



13

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin 19.8.2024 (1480 §) tekemästä mallihyväksytyyn City-wc:n rakentamista koskevasta toimenpidelupapäätöksestä

HEL 2024-013004 T 10 04 03

Facta 9-20-24-OIK

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 19.8.2024 (1480 §), koska oikaisuvaatimusta ei ole tehty määräajassa.

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön maisema-arkkitehti on päätöksellään 19.8.2024 (1480 §) myöntänyt Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelulle toimenpideluvan mallihyväksytyyn City-wc:n rakentamiselle Kaivopuiston Ison Puistotien koillispuolelle puistokiinteistölle 91-9-9903-100 asuintonttien 91-9-200-3 ja 5 läheisyyteen. Toimenpideluvan lupatunnus on LP-091-2023-08430. Asian Facta-tunnus on 9-1743-24-C.

Lupapäätöksen kohdassa Naapurien kuuleminen todetaan seuraavaa: Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Lupapäätöksen julkipanopäivä oli 20.8.2024 ja päätöksen antopäivä oli 21.8.2024. Oikaisuvaatimus päätöksestä oli tehtävä viimeistään 4.9.2024.

Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 omistaa osoitteessa Itäinen Puistotie 3 sijaitsevan tontin 91-9-200-3 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Suunnitellun City-wc:n lyhin etäisyys tontin 91-9-200-3 rajaon on noin 15 metriä. City-wc:n lyhin etäisyys tontin 3 rakennukseen on noin 40 metriä.

Sähköposti 1.10.2024



18.12.2024

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n hallituksen puolesta on 1.10.2024 toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon sähköpostikirjelmä. Kirjelmä on osoitettu kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikölle. Kirjelmässä todetaan muun ohella seuraavaa:

Asiamme koskee lupa-asiaa LP-091-2023-08430.

Kuuleminen asiassa ei ole onnistunut, vaikka kuulemiskirje onkin merkitty Rakennusvalvonta-osastolla lähetetyksi ja näin ollen kuulluksi 10.6.2024. Kirje ei ole koskaan tullut perille taloyhtiömme rekisterissä olevaan oikeaan osoitteeseen, joten emme ole olleet hankkeesta tietoisia. Taloyhtiömme puiston puolen sisäänkäynnin käytön osittain estävän työmaan oli siihen asti ajateltu liittyvän työmaasta ainoastaan noin 3 metrin päässä olevan As Oy Helsingin Marmoripalatsin mittavaan entisointihankkeeseen. Tieto siitä, mikä on työn alla saatiin vasta kun yhtiö tiedusteli asiaa 18.9. rakennustyömaan henkilökunnalta paikan päällä.

Tämä rakennuspaikka on saamamme tiedon mukaan ollut suunnitteilla jo vuodesta 2019. Tuolloin tehty kuuleminen ei niinkään ole tavoittanut taloyhtiötämme. Lisäksi on todettava, että puiston tilanne on tuolloin ollut vielä hyvin erilainen. Kaivopuisto ympäristönä on muuttunut huomattavasti viime vuosina kun alue on tullut suosituksi myös yöaikaan ja siellä on alkanut ilmetä myös huumekauppaa. Tästä syystä sekä myös käyttötarkoituksen huomioon ottaen olisi luontevinta rakentaa City WC näkyvälle paikalle, esim. Kaivohuoneen paikoitusalueen tuntumaan. Käymälän sijoittaminen asuintalojen tuntumaan sivuun kulkureiteiltä ei ole tarkoituksenmukaista ja lisää turhaan turvallisuusriskejä.

Pyydämme kunnioittavasti Helsingin kaupunkia siirtämään rakennuspaikkaa ja sijoittamaan suunnitellun City-WC:n käyttäjäystävällisesti näkyvälle paikalle.

Sähköposti 21.10.2024

Rakennusvalvontapalvelut tiedusteli yhtiöltä 15.10.2024 sähköpostitse yhtiön 1.10.2024 lähettämään sähköpostiin liittyen seuraavaa:

Helsingin kaupungin kirjaamoon on lähetetty 1.10.2024 sähköposti, jonka aihe on Kaivopuisto II City-WC. Sähköposti on osoitettu Helsingin kaupungin kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikö ***** Sähköposti koskee lupa-asiaa LP-091-2023-08430. Sähköposti on toimitettu kirjaamosta Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluille 7.10.2024.



Rakennusvalvontapalvelut tiedustelee Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:lta, onko sähköposti vain ***** osoitettu kirjelmä vai onko sähköpostin tarkoitus olla toimenpidelupapäätöksestä LP-091-2023-08430 tehty oikaisuvaatimus. Se, onko sähköpostin tarkoitus olla oikaisuvaatimus, ei käy ilmi sähköpostista. Oikaisuvaatimuksen tekeminen on selostettu 19.8.2024 (§ 1480) tehdyn toimenpidelupapäätöksen kohdassa Muutoksenhakuohje.

Rakennusvalvontapalvelut pyytää Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n vastauksen siihen, onko sähköpostin tarkoitus olla kyseisestä toimenpidelupapäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Rakennusvalvontapalvelut pyytää, että yhtiön vastauksen antaa yhtiön hallituksen puheenjohtaja tai yhtiön isännöitsijä taikka yhtiön hallituksen valtuuttama henkilö. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

Yhtiön isännöitsijä vastasi rakennusvalvontapalveluille 21.10.2024 sähköpostitse seuraavaa:

Vahvistamme, että aiempi viestimme on tarkoitettu oikaisuvaatimukseksi joka tehdään jälkikäteen koska kuulemiskirje ei ole koskaan tullut perille taloyhtiöllemme.

Asian käsittely oikaisuvaatimusasiانا

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 on ilmoittanut rakennusvalvontapalveluille, että yhtiön sähköposti 1.10.2024 on tarkoitettu yhtiön tekemäksi oikaisuvaatimukseksi. Tämän johdosta asia käsitellään kunnan rakennusvalvontaviranomaisessa oikaisuvaatimusasiانا.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekemisen määräaika

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 asianomaisen valitusoikeus. Saman pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.



Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 2 §:n 4 momentin mukaan mitä tässä laissa säädetään hallintotuomioistuimesta, sovelletaan myös 2 ja 3 momentissa tarkoitettuihin tuomioistuihin ja lautakuntiin niiden käsitellessä hallintolainkäyttöasiaa.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuin voi hyväksyä tai hylätä valituksen tai jättää sen tutkimatta kokonaan tai osittain. Saman pykälän 2 momentin 5 kohdan mukaan tuomioistuin jättää valituksen tutkimatta, jos valitusta ei ole tehty määräajassa.

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 on toimittanut oikaisuvaatimuskirjelmän Helsingin kaupungin kirjaamoon 1.10.2024. Toimenpidelupapäätöksessä 19.8.2024 (1480 §) on todettu, että oikaisuvaatimus on jätettävä viimeistään 4.9.2024. Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:n oikaisuvaatimusta ei näin ollen ole jätetty määräajassa.

Naapurien kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen 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. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.

Hallintolain 54 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian käsittelyn kuluessa ilmoituksen, kutsun tai muun asian käsittelyyn vaikuttavan asiakirjan tiedoksiantamisesta.

Hallintolain 59 §:n 1 momentin mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Saman pykälän 2 momentin mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.



Rakennusvalvontapalvelut huolehti oikaisuvaatimuksen kohteena olevan luvan käsittelyn aikana naapurien kuulemisesta. Naapureina kuultiin Kaivopuiston (9) kaupunginosan korttelin 200 tonttien 3, 4 ja 5 omistajat sekä korttelin 202 tonttien 7, 8 ja 9 omistajat. Näistä tonteista korttelin 200 tontit 3 ja 5 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettuja naapureita ja korttelin 200 tontti 4 on rakennuspaikan läheisyydessä sijaitseva tontti. Korttelin 202 kolme tonttia ovat kauempana rakennuspaikasta sijaitsevia tontteja, mutta nämäkin on siis kuultu.

Rakennusvalvontapalvelut lähetti tonttien omistajille kuulemiskirjeet postitse 10.6.2024. Kirjeissä todettiin, että mahdollinen huomautus tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun viimeistään 2.7.2024. Rakennusvalvontapalvelut varasi siis kuultaville 22 päivää aikaa huomautusten tekemiselle. Edellä mainittujen hallintolain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännösten mukainen lyhin huomautusten tekemiselle varattava aika on 14 päivää.

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3:lle lähetetty kuulemiskirje lähetettiin yhtiön kaupparekisteritietojen mukaiseen Isännöitsijätoimisto Falleniuksen postiosoitteeseen.

Naapurien kuuleminen on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin sekä hallintolain 54 §:n 2 momentin ja 59 §:n 1 momentin säännösten mukaisesti. Lupa-asian käsittelyssä ei ole tehty kuulemisvirhettä.

Lopputulos

Asunto-osakeyhtiö Kaivopuisto 3 ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Koska oikaisuvaatimusta ei ole tehty määräajassa, oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 126 §, 126 a §, 130 §, 133 §, 135 §, 138 §, 187 § ja 192 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 2 § ja 81 §

Hallintolaki 45 §, 54 § ja 59 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Toimivalta



Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijän perustelut

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 asianomaisen valitusoikeus. Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

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;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan viereisen alueen omistaja, joten oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikaisuvaatimusoikeus.

Toimenpidelupapäätös on annettu julkipanon jälkeen ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 4.9.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu sähköpostitse Helsingin kaupungin kirjaamoon 1.10.2024. Oikaisuvaatimusta ei ole tehty säädetyssä ajassa.

Esittelijä



18.12.2024

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Sijaintikartta
- 2 Liite 2 Kiinteistökartta
- 3 Liite 3 Asemapiirustus
- 4 Liite 4 Toimenpidelupapäätös
- 5 Liite 5 Naapurin kuuleminen
- 6 Liite 6 Oikaisuvaatimus
- 7 Liite 7 Oikaisuvaatimuksen tekijän lisäkirjelmä
- 8 Liite 8 Asemakaava 10440

Oheismateriaali

- 1 Ympäristösuunnitelma
- 2 Vesihuollon asemapiirustus
- 3 Pohjaviemärit
- 4 Piirustukset Mallihyväksyntä Lupa 2017
- 5 Lupahakemus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Luvan saaja

Otteen liitteet

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

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