



§ 573

Oikaisuvaatimus määräyistä valvontamaksuista koskien varastotilan luvattoman käytön kieltämiseksi asetettua velvoitetta

HEL 2018-000486 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja lupajaoston 23.3.2018 (§ 62) määräystä valvontamaksusta.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 23.3.2018 § 62 kohdalla velvoittaa ***** purkamaan kellarihuoneistossa sijaitsevat keittokomeron ja kylpyhuoneen 1.8.2018 mennessä ja kieltää käyttämästä huoneistoa muuhun kuin varastointiin. Velvoitteiden tehosteeksi asetettiin uhkasakot.

Päätöksessä määrättiin maksettavaksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä, määrältään 1500 euroa.

Oikaisuvaatimus

***** on 4.5.2018 saapuneella kirjelmällä määräajassa hakenut oikaisua valvontamaksuun. Oikaisuvaatimuksen tekijä on pyynnöstä täydentänyt oikaisuvaatimustaan 7.5.2018 sekä 21.5.2018. Kirjelmissään ***** on vaatinut tarkastusmaksun kumoamista sekä sen osoittamista As Oy Walhallankatu 13 –nimisen yhtiön maksettavaksi. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on kiistänyt tarkastusmaksun perusteeltaan ja määrältään.

***** esittää oikaisuvaatimuksen perusteeksi muun ohella taloyhtiön 1980 –luvulla rakentamia rakenteita omistamassaan kellarihuoneistossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on valittanut Helsingin hallinto-oikeudelle myös velvoitepäätöksen pääasiasta. Helsingin hallinto-oikeus on 5.9.2019 antanut ratkaisunsa, jossa hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Päätöksen perustelut



Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Lautakunta toteaa, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 10.11.2017 § 74 hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä voisi olla enintään 5000 euroa päätökseltä, riippuen valvontasian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä. Ottaen huomioon ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä esitetty 23.3.2018 § 62 ja tiloissa suoritettut tarkastukset 23.1.2017 ja 1.2.2018 ja siten rakennusvalvonnan työmäärän asian käsittelyssä sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen, valvontamaksua, määrältään 1500 euroa, voidaan pitää määrältään kohtuullisena.

Lautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuskirjelmässä ei ole esitetty mitään sellaisia perusteita, joiden nojalla valvontamaksua tulisi alentaa tai se tulisi poistaa kokonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Kuntalaki 134 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus tarkastusmaksusta
- 2 Ylja päätös 23.3.2018 § 62, nettiversio
- 3 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5.9.2019

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2



12.11.2019

Asia/9

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus tarkastusmaksusta
- 2 Ylja päätös 23.3.2018 § 62, nettiversio
- 3 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5.9.2019

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 15.06.2018 § 143

HEL 2018-000486 T 10 04 10

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antoi Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 23.3.2018 (62 §) tekemällään päätöksellä velvoittaa ***** kellarihuoneiston haltijana purkamaan keittokomeron ja kylpyhuoneen sekä kieltää käyttämästä huoneistoa muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin.



Valituksessaan hallinto-oikeudelle ***** vaatii kumoamaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen sekä As Oy Walhallankatu 13 hakemaan tarpeelliset rakennusluvut kellarihuoneistolle. Vaatimuksen perusteluksi hän esittää, että taloyhtiö on jo 1980-luvulla muuttanut kellaritilat huoneistoiksi ja rakentanut ***** omistaman huoneiston nykytilaansa, mukaan lukien keittokomeron ja kylpyhuoneen. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei rakennusvalvonnalla ole tällaisesta muutoksesta merkintö- ja rekisterissään eikä ***** ole esittänyt tällaista väitettä velvoitepäätökseen antamassaan vastineessa.

Edelleen valituksessa todetaan, että rakennusvalvontavirasto on vuodesta 1982 lukien useasti velvoittanut yhtiön lopettamaan tilojen luvattoman käytön ja hakemaan tarpeellisen rakennusluvan. Rakennusvalvonta on 1.4.1982 antanut kehotuksen tilanteessa, jossa varastoiksi, kellarikomeroiksi, pesutuvaksi ja saunatilaksi merkittyä tiloja on todettu luvatta muutetun työhuoneiksi ja vuokrattaviksi varastoiksi. Tämä asia on merkitty selvitetyn, kun luvan vastainen käyttö on lopetettu 17.1.1985.

Valituksessa väitetään, että taloyhtiö on ostanut muiden kellarihuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja rakentanut niihin tiloihin lukuisia kylpyhuoneita, keittiöitä sekä WC- ja suihkutiloja, joiden purkamiseen/rakennuslupien hakemiseen kaupunkiympäristölautakunta ja rakennusvalvonta eivät ole asettaneet vaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että rakennusvalvonta on 23.1.2017 suoritetun katselmuksen seurauksena antanut taloyhtiölle 24.1.2017 kehotuksen poistaa hallitsemisissaan tiloissa sijainneet luvattomat rakenteet ja asennukset ja saattaa tilat voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen käyttöön. Rakennusvalvonnalla 1.2.2018 suorittamalla tarkastuskäynnillä on todettu taloyhtiön noudattaneen kehotusta ja poistaneen luvattomat rakenteet ja asennukset hallitsemistaan tiloista. Asunto Oy Walhallankatu 13 on lisäksi osoittanut pyrkivänsä korjaamaan asiantilan myös ***** hallitsemien tilojen osalta nostamalla kanteen Helsingin kärjäoikeudessa.

Valituksessa todetaan, että As Oy Walhallankatu 13 on hakenut ja saanut rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi. As Oy Walhallankatu 13:sta on myönnetty rakennuslupa vuosina 1983 sekä 1991 kellaritilojen muuttamiseksi vuokrattaviksi varastoiksi. Luvat ovat rauenneet, koska loppukatselmusta ei ole voitu pitää luvan voimassaolon aikana. Vuonna 1995 on myönnetty rakennuslupa kellarikomeroitten, talon varastojen, pesutuvan sekä saunatilojen muuttamiseksi varastoiksi, mutta loppukatselmusta ei ole pidetty ja tämäkin lupa on rauennut.



12.11.2019

Missään näistä luvista ei ole haettu käyttötarkoitusta muutettavaksi asuinhuoneistoksi eikä niissä ole myöskään merkintää keittokomerosta tai kylpyhuoneesta. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei myönnetyllä rakennusluvalla ole oikeudellista merkitystä käyttötarkoituksen määräytymisessä, jollei loppukatselmusta ole pidetty. Viimeisin voimassa oleva rakennuslupa on siis vuodelta 1938, jossa kellarikerrokseen on merkitty tiloja varastoiksi ja kellareiksi, jonka lisäksi kerroksessa sijaitsee sauna- ja pesutilat.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa yhteenvedonaan, että As Oy Walhallankatu 13:n kellaritiloihin on haettu aikaisemmin rakennuslupia. Myönnettyjä lupia ei kuitenkaan ole koskaan toteutettu, eivätkä luvat olisi myöskään mahdollistaneet tilojen käyttöä siten kuin ***** hallitsemia tiloja on tarkastuskäynnillä havaittu käytettävän. Kiinteistön omistaja ja haltija vastaavat yhdessä siitä, että osakkeilla hallittava tila on luvanmukaisessa käytössä. Tässä tapauksessa kuitenkin, koska As Oy Walhallankatu 13 omistajana ei ole niskoitellut asiassa, vastaa osakehuoneiston haltija yksin siitä, että hallitsemansa tilat ovat luvanmukaisessa käytössä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että valitus tulisi hylätä.

23.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi