§ 33
Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön rakennusmestarin toimittamasta pientalon loppukatselmuksesta 30.6.2017

HEL 2017-009241 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä RakPala Oy:n kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön rakennusmestarin 30.6.2017 toimittamasta loppukatselmuksesta tunnus 40-0872-17-LOP tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston yliarkkitehti on 19.5.2016 myöntänyt rakennusluvan paritalon rakentamiselle **********

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön rakennusmestari on tontin omistajan RakPala Oy:n pyynnöstä pitänyt 30.6.2017 rakennusluvasta loppukatselmuksen. Loppukatselmuksessa (pöytäkirja on laadittu 10.7.2017) on todettu, että paritaloa ei voida hyväksyä käyttöön, koska vahvistetuista piirustuksista on poikettu ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa: sisätiloissa on muutettu huonejärjestelyjä mm. märkätilojen osalta, ikkunoita on muutettu ja terassia on laajennettu naapurin etuun vaikuttavalla tavalla.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

RakPala Oy on säädetyssä ajassa 27.7.2017 hakenut oikaisua loppukatselmukseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennus hyväksytään käyttöön. Rakennus on sijoitettu asemakaavan mukaiselle paikalle ja kaupunki on tehnyt kohteessa sijaintikatselmuksen. Viranhaltija ei perustele, millä perusteilla terassin laajentaminen vaikuttaa naapurietuun. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisemaan päätös ja hyväksymään rakennus käyttöön.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Loppukatsel-

mus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksyttyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettäessä rakennusvalvontaviranomaiselle. Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

RakPala Oy on 27.6.2017 hakenut sähköpostitse rakennusvalvontapalvelujen lupayksiköltä edellä mainittua suostumusta suunnitelmasta poikkeamiselle rakennustyön aikana. Rakennustyöt on siinä vaiheessa jo tehty rakennusluvan vastaisesti. Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti ja pääsuunnittelija kävivät tämän jälkeen asiasta sähköpostitse kirjeenvaihtoa, joka johti siihen, että pääsuunnittelija on 10.8.2017 tehnyt hakemuksen Lupapisteessä.

Hakemuksesta on 16.8.2017 pidetty rakennusvalvonnassa viranhaltijapalaveri, jossa on todettu, että paritalon sisätilojen osalta voidaan antaa suostumus poiketa rakennusluvasta ja että terassin osalta on kuultava naapuritontin omistajaa ennen päätöksentekoa.

Rakennusluvasta on 17.8.2017 pidetty osittainen loppukatselmus, jossa paritalon sisätilat on hyväksytty käyttöön. Katselmuspöytäkirjassa on todettu, että yläkerran huonejärjestelyt poikkeavat vahvistetuista pääpiirustuksista. Poikkeaminen ei merkitse luvan merkittävää muuttumista eikä poikkeaminen vaikuta naapurin asemaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukainen hakemus on käsittelyn aikana muutettu lupahakemukseksi, koska terassin laajentamisella on vaikutusta naapuritonttiin. Lupayksikön lupa-arkkitehti on 24.8.2017 myöntänyt luvan, joka kattaa kaikki rakennustyön aikaiset muutokset.

Loppukatselmuksen pitämishetkellä 30.6.2017 ei maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaista suostumusta tai muutoslupaa ollut annettu, joten loppukatselmusta ei tuolloin voitu pitää.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta rakennusmestarin päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Päätös annetaan tiedoksi saantitodistuksella.

Käsittely

Vastaehdotus:
Tapio Klemetti: Esitän, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

Kannattaja: Mukhtar Abib

Vastaehdotus:
Tapio Klemetti: Esitän, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Esitän, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

Jaa-äänet: 5
Vafa Järnefelt, Silvia Modig, Anna Mäenpää, Leo Stranius, Lilja Tamminen

Ei-äänet: 3
Mukhtar Abib, Tapio Klemetti, Pertti Villo

Tyhjä: 1
Lea Saukkonen

Poissa: 0

Ympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5 - 3 (1 tyhjä).

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisunhakuoikeus

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 asianosaisen valitusoikeus. 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 § 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; sekä
4) kunnalla.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa-arkkitehdin 29.8.2017 antamat kommentit

Lupaprosessi on edennyt seuraavasti:
- 27.6. hankkeeseen ryhtyvä lähettää sähköpostitse paritalon muutossuunnitelmat lupa-arkkitehdille. Osa muutoksista on luvanvaraisia. Muutoksista ei ole neuvoteltu etukäteen, vaan ne on toteutettu omin päin. Seuraavana päivänä on tarkoitus pitää katselmus.
- 27.6. lupa-arkkitehti vastaa viestiin muistuttaen lupaehdosta (pää-

suunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamista hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.) ja antaen ohjeita muutosluvan hakemiseen Lupapiste.fi -palvelun kautta sekä vaatimuksia piirustusten/suunnitelmien täydentämistarpeesta.
- 27.6. Leppälä lähettää aiemman viestinsä kahdelle muulle lupakäsittelijälle, jotka eivät hanketta tunne. Hän saa kollegalta samat ohjeet.
- 10.8. Leppälä on ladannut suunnitelmat Lupapisteeseen. Suunnitelmat ovat täydentämättä ja piirustuksista puuttuu suunnittelijan sähköinen allekirjoitus.
- 15.8. lupasihteeri pyytää suunnittelijalta sähköisiä allekirjoituksia ja siirtää hakemuksen lupa-arkkitehdille käsiteltäväksi.
- 15.8. lupa-arkkitehti pyytää udelleen aiemmin pyytämiään täydennyksiä ja naapurin kuulemista. Leppälä ilmoittaa kuulevansa itse naapurin.
- 21.8. naapurin huomautus terassien laajenemisesta on liitetty Lupapisteeseen.
- 21.8. lupa-arkkitehti ilmoittaa, että asiasta tehdään valituskelpoinen päätös.
- 22.8. Lupapisteeseen liitetään korjattu ja sähköisellä allekirjoituksella varustettu pohjapiirustus.
- 23.8. lupa-arkkitehti valmistelee päätöksen, mikä päivätään torstaiksi 24.8.2017.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

1	Rakennuslupapäätös.pdf
2	Loppukatselmuspöytäkirja.pdf
3	Oikaisunhaku.pdf
4	Osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirja.pdf
5	Rakennuslupapäätöksen_muutoslupa.pdf

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, todisteellinen tie-

doksianto
Esitysteksti