



15

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkkitehdin 27.8.2024 (§ 1506) tekemästä päätöksestä jättää rakennuslupahakemus tutkimatta

HEL 2024-011948 T 10 04 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Kiinteistö Oy Linnanherrankuja 3:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 27.8.2024 (§ 1506).

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 27.8.2024 (§ 1506) jättänyt tutkimatta Kiinteistö Oy Linnanherrankuja 3:n rakennuslupahakemuksen, joka koskee teollisuusrakennuksen sisätilojen muutoksia osoitteessa Linnanherrankuja 3 sijaitsevalla kiinteistöllä 91-45-484-2. Asian lupatunnus on LP-091-2023-09724.

Hakemuksessa on ilmoitettu, että hakemus koskee Liikehuoneisto 3C:n sisäistä muutosta. Hakemuksessa haetaan lupaa rakennetulle sisäparvelle. Lisäksi hakemuksessa kerrotaan, että liiketilaan on rakennettu keittiötila, toimistohuoneita ja yhdistetty kaksi toimistotilaa purkamalla kevyt väliseinä. Pääsuunnittelijaksi on haettu rakennusmestari *****

Lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä pääsuunnittelijalta on tiedusteltu hänen omaan arviotaan suunnittelutehtävän vaativuudesta ja hänen omasta pätevyydestään. Pääsuunnittelija on kertonut kokemuksistaan, mutta ei ole ottanut kantaa tämän tehtävän vaativuuteen. Pääsuunnittelija on käynyt rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin kanssa ennakkoneuvottelun 21.11.2023, minkä jälkeen hakemus on sovittu palautettavan luonnokseksi täydennyksiä varten. Hakemus on jätetty uudelleen vireille 20.4.2024, mutta pyydettyjä täydennyksiä ei oltu tehty.

Hakemus on jätetty tutkimatta sillä perusteella, että lupahakemuksella ei ole selkeästi ilmoitettu, mille toimenpiteille lupaa haetaan ja hakemus on osittain ristiriitainen. Hakemuksessa on mainittu käsiteltävän tilan olevan käyttötarkoitukseltaan liiketila, mutta viimeisimmässä pohjapii-



18.12.2024

rustuksessa kyseinen tila on käyttötarkoitukseltaan tehdastilaa. Toimitussa pohjapiirustuksessa tilojen käyttötarkoituksiksi on merkitty mm. studio ja toimisto. Nimettyä rakennussuunnittelijaa ei ole voitu toimitettujen asiakirjojen perusteella todeta kelpoiseksi tähän suunnittelutehtävään, eikä hän ole tarjotusta mahdollisuudesta huolimatta tarkentanut suunnittelureferenssejään. Toimitettujen asiakirjojen perusteella hänellä on teknikon tutkinto eikä lainkaan kokemusta rakennussuunnittelusta. Rakennussuunnittelun vaativuusluokkaa ei hakemuksen puutteellisuuden vuoksi ole pystytty täsmällisesti arvioimaan. Rakennussuunnittelija ei myöskään ole vastannut rakennusvalvonnan yhteydenottoihin. Näin ollen haetun rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole voitu riittävästi arvioida.

Pääsuunnittelija on toimittanut Lupapisteeseen 27.11.2024 päivitetyn referenssiluettelon ja pohjapiirroksen.

Oikaisuvaatimus

Osakkeenomistaja Optipari Oy on tehnyt päätöksestä 11.9.2024 oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijäksi on 21.11.2024 tarkennettu Kiinteistö Oy Linnanherrankuja 3. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että muutosten rakennusluvan puute todettiin palotarkastuksessa ja että rakennuslupaa on haettu 16 vuoden jälkeen rakentamisesta. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään sivuuttamaan se seikka, että tilan käyttötarkoitukseksi on 1960-luvulla määritelty tehdastila, sillä 64 vuodessa koko rakennuksen jokaisen osakkeen käyttötarkoitus on muuttunut teollisesta tilasta.

Pääsuunnittelijaksi esitetyn rakennusmestari ***** kokemuksesta oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että tämä on hyväksytty pääsuunnittelijaksi litin kunnassa muutoskohteeseen, jossa vanha koulurakennus muutettiin 80-paikkaiseksi ravintolaksi, rakennuksessa oleva asuinhuoneisto kunnostettiin asuinkäyttöön ja piha-alueet muutettiin parkkipaikaksi. Lisäksi kohteeseen on tehty katettu terassi saman suunnittelijan toimesta. Oikaisuvaatimuksessa vedotaan tasavertaiseen viranomaiskohteluun ja kerrotaan, että pääsuunnittelijan koulutus ja referenssit on käyty läpi rakennusvalvonnan kanssa yhteisessä palaverissa ja että tuossa yhteydessä pääsuunnittelijalta vaadittiin arkkitehdin pätevyyttä, joka on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomattavasti ylimitoitettu vaatimus ajatellen tätä kohdetta.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan lisäksi, että nykyinen osakkeenomistaja on ostanut kiinteistöosakkeen vuonna 2008. Tila on ollut raakatila, johon on tehty pintaremontti. Osakkeenomistajan toimintaan tarvitaan erillisiä pieniä huoneita, ja huonejaot on tehty oston ja pintaremontin



yhteydessä. Lisäksi pieniin huoneisiin toteutettiin katto, joka tehtiin kestämään tavaroiden säilyttämistä katon päällä. Rakennelman kattopalkit ovat Versowoodilta ostettua liimapuupalkkia (3000mmx1400mm), mihin päädyttiin rakennuksen jo näkyvien kattopalkkien takia. Jänneväli palkeille on 2,8 metriä ja huoneiden pinta-ala on noin 75 neliometriä. Huoneiden lukumäärä on 4. Viides huone kattoineen oli jo tilassa valmiina, ja muiden huoneiden katot on tehty sen kattolinjauksen mukaan.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan siihen, että vuonna 2008 kevyille seinille ei ole tarvinnut erillistä rakennuslupaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että pintaremonttiin osallistui tuolloin Optipari Oy:ssä työskennellyt kaupunginhallituksen jäsen, joka ei luottamushenkilön ominaisuudessa missään vaiheessa osoittanut, että Helsingin kaupunki saattaisi vaatia huonejaoille rakennusluvan. Oikaisuvaatimuksen tekijä kuitenkin toteaa, että jälkeen päin ajatellen huonejaot olisi pitänyt hoitaa lupapalvelujen kautta. Rakennuksen rakenteisiin ei kuitenkaan ole puututtu.

Huoneiden katon säilytysparvitiilan on oikaisuvaatimuksen mukaan tehty rakennus-/remonttiliike vuonna 2008. Kattorakenteesta haluttiin kestävä, koska kyse on tilasta, jossa on ihmisiä. Väliseinät ja niiden koolaukset on tehty omana työnä. Alkuperäistä rakennusliikettä ja heidän piirustuksiaan ei oikaisuvaatimuksen mukaan enää löydy. Pääsuunnittelijaksi esitetty henkilö on ainoastaan piirtänyt jo olemassa olevat rakenteet, eikä hän ole suunnitellut niitä. Piirustukset on teetetty jälkeenpäin tätä jalkilupaa varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää kohtuuttomana, että nykyisen toiminnan puitteet joudutaan pahimmassa tapauksessa purkamaan ja rakentamaan uudelleen, koska erilliset huoneet tarvitaan. Huoneet ovat pysyneet jo 16 vuotta eivätkä ne ole osoittaneet mitään merkkiä taipumisesta, rakenteiden heikentymisestä tai muusta laiminlyönnistä rakennusvaiheessa. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että rakennelma ja sen piirustukset ovat tehty oikein eivätkä ne aiheuta vaaraa tilassa kävijöille. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään ymmärrystä tässä tilanteessa, sillä päätös aiheuttaa merkittävästi haittaa yhtiön toiminnalle ja lisää kustannuksia.

Päätösehdotuksen perustelut

Lupahakemuksessa hankkeen kuvaukseksi on kirjattu liikehuoneisto 3C:n sisätilan muutos: haetaan lupaa rakennetulle sisäparvelle. Lisäksi hakemuksessa kerrotaan, että liiketilaan on rakennettu keittiötila, toimistohuoneita ja yhdistetty kaksi toimistotilaa purkamalla kevyt väliseinä. Viimeisimmän vahvistetun rakennusluvan (14.5.1970 § 693) mukaa



tila, joka pääpiirustuksissa on kuvattu, on kuitenkin teollisuustila. Hakemuksessa ei ole kerrottu, onko tarkoituksena ollut hakea rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutosta. Myös oikaisuvaatimuskirjelmän perusteella jää epäselväksi, onko käyttötarkoituksen muutosta ollut tarkoitus hakea. Oikaisuvaatimuskirjelmässä pyydetään sivuttamaan tilan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus.

Hakija on esittänyt pääsuunnittelijaksi ***** joka on toimittanut Lupapisteeseen teknikon tutkintotodistuksen sekä referenssiluettelon. Hakemuksesta ja sen liitteeksi esitetyistä asiakirjoista ei käy selkeästi ilmi, millaisesta suunnittelutehtävästä hankkeessa on kyse. Näin ollen ***** kelpoisuutta suunnittelutehtävään ei ole voitu arvioida lupahakemuksen yhteydessä tai 27.11.2024 päivitetyn referenssiluettelon perusteella.

Hallintolain 31 § 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Saman pykälän 2 momentin mukaan asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Haettua lupaa ei ole toimitettujen asiakirjojen perusteella voitu myöntää eikä hakija tai pääsuunnittelija ole toimittanut hakemuksensa täydennykseksi asiakirjoja, joiden perusteella lupa olisi myönnettävissä. Asiakirjojen perusteella ei kuitenkaan voida todeta, etteikö lupa olisi myönnettävissä. Näin ollen hakemus on voitu jättää tutkimatta.

Sovelletut säännökset

Hallintolaki 31 §

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 oi-



18.12.2024

keus 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 arviointimenettelyä annettua lakia.

Toimenpidelupapäätös on annettu julkisanon jälkeen 29.8.2024 ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 12.9.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontapalveluille 11.9.2024, joten oikaisuvaatimus on tehty säädetyssä ajassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakennuspaikan omistaja, joten oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikaisuvaatimusoikeus.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimuksen alainen päätös
- 3 Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys 21.11.2024
- 5 Lupapistehakemus
- 6 Lupapisteen viestit
- 7 Vahvistettu piirustus 14.5.1970
- 8 27.11.2024 päivitetyt asiakirjat



18.12.2024

Asia/15

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Osakkeenomistaja

Otteen liitteet

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

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