Huoneiston C72 muuttaminen opiskelija-asunnoksi on siten voimassa olevan asemakaavan vastaista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 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.



16.01.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä 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.

Hallintolainkäyttölain 51 §:n mukaan jos valitusta ei ole tehty määräajassa tai jos asian tai siinä esitetyn vaatimuksen ratkaisemiselle on muu este, valitus tai vaatimus jätetään tutkimatta.

Asunto Oy Viikin Aura 1 hallitsee tonttia sekä omistaa sillä olevan asuinkerrostalon. Asunto Oy Viikin Aura 1 ei ole tehnyt asiassa oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa kyseisen huoneiston C72 hallintaan oikeuttavat As Oy:n osakkeet.

Oikaisunhakija ei ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Hän ei ole sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa. Tehty rakennuslupapäätös ei vaikuta oikaisunhakijan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun välittömästi.

Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §
Hallintolainkäyttölaki 51 §
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 7 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös As Oy Viikin Aura 1
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Rakennusluvan hakijan vastine

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



16.01.2020

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

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

Rakennusluvanhakija

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös As Oy Viikin Aura 1
- 3 Oikaisuvaatimus
- 4 Rakennusluvan hakijan vastine

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



16.01.2020

Asia/6

Rakennusluvanhakija

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

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