



## § 128

### Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 21.2.2021 § 28 sekä kan- telu rakennusvalvontapalvelujen toiminnasta, Kaasutintie 33

HEL 2021-001887 T 10 04 03

Facta 41-76-21-AJ ja 41-2-21-OIK

## Päätös

Päätösehdotus oikaisuvaatimuksen osalta

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti tutkia Kiinteistö Oy Kaasutintie 33:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 21.2.2021 (§ 28, lupatunnus 41-76-21-AJ) ja muuttaa päätöksen lupamääräyksiä seuraavasti:

1) Lupamääräys "Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Kvv-selvitys
- selvitys"

muutetaan kuulumaan seuraavasti:

" Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Kvv-selvitys
- selvitys poistumisteistä"

2) Lupamääräys "Kvv-selvitys ja selvitys poistumisteistä (kaavio) toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta. Kvv-selvityksen laatii pätevä LVI-suunnittelija. Selvityksessä esitetään hulevesi- ja jätevesipumppaamoiden toiminta ja laitteiden huolto- ja kunnossapitosuunnitelmat"

muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Kvv-selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta. Kvv-selvityksen laatii pätevä LVI-suunnittelija. Selvityksessä esitetään hulevesi- ja jätevesipumppaamoiden toiminta ja laitteiden huolto- ja kunnossapitosuunnitelmat. Jos selvityksestä käy ilmi, että hulevesi- ja jättepumppaamoiden toiminta ei täytä niille voimassa olevia vaatimuksia, ne on saatettava kuntoon ennen loppukatselmusta.

Selvitys poistumisteistä (kaavio) on toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta. Jos selvityksestä käy ilmi, että



10.06.2021

poistumistiet eivät täytä poistumisteille voimassa olevia vaatimuksia, poistumistiet on saatettava kuntoon ennen loppukatselmusta."

3) Lupamääräys "Jäteastiat tulee sijoittaa lukittuun ja valaistuun katokseen ulkona yli kahdeksan metrin päähän rakennuksista (myös naapuritontin rakennuksesta) tai ne on sijoitettava EI 30 rakentein palosastoituun katokseen"

muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Jäteastiat tulee sijoittaa aitaukseen tai katokseen, joka sijaitsee korkeutensa verran irti naapuritontin rajasta tai jonka sijoittamiselle lähemmäksi kuin korkeutensa verran irti naapuritontin rajasta on kyseisen naapuritontin haltijan kirjallinen suostumus."

4) Lupamääräys "Tontin ympäristö pidetään siistinä, loppukatselmuksessa rakennuspaikalla ei saa olla muita rakennelmia tai kontteja"

muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Tontin pihamaa pidetään siistinä."

5) Lupamääräys "Loppukatselmus on pidettävä 10.8.2021 mennessä"

muutetaan kuulumaan

"Loppukatselmus on pidettävä 1.11.2021 mennessä."

6) Lupamääräys "Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje" poistetaan.

Oikaisuvaatimuksen osalta tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Päätösehdotus hallintokantelun osalta

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi Kiinteistö Oy Kaasutintie 33:n tekemän hallintokantelun johdosta kiinnittää rakennusvalvontapalvelujen lupayksiköiden huomiota:

- 1) lupahakemusten seurantaan,
- 2) resursointiin,
- 3) siihen, että kun Lupapiste- järjestelmän kehittäminen ei ole kantelussa vaaditulla tavalla mahdollista, asiakkaiden neuvontaan hakemuksen vireille saattamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota, sekä



4) siihen, että lupahakemukset on tutkittava ja päätökset tehtävä joutuisasti.

Päätös tiedoksi kantelun tekijälle Kiinteistö Oy Kaasutintie 33:lle, rakennuspaikan nykyiselle haltijalle Kiinteistö Oy SAMAlle sekä rakennusvalvontapalvelujen lupayksiköille. Hallintokanteluasian osalta annettuun ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla.

Päätöksen perustelut

Perustelut oikaisuvaatimuksen osalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetään rakennusluvan myöntämisestä asemakaava-alueella. Sen 1 momentin 5 kohdan mukaan edellytyksenä on, että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle ja 6 kohdan mukaan rakennusta ei saa sijoittaa tai rakentaa niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Saman lain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 6 momentin mukaan määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika. Nämä säädökset koskevat kaikkia rakennuslupia. Sekä uudisrakennusten että aiemmin määräaikaisella rakennusluvalla rakennettujen rakennusten, joiden määräaikaa halutaan jatkaa, rakennuslupiin voidaan ottaa tarpeellisia lupamääräyksiä. Päätöstä ei näin ollen ole syytä muuttaa siten, että lupamääräykset poistettaisiin oikaisuvaatimuksessa vaaditulla tavalla. Osaa määräyksistä on kuitenkin tarpeen muuttaa.

Ensimmäisen, erityissuunnitelmia koskevan lupamääräyksen viimeinen rivi, jossa on vain sana "selvitys" on jäänyt oikaisuvaatimuksessa todetulla tavalla vaillinaiseksi. Myöhemmästä lupamääräyksestä käy kuitenkin ilmi, että kyseessä on selvitys poistumisteistä, mikä on syytä tarkentaa myös lupamääräykseen.

Kvv-selvitys ja selvitys poistumisteistä olisi voitu vaatia hakijalta jo lupakäsittelyn aikana, mutta lupaharkinnassa on päätetty antaa hakijalle aikaa niiden toimittamiseen loppukatselmukseen mennessä. Selvitykset liittyvät rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveellisyyteen ja niiden vaatiminen on ollut perusteltua, vaikka rakennusten ei kaikilta osin vaaditakaan täyttävän nykyisiä määräyksiä. Selvityksiä koskevat määräykset ovat kuitenkin jääneet sisällöltään puutteellisiksi, eikä niissä ole otettu kantaa siihen mitä tapahtuu, jos selvityksistä käy ilmi, että toteutuksessa on puutteita. Näin ollen lupamääräyksiä on tarkennetta-



10.06.2021

va siten, että hulevesi- ja jätepumppaamoiden toiminnan sekä poistumisteiden toteutuksen on täytettävä nykyiset vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu poistettavaksi lupamääräystä, jonka mukaan pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee omalta osaltaan huolehtia rakennustyön valvonnasta ja siitä, että toteutus on myönnetyn rakennusluvan mukainen. Määräys on maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n ja 120 a §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n mukainen, eikä sitä ole syytä poistaa tai muuttaa.

Lupamääräys siitä, että osoitenumeroinnin tulee olla sijoitettu näkyvästi kadun puoleiseen julkisivuun ja sen on oltava valaistu, on Helsingin rakennusjärjestyksen 12 §:n mukainen ja liittyy rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen. Myös vaatimus siitä, että veden pääsulku ja sähköpääkeskus tulee olla kyltein merkitty ulkoa asti, liittyy rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen. Määräystä ei ole syytä muuttaa tai poistaa.

Koska hakija ei ole toimittanut kvv-selvitystä lupakäsittelyn aikana, vaan se on vaadittu toimitettavaksi vasta loppukatselmukseen mennessä, hakijalla tai rakennusvalvonnalla ei ole vielä tietoa siitä, joudutaanko tontilla tekemään kaivutöitä. Kaivutöitä koskeva lupamääräys on perusteltu eikä se aiheuta hakijalle kohtuuttomia velvoitteita. Jos kvv-selvityksestä käy ilmi, että hulevesi- ja jätepumppaamoiden toiminta täyttää nykyiset vaatimukset eikä kaivutöitä ole tarpeen tehdä, tämä lupamääräys ei aiheuta hakijalle toimenpiteitä.

Lupamääräys siitä, että helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa ei saa säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä niin, että siitä aiheutuu tulipalon syttymisen tai leviämisen vaaraa tai että tulipalon sammuttaminen vaikeutuu, on perusteltu ja informatiivinen eikä sitä ole syytä muuttaa.

Lupamääräys siitä, että tontin ympäristö pidetään siistinä, loppukatselmuksessa rakennuspaikalla ei saa olla muita rakennelmia tai kontteja, on sinänsä tarpeellinen. Hankkeeseen ryhtyvää ei kuitenkaan voida velvoittaa pitämään siistinä tontin ulkopuolisia alueita, vaan kunnossapitovelvoite rajoittuu maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennuksen ympäristöön. Lisäksi Tattarisuon alueella on paljon kontteja, joissa varastointi tapahtuu siististi, ja joiden sijoittelua tonteille on pidetty hyväksyttynä. Näin ollen ei ole tarkoituksenmukaista kategorisesti kieltää kontteja.

Lupamääräys, jonka mukaan rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, ei ole tässä hankkeessa tarpeen, sillä kyse on vanhan rakennuksen uudelleen luvittamisesta ilman, että rakennuksessa on tarkoitus tehdä toimenpiteitä. Jos Kvv-selvityksestä tai poistumisteitä kos-



kevasta selvityksestä käy ilmi, että toimenpiteitä on tarpeen tehdä, hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että toimenpiteet otetaan huomioon rakennuksen käytössä ja tulevilla huoltotoimenpiteissä.

Hakija on toimittanut lupakäsittelyn yhteydessä vesi- ja viemärlaitteiden sekä lämmityslaitteiden kuntoa koskevan lausunnon, jossa todetaan yhteenvetona, että laitteiden käyttöikä normaaleilla huoltotoimenpiteillä on 10 - 15 vuotta. Lupaharkinnassa on tämän perusteella päädytty siihen, että rakennukselle ei sen taloteknisten laitteiden kunnon vuoksi voida myöntää viittätoista vuotta pidempää määräaikaa, mikä on todettu myös oikaisuvaatimuksenalaisen päätöksen perusteluissa. Määräaikaa ei ole syytä muuttaa.

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

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle muun muassa, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Koska luvassa on määräykset kvv-selvityksestä ja poistumisteitä koskevasta selvityksestä, on myös lupamääräys loppukatselmuksesta perusteltu. Loppukatselmuksessa rakennusvalvontapalvelut tarkistaa, että määräytyt selvitykset on toimitettu ja että hulevesi- ja jätepumppaamoiden toiminta sekä poistumistiet täyttävät niille asetetut vaatimukset.

Loppukatselmus on lupapäätöksessä määrätty pidettäväksi noin puolen vuoden päästä luvan myöntämisestä, 10.8.2021 mennessä. Määräaikaa on pidettävä perusteltuna, koska rakennus on jo käytössä. Määräaikaa on kuitenkin tarpeen pidentää oikaisuvaatimuksen käsittelyajan vuoksi. Kohtuullinen määräaika on loppukatselmuksen pitäminen 1.11.2021 mennessä.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että Lupapisteessä oleva päätös olisi erilainen kuin virallinen päätös. Hakijan oikaisuvaatimuskieltoon liitettävä päätös on kuitenkin sisällöltään samanlainen kuin Lupapisteeseen arkistoitu päätös, eikä hakija ole pyynnöstä huolimatta toimittanut päätöstä, jonka sisältö olisi erilainen kuin nämä dokumentit.

Perustelut kantelun osalta

Hallintolain 7 §:n mukaan asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on pyrittävä järjestämään siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukai-



10.06.2021

sesti hallinnon palveluita ja viranomaisen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti.

Hallintolain 8 §:n mukaan viranomaisen on toimivaltansa rajoissa annettava asiakkailleen tarpeen mukaan hallintoasian hoitamiseen liittyvää neuvontaa sekä vastattava asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Neuvonta on maksutonta.

Hallintolain 20 §:n mukaan hallintoasia tulee vireille, kun asian vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot on kirjattu.

Hallintolain 23 §:n mukaan hallintoasia on käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä.

Saadun selvityksen perusteella asiakasta on aluksi neuvottu virheellisesti siinä, mikä toimenpidetyyppi asiakkaan on Lupapisteessä valittava, mutta ohjeistus on korjattu asianmukaisesti, kun virhe asiakkaan tekemässä hakemuksessa on huomattu. Lupapiste-järjestelmä on rakennettu niin, että rakennusvalvonta ei pysty oma-aloitteisesti korjaamaan virheellisesti haettua lupaa, minkä vuoksi lupakäsittelijä on joutunut pyytämään hakijaa perumaan hakemuksen ja tekemään uuden hakemuksen. Rakennusvalvonnan lupakäsittelijä ei ole voinut vaikuttaa siihen, ettei toimenpiteen tyyppiä pystynyt vaihtamaan. Järjestelmän jäykkyyden vuoksi asiakkaiden neuvontaan on kuitenkin kiinnitettävä tässä asiassa erityistä huomiota.

Hakemus on jätetty joulukuussa 2019, ja virhe Tattarisuon lupahakemuksia koskevassa ohjeessa on huomattu lupakäsittelijän mukaan maaliskuussa 2020. Nyt käsiteltävän lupahakemuksen virheellisyys on kuitenkin huomattu vasta joulukuussa 2020, jolloin hakijalle on kerrottu asiasta. Viive asiakirjoihin tutustumisessa on ollut huomattavan pitkä, minkä vuoksi jaosto kiinnittää rakennusvalvontapalvelujen lupayksiköiden huomiota lupa-asiakirjojen joutuisaan tutkimiseen ja päätöksentekoon.

Koska asiakas tai viranomaisen ei ole voinut vaihtaa toimenpiteen tyyppiä, asiakas on joutunut perumaan hyvissä ajoin vireille laitettun hakemuksen ja laittamaan vireille kokonaan uuden hakemuksen, jonka jättöpäivä on Lupapisteen mukaan 16.12.2020. Alkuperäinen hakemus on kuitenkin jätetty jo 9.12.2019, mikä käy ilmi esimerkiksi Lupapisteen keskustelukentästä. Saadun selvityksen mukaan Lupapistejärjestelmän toimintaa ei ole mahdollista muuttaa siten, että toimenpiteen tyyppin vaihtaminen olisi jatkossakaan mahdollista. Näin ollen



asiakkaan neuvontaan hakemuksen vireille laittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asian tausta

Rakennuslupa

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 21.1.2021 (§ 28, lupatunnus 41-0076-21-AJ) Kiinteistö Oy Kaasutintie 33:lle jatkoluvan määräaikaisten rakennusten paikallaan pysyttämiseksi Suurmetsän kaupunginosassa sijaitsevalla tontilla 091-041-4-7 (Kytkintie 34/Kaasutintie 33). Lupa koskee kahta teollisuus- ja varastorakennusta, joiden alkuperäiset rakennusluvut on myönnetty vuosina 1968 ja 1973 ja joiden viimeisimmän jatkoluvan määräaika on päättynyt 31.12.2020.

Lupaa haettiin 31.12.2017 saakka, mutta se myönnettiin vain 10.2.2016 saakka. Päätöksen perusteluissa todetaan, että annetun selvityksen mukaan hallien taloteknisten laitteiden kunto on kohtalainen tai välttävä, jonka perusteella rakennuslupa voidaan myöntää vain 15 vuodeksi.

Päätöksessä on määräajan lisäksi seuraavat lupamääräykset:

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Kvv-selvitys

- selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- loppukatselmus

Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee omalta osaltaan huolehtia rakennustyön valvonnasta ja siitä, että toteutus on myönnetyn rakennusluvan mukainen.

Kvv-selvitys ja selvitys poistumisteistä (kaavio) toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta. Kvv-selvityksen laatii pätevä LVI-suunnittelija. Selvityksessä esitetään hulevesi- ja jätevesipumppaamoiden toiminta ja laitteiden huolto- ja kunnossapitosuunnitelmat.



10.06.2021

Osoitenumeroinnin tulee olla sijoitettu näkyvästi kadun puoleiseen julkisivuun ja sen on oltava valaistu. Veden pääsulku ja sähköpääkeskus tulee olla kyltein merkitty ulkoa asti.

Jos tontilla tehdään muutostöiden yhteydessä kaivutöitä, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve selvitettävä asianmukaisilla tutkimuksilla hyvissä ajoin ennen rakentamisen ja kaivutöiden aloittamista. Mikäli alue todetaan tutkimuksissa pilaantuneeksi, tulee puhdistamisesta toimittaa ilmoitus Ympäristöpalveluille viimeistään 45 vuorokautta ennen kaivujen aloittamista. Ilmoituksesta tehdään puhdistamispäätös, jonka perusteella mm. alueelta poistettavat maa-ainekset kuljetetaan vastaanottoaikaan, jolla on lupa niiden vastaanottamiseen. Ympäristöpalvelut valvoo puhdistustyötä.

Jäteasiat tulee sijoittaa lukittuun ja valaistuun katokseen ulkona yli kahdeksan metrin päähän rakennuksista (myös naapuritontin rakennuksesta) tai ne on sijoitettava EI 30 rakentein palo-osastoituun katokseen.

Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa ei saa säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä niin, että siitä aiheutuu tulipalon syttymisen tai leviämisen vaaraa tai että tulipalon sammuttaminen vaikeutuu.

Tontin ympäristö pidetään siistinä, loppukatselmuksessa rakennuspaikalla ei saa olla muita rakennelmia tai kontteja.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Loppukatselmus on pidettävä 10.8.2021 mennessä.

#### Oikaisuvaatimus- ja kantelukirjelmä

Kiinteistö Oy Kaasutintie 33 toimitti rakennusvalvontapalveluihin 8.2.2021 kirjelmän, joka sisältää sekä oikaisuvaatimuksen että hallintokantelun. Kirjelmän sisältö on seuraava:

Tyytymättömänä viitekohdassa mainittuun päätökseen Kiinteistö Oy Kaasutintie 33 vaatii, että asiassa tehdään asianmukainen päätös määräaikaisten rakennuslupien jatkamisesta, että uusi määräaika määrätään päättymään 31.12.2047 ja että lainvastaiset lisäehdot ja asiaan liittyvät lausumat päätöksestä poistetaan.

Olemme olleet ensimmäisen kerran yhteydessä rakennusvalvontavirastoon kesällä 2018 ja selvittelleet lupakäsittelijän kanssa, millä tavoin yhteisimme tulisi hakea lisäaikaa rakennuslupiin, jotka ovat olleet voimassa 31.12.2020 saakka. Olemme koko ajan toimineet saadun ohjauksen





10.06.2021

mukaisesti ja jättäneet hakemuksen 16.12.2019 eli hyvissä ajoin ennen määräajan umpeutumista. Olimme anoneet lupaa saadun kirjallisen ohjeen mukaan otsikolla ”Rakennustyön aloittaminen ja/tai loppuunsaattamisen jatkaminen (jatkoajan hakeminen)”, kuten lupakäsittelijän sähköpostissa 11.4.2019 edellytettiin.

Tosiasiassa hakemuksen vaadittu ”otsikointi” ei vastannut hakemuksen oikeaa sisältöä, jossa kysymys oli vain ja ainoastaan määräaikaisten rakennuslupien voimassaoloajan jatkamisesta. Jouduimme kuitenkin menettelemään ohjeistuksen mukaisesti.

Joulukuussa 2020 meille ilmoitettiin, kun odotimme jo pikaisesti päätöstä, että vanha hakemus onkin peruutettava ja meidän tulee jättää uusi hakemus, joka nyt otsikoitaisiin ”Rakennuksen sisätilojen muutos (käyttötarkoitus ja/tai muu merkittävä tilamuutos)”. Yhtä vähän tämä otsikointi vastasi sitä, mitä olimme hakemassa, mutta jälleen meidän oli toimittava ohjeistuksen (tai vaatimuksen) mukaisesti. Muita vaihtoehtoja ei annettu.

Viimeinen hakemuksemme on siis litteroitu otsikon ”Rakennuksen sisätilojen muutos (käyttötarkoitus ja/tai muu merkittävä sisämuutos)”. Mistään käyttötarkoituksen muutoksesta tai sisämuutoksesta ei kuitenkaan ole ollut kysymys, mutta näin ”otsikoituna” hakemus on tullut jättää ja tämän hakemuksen perusteella asiassa on annettu sitten vääriin lähtökohtiin perustuva päätös.

Johtopäätöksenä tästä voidaan todeta, että nähtävästi rakennusvalvonnan siirryttyä sähköiseen asiointiin ei ole mahdollista jättää oikealla otsikolla olevaa yksinkertaista hakemusta määräaikaisten rakennuslupien voimassaolon jatkamisesta. Tämä kummallisuus ei saa koitua haki-ajan vahingoksi, vaikka nyt se on johtanut virheelliseen päätökseen ja lainvastaisiin lisäehtoihin. Nyt siis kysymys on ollut vain ja yksinomaan Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 6 momentin tarkoittamasta hakemuksesta, eikä rakennusvalvonnan ole tullut käsitellä tai päättää muuta asiaa.

Tässä yhteydessä on myös todettava, että Lupapiste.fi -portaalissa päätös on eri sisältöisenä kuin virallisessa pöytäkirjassa. Emme ole varmoja, mikä on lopullinen päätös. Pöytäkirjattuun päätökseen on alkuun merkitty, kuinka meidän ennen kunkin työvaiheen aloittamista tulisi toimittaa rakennusvalvontaan erityissuunnitelmiä, mutta emmehän me ole aloittamassa mitään työvaiheita, ja mikä on toisen ranskalaisen tarkoittama ”selvitys” ilman mitään tietoa siitä, mitä tämän selvityksen tulisi koskea. Nämä ehdot tulee kokonaisuudessaan poistaa.



10.06.2021

Sekä Lupapiste.fi päätöksessä että pöytäkirjatussa päätöksessä tosiasioiden vastaisesti myös todetaan: ”Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee omalta osaltaan huolehtia rakennustyön valvonnasta ja siitä, että toteutus on myönnetyn rakennusluvan mukainen.” Hakemustamme on käsitelty ikään kuin tosiaankin olisi kysymys sisätilojen tai käyttötarkoituksen merkittävästä muutoksesta tai jostain muusta rakennushankkeesta. Myös tämä ehto on virheellisenä poistettava.

Valitettavasti näyttää siis siltä, että Lupapiste.fi -portaalin kautta ei ole ollut mahdollista tehdä asianmukaista hakemusta eli valittavana on ollut vain kaksi vaihtoehtoa, joista kumpikaan ei ole ollut oikea määräaikaisten rakennuslupien jatkohakemukselle, ja viranomaisen on sitten virheellisen ”sablunan” mukaisesti tehnyt virheellisen päätöksen. Järjestelmä on siis hyvin puutteellinen, mutta tämä ei saa koitua meidän vahingoksemme.

Edelliset päätökset rakennuslupien määräaikaisten jatkamisesta oli tehty 16.1.2001 ja oheistamme päätöksestä varmuuden vuoksi jäljennöksen. Rakennuslupien voimassaoloa on tuolloin asianmukaisesti jatkettu ilman eri ehtoja, ja päätös osoittaa, kuinka nytkin päätös olisi tullut tehdä. Kun kysymys on 1970-luvulla rakennetuista hallirakennuksista, ei tässä vaiheessa voida ryhtyä asettamaan uusien säännösten mukaisia ehtoja. Rakennuksia ei ole mahdollista kohtuudella saattaa kaikilta osin nykynormien mukaiseksi, eivätkä säännökset tätä mahdollista. On selvää, että mitkään rakennukset, joille on alun perin myönnetty rakennuslupa 50 vuotta sitten, eivät täytä kaikilta osin nykynormien vaatimuksia. Mikäli rakennusvalvonta haluaa esittää vaatimuksia uusien määräysten mukaisesti esimerkiksi jätehuoltoon tai rakennusten turvallisuuteen liittyen, on nämä vaatimukset esitettävä meille erikseen, eikä määräaikaisten rakennuslupien jatkamista voida kytkeä näihin vaateisiin.

Rakennusvalvonnan päätöksen mukaan kohteessa tulisi pitää loppukatselmus, mutta tämäkin sanamuoto liittyy hakemuksen virheelliseen ”lokerointiin”. Kun kysymys ei ole sisätilojen merkittävästä muutoksesta tms., ei kohteessa voida vaatia lopputarkastuksen suorittamista. Tämäkin väärin perusteisiin perustuva ehto on poistettava.

Kun päätökseen 21.1.2021 on lisätty erinäisiä ehtoja, joiden toteuttaminen osin on jopa mahdotonta (muun ohella jätehuoneen rakentaminen siten, että mihinkään rakennukseen ei ole kahdeksaa metriä lyhyempää etäisyyttä), ovat ehdot lain vastaisia. Kaikki ehdot tästä päätöksestä, joka koskee vain määräaikaisten rakennuslupien voimassaoloajan jatkamista, on poistettava. Tässä asiassa ei ole ollut kysymys muusta kuin edellä mainitun lainkohdan nojalla tapahtuvasta määräaikaisten



rakennuslupien voimassaolon jatkamisesta. Edellytämme, että oikaisuvaatitukseemme perusteella on tehtävissä teknisen portaalin rajoituksista riippumaton asianmukainen päätös.

Rakennuslupien nyt myönnetty jatko-aika on määrätty päätymään 10.2.2036. Määräaika on liian lyhyt, eikä huomioon ole asianmukaisesti otettu Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 hyväksymän asiakirjan ”Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet” lähtökohtia. Siinä katsotaan, että vuokrasopimuksia voidaan jatkaa siten, että ne ovat voimassa vuoteen 2047 saakka. On epätarkoituksenmukaista ja loukkaa kiinteistöyhtiön oikeuksia, että määräaikaiset rakennusluvut määrätään päätymään huomattavasti ennen kuin alueen vuokraus kaupungin toimesta päättyy. Käsillä ei ole ollut mitään perustetta sille, että määräaika on määrätty näin lyhyeksi, eikä päätöksessä itsessään ole esitetty hyvän hallintotavan vastaisesti mitään perusteluita näin lyhyelle määräajalle. Hallintamenettelyssäkin päätökset olennaisten päätöskohtien osalta on asianmukaisesti perusteltava. Seurausena lyhyehköstä määräajasta on se epätarkoituksenmukainen lopputulos, että varmaankin jo vuonna 2034 joudutaan aloittamaan (vastaavanlaiset epätoivoiset) toimenpiteet lyhyen uuden jatkoajan hakemiseksi.

Olemme ensimmäisen kerran olleet yhteydessä lupakäsittelijään kesälä 2018 ja hän on sähköisesti toimittanut ohjeita marraskuussa 2018 pyytäen jo anteeksi viivästystä. Tämän jälkeen olemme edenneet saatujen ohjeitten ja mm. sähköpostin 11.4.2019 mukaisesti. Hakemus on jätetty joulukuussa 2019 eli runsasta vuotta ennen vanhojen rakennuslupien umpeutumista. Koko ajan olemme toimineet viivytyksettä saatujen ohjeitten mukaan. Tosiasiassa rakennuslupien voimassaolo on kuitenkin ehtinyt päätymään, ennen kuin olemme saaneet päätöksen, jota tämä valituksemme koskee.

Pyydämme hallintokanteluna samalla tutkimaan, mistä syystä rakennusluvan jatkoasiassa on menetelty hyvän hallintotavan vastaisesti, annettu virheellistä ohjausta, jätetty käsittelemättä hakemusasia ilman tarpeetonta viivytystä ja siten, että määräaikaisten rakennuslupien voimassaolo ehti raueta, vaikka noin 2,5 vuotta ennen määräajan päättymistä käynnistimme toimet ja koko ajan olemme toimineet ripeästi annetun ohjauksen mukaisesti. Pyydämme myös ryhtymään tehokkaiisiin toimenpiteisiin, jotta asianosaisten hakemukset voidaan asianmukaisesti järjestyksessä ja koskien sitä asiaa, josta hakemuksessa oikeasti on kysymys, tutkia Lupapiste.fi -portaalien teknisistä puutteista huolimatta.



Kiintiestö Oy Kaasutintie 33:n edustaja on ilmoittanut rakennusvalvontapalveluille 25.5.2021 myyneensä tontin rakennukset ja siirtäneensä vuokraoikeuden Kiinteistö Oy SAMAlle. Kiinteistö Oy SAMAn edustaja on 26.5.2021 ilmoittanut rakennusvalvontapalveluille haluavansa jatkaa asian käsittelyä.

#### Rakennusvalvontapalvelujen vastineet

Rakennuslupapäätöksen tehnyt viranhaltija on antanut asiassa selvityksen asiakkaan saamasta neuvonnasta lupahakemuksen käsittelyssä. Selvityksen mukaan asiakasta on neuvottu seuraavasti:

- Asiakas on ottanut ensimmäisen kerran yhteyttä vuonna 2018 (31.10.2018) ja kysellyt ohjeita miten haetaan jatkolupaa määräaikaisille halleille.
- 7.11.2018 ja 13.11.2018 hakijaa on ohjeistettu yleisellä tasolla muun muassa siitä, että tontin on oltava lohkottu ja rekisteröity ennen lopullista loppukatselmusta, sekä vastattu kysymykseen pääsuunnittelijasta ja siitä, kuka tekee rakennusteknisiä selvityksiä.
- 11.4.2019 suunnittelijalle on lähetetty tuolloin voimassa ollut ohje siitä, miten jatkolupaa haetaan.
- 3.9.2019 vastattu arkkitehdin kysymykseen jatkoluvan pituudesta.
- Joulukuussa 2019 lupahakemus jätetty.
- 23.3.2020 rakennusvalvonnassa ymmärrettiin, että Tattarisuon ohjeessa oli virhe, joka koski jatkoluvan hakemista. Tattarisuon vanhojen lupien viiteluvat ovat niin vanhoja, etteivät ne se siirry Facta-järjestelmässä. Ohje korjattiin välittömästi.
- Hankkeeseen ryhtyvä on 5.6.2020 puhelimesta kysellyt aikataulusta. Hänelle on vastattu, että käsittelijä yrittää tehdä päätöksen lomien jälkeen syksyllä.
- 9.12.2020 käsittelijä on katsonut hakemusta ja huomannut, että lupa on jätetty väärin. Hän lähetti suunnittelijalle uuden, päivitetyn ohjeen.
- Uusi hakemus jätetty vireille 16.12.2020.
- Lupakäsittely. Muutamia normaaleja täydennyksiä pyydetty 12.1.2021: laajuustiedot korjattava, lisättävä palotarkastuspöytäkirja ja LVI suunnittelijan nimeäminen.
- Lupapäätös 21.1.2021 (41-76-21-AJ).



10.06.2021

Lisäksi rakennusvalvontapalvelujen lupasihteeri on kertonut Lupapisteiden toiminnasta seuraavaa:

Lupapisteessä on pari lupatyyppiä, joita ei voi vaihtaa, kuten muut toimenpiteet. Lupatyypit ovat rakennustyön aloittamisen ja/tai loppuunsaattamisen jatkaminen (jatkoajan hakeminen), poikkeamishakemus, ja rakentamisaikainen muutoslupa. Syy miksi tuolla ensimmäisellä toimenpidetyypillä ei pysty näitä hakemaan, on että toimenpide tyyppi vaatii viiteluvan, ja näissä usein ei ”toimivaa” viitelupaa ole, ja jos sitä ei ole, niin emme saa siirrettyä hakemusta Factaan päätettäväksi. Kyseinen toimenpide on tarkoitettu luvan aloittamisen tai loppuunsaattamiseen.

Lupasihteeri on lisäksi kertonut, että asiasta on jo aiemmin keskusteltu järjestelmän tarjoajan kanssa, mutta silloin asialle ei ole pystynyt tekemään mitään. Lisäksi lupasihteeri selvitti asiaa uudelleen maaliskuussa 2021 ja järjestelmän tarjoaja ilmoitti uudestaan, että toimenpiteen tyyppin vaihtaminen tällaisessa tapauksessa ei onnistu, vaan asiakkaan on tehtävä uusi hakemus.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 135 §, 141 §, 166 §  
Hallintolaki 23 §, 53 b §, 53 c §  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 29 §  
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 12 §, 18 §

## Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö  
Kai Miller

## Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467  
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös 21.1.2021 § 28
- 3 Asemapiirustus
- 4 Lausunto kvv-laitteista
- 5 Kantavien rakenteiden kuntotutkimus
- 6 Selvitys kantavien rakenteiden kestävydestä ja käyttöiästä
- 7 Oikaisuvaatimus- ja kantelukirjelmä liitteineen
- 8 Rakennuslupahakemus 9.12.2019
- 9 Rakennuslupahakemus 16.12.2020
- 10 Lupapisteessä käydyt keskustelut
- 11 Rakennusvalvonnan vastineet ja selvitykset 15.2.2021, 22.2.2021 ja 10.3.2021



10.06.2021

12 Ilmoitus tontin haltijan vaihtumisesta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-,  
purkamis- ja maisematyöluupa päätös oi-  
kaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Rakennuspaikan nykyinen  
haltija

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-,  
purkamis- ja maisematyöluupa päätös oi-  
kaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Rakennusvalvontapalvelut

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-,



10.06.2021

purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö  
Kai Miller

### Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467  
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös 21.1.2021 § 28
- 3 Asemapiirustus
- 4 Lausunto kvv-laitteista
- 5 Kantavien rakenteiden kuntotutkimus
- 6 Selvitys kantavien rakenteiden kestävydestä ja käyttäjästä
- 7 Oikaisuvaatimus- ja kantelukirjelmä liitteineen
- 8 Rakennuslupahakemus 9.12.2019
- 9 Rakennuslupahakemus 16.12.2020
- 10 Lupapisteessä käydyt keskustelut
- 11 Rakennusvalvonnan vastineet ja selvitykset 15.2.2021, 22.2.2021 ja 10.3.2021
- 12 Ilmoitus tontin haltijan vaihtumisesta

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



10.06.2021

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-,  
purkamis- ja maisematyölupa päätös oi-  
kaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Rakennuspaikan nykyinen  
haltija

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-,  
purkamis- ja maisematyölupa päätös oi-  
kaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Rakennusvalvontapalvelut

Muutoksenhakukielto, hallintokantelu  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-,  
purkamis- ja maisematyölupa päätös oi-  
kaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7





10.06.2021

Asia/4

---

Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12