



§ 384

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöksestä 7.4.2022 (70 §) jatkaa asuntontin (pientalo) lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten

HEL 2018-003637 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöstä 7.4.2022 (70 §) siten, että mikäli oikaisuvaatimuksen tekijöille myönnetään rakennuslupa vuokraamalleen tontille ***** rakennettavia rakennuksia varten heidän 30.9.2022 mennessä vireille laittamiensa rakennuslupia koskevien hakemusten tai muutoksenhaun seurauksena, tällöin tontti voidaan vuokrata uudelleen oikaisuvaatimuksen tekijöille mahdollisesti myönnetyn rakennusluvan ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisten rakennusten rakentamista varten, mikäli vuokralaiset hakevat tontin pitkäaikaista vuokrausta viipymättä mahdollisesti myönnettävän rakennusluvan jälkeen sekä edellyttäen, että he ovat menetelleet tonttia koskevien vuokrauspäätösten ja vuokrausehtojen mukaisesti sekä täyttävät tontin vuokraamista koskevat edellytykset.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muilta osin hylätä oikaisuvaatimuksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöksestä 7.4.2022 (70 §), jolla oli jatkettu asuntontin (pientalo) lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten.

(A1147-1236)

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 7.4.2022 (70 §) jatkaa tontin ***** vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2022 - 30.9.2022 ja muutoin entisin ehdoin. Päätöksen mukaan sen perusteella laskettua maanvuokraa ei hyvitetä, vaikka tontista tehtäisiin pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja vuokralaisen on haettava pitkäaikaista maanvuokrasopimusta alkamaan viimeistään 1.10.2022. Päätöksen mukaan pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksyty rakennuslupa ja mikäli tontille ei saada hyväksytyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa. Päätöksen mukaan vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista, eikä kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista,



jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempien toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Päätöksen perustelujen mukaan vuokralainen on pyytänyt jatkoa vuokraukselle rakennusluvan hakemiseksi. Kaupungin toimivaltainen viranomaislainen on aikaisemmin päättänyt 6.4.2018 (114 §), 19.5.2020 (159 §), 30.9.2020 (195 §), 3.3.2021 (31 §) ja 28.9.2021 (147 §) vuokratonta tontin vuokralaiselle rakennusluvan hakemista varten. Vuokralaisen aikaisemmat rakennuslupasuunnitelmat ovat johtaneet kahdesti rakennuslupapäätöksen epäämiseen. Vuokra-aika rakennusluvan hakemiseksi on alkanut 1.4.2018. Päätöksen perustelujen mukaan vuokra-aikaa on jatkettu jo neljä kertaa, joten vuokrausta ei tulla enää jatkamaan nykyisen vuokralaisen kanssa, ellei rakennuslupaa ole myönnetty 1.10.2022 mennessä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät yksilöivät oikaisuvaatimuksensa kohteeksi päätöksen toisen kappaleen koskien hyväksytyt rakennusluvan vaatimukset ja päätöksen kolmannen kappaleen koskien veloitetta rakennusluvan hyväksymisestä 30.9.2022 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös päätöksen kolmannen kappaleen toinen lause, jonka mukaan vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista, on riidanalaisista siltä osin, jos sillä katsotaan ratkaistuksi 22.12.2021 esitetty vuokranhyvitysvaade. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätöstä muutetaan siten, että sen toisen kappaleen viimeinen lause ja kolmas kappale poistetaan kokonaisuudessaan virheellisinä eli että päätöksestä poistettaisiin teksti: ”Pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa. Mikäli po. tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa. Vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista.”

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksessä esitetty tosiseikka, jonka perusteella vuokralaisen aiemmat suunnitelmat olisivat johtaneet luvan epäämiseen kahdesti, on virheellinen. Molemmat asiat ovat kesken valitusviranomaisessa eikä niitä voida pitää siten virheettöminä lakiin perustuvina tosiseikkoina. Päätöksen muuttamisen lisäksi valitusviranomaisen on myös mahdollista palauttaa asiat rakennusvalvonnan uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen toinen kappale, jonka mukaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtona on hyväksytty ra-



kennuslupa, on uusi yksipuolisesti esitetty sopimusehto, jota ei ole ollut alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä 4.6.2018. Alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä pitkäaikaisen vuokrasopimuksessa on ollut oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ehtona vain rakennusluvan hakeminen (sopimuksen liite 1, kohta 4)

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa kolmannen kappaleen toisen lauseen (vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista) siltä osalta, kun viranhaltija ottaa kantaa hyvitukseen muita osin kuin vuokranalennuksen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontit-yksikön toimivalta mahdollistaa toimivallan osalta vain vuokran alentamisen 200 000 euroon asti eikä viranhaltijalla olisi toimivaltaa käsitellä vahingonkorvauksia muilta osin. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jos kolmannen kappaleen toisen lauseen vuokranalennusta koskevalla päätöksen osalla on ollut tarkoitus ratkaista 22.12.2021 esitetty vuokranalennusvaade, päätös on puutteellisesti ja lainvastaisesti perusteltu, ja loukkaa asianosaisen oikeusturvaa. Päätöksen perustelut ovat tältä osin oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan niin puutteelliset, ettei niissä edes mainita, että tällainen vaade olisi tehty puhumattakaan siitä, että vaateessa esitettyihin perusteisiin olisi vastattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen kolmannen kappaleen ensimmäinen lause (Mikäli tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa) perustuu kokonaisuudessaan virheellisiin tosiseikkoihin. Päätöstä ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan voida perustaa keskeneräisiin prosesseihin, vaan se voidaan perustaa vain lakiin ja lainvoimaisiin päätöksiin ja viranomaisen kaiken toiminnan on perustuttava lakiin. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat lisäksi esiin, että toisen kappaleen viimeinen lause (Pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa) ja kolmannen kappaleen ensimmäinen lause perustuvat virheellisiin tosiseikkoihin ja ne ovat myös vaateina kohtuuttomia sekä myös sillä perusteella maanvuokralain lainvastaisia. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hakija ei voi vastata rakennusvalvonnan päätöksestä, sen virheettömydestä tai siitä, että päätös tai sen muutoksenhaku valmistuu ajoissa. Hakijan mahdollisuus on ainoastaan edistää asian ratkaisemista ja saattaa asia vireille eli hakea lupaa alkuperäisen vuokrauspäätöksen mukaisesti.

Kolmannen kappaleen ensimmäinen lause (Mikäli tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa) on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perusoikeuksiin kuuluvan valitusoikeuden käyttämisen hyödyttömäksi muuttumisen johdosta lainvastainen. Oikai-



suvaatimuksen tekijöiden mukaan viranomaisen ei voi tehdä sellaista toimeenpanoon liittyvää päätöstä, joka johtaisi lain mukaisesti vireille saatettuun valitukseen kohdistuvan etukäteisnautintatilanteen syntymiseen, kun vireillä olevat sekä rakennuslupa, että naapurille asetettuun velvoitteeseen liittyvät valitusasiat muuttuisivat tällaisen päätöksen johdosta hyödyttömiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällainen menettely loukkaisi asianosaisen oikeusturvaa perustuslain vastaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lautakunnan naapurille asettamaa ja laiminlyötyä velvoitetta ei voida myöskään ratkaista sellaisella päätöksellä, jossa päätetään sen vuokraoikeus kenen etua asetetulla velvoitteella suojataan, ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kyseessä olisi kokonaisuudessaan hyvin kohtuuton menettelytapa, joka loukkaisi perusoikeuksia ja olisi siten myös menettelyvirhe. Viranomaisen tulee pyrkiä kaikessa toiminnassaan tasapuolisuuden ja oikeusjärjestyksen perusteella syntyneiden oikeuksien edistämiseen. Päätös, jossa rajataan yksityisten luvanhakijoiden lakiin perustuvaa valitusoikeutta ja valitusmahdollisuutta sillä perusteella, että asianosaiset ovat käyttäneet näitä lailla suojattuja perusoikeuksiaan, on sekä kohtuutonta että täysin asiatonta.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että vuokrausehto, jonka mukaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa, olisi uusi yksipuolisesti esitetty sopimusehto, jota ei olisi ollut alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä vuodelta 2018 ja että alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä pitkäaikaisen vuokrasopimuksessa olisi ollut oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ehtona vain rakennusluvan hakeminen, on todettava, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin päällikkö on 6.4.2018 (114 §) päättänyt vuokrata tontin ***** vuokralaisille (oikaisuvaatimuksen tekijöille) rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2018 - 31.3.2020 ehdoin, että vuokraus voi jatkua siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokraus-sopimus tulee voimaan, kuitenkin kauintaan 31.3.2020 saakka.

Kahdeksi vuodeksi tehtävä vuokraus rakennusluvan hakemista varten on kestoaltaan tavanomainen ja riittää tavallisesti rakennusluvan hakeamiseen ja saamiseen. Vuokrausta on kuitenkin jatkettu asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 19.5.2020 (159 §) ajalle 1.4.2020 - 30.9.2020, tontit-yksikön päällikön päätöksellä 30.9.2020 (195 §) ajalle 1.10.2020 - 30.3.2021, asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 3.3.2021 (31 §) ajalle 1.4.2021 - 30.9.2021, asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 28.9.2021 (147 §) ajalle 1.10.2021 - 31.3.2022 ja vielä oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 7.4.2022 (70 §) ajalle 1.4.2022 - 30.9.2022. Edellä mainituissa jatko-



päätöksissä tontti on vuokrattu entisin ehdoin ja jatkopäätöksissä on asetettu uusi määräaika pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen hake-
miselle. Asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 7.4.2022 (70 §) mukaan
vuokralaisen on haettava pitkäaikaista maanvuokrasopimusta alka-
maan viimeistään 1.10.2022. Edelleen asuntotonttitiimin päällikön pää-
töksen 7.4.2022 (70 §) mukaan pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehto-
na on hyväksytty rakennuslupa. Mikäli po. tontille ei saada hyväksyttyä
rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa
1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa.

Tontin vuokraus vuokralaisille/oikaisuvaatimuksen tekijöille on voimas-
sa ehtojensa mukaisesti vuokrausehdoissa määritetyn ajan. Maanvuok-
ralain (258/1966) 22 §:n mukaisesti milloin vuokrasopimus on tehty
määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrauden kuluttua ilman ir-
tisanomista. Vuokralaisten/oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokrauksen
voimassaolo päättyy siten vuokrauspäätöksen ehtojen mukaisesti
30.9.2022.

Kaupunki pyrkii kaavoitettujen tonttien ripeään rakentumiseen. Kau-
punginhallitus päätti maapoliittisissa linjauksissaan 1.4.2019 (220 §),
että kaupunki varmistaa tonttien rakentamiselle asetettujen keskeisten
tavoitteiden toteutumisen riittäväillä varaus- ja luovutusehdoilla. Lisäksi
kaupunginhallitus päätti, että tontinluovutuksen ehtoja määritettäessä ja
sovellettaessa kiinnitetään erityistä huomiota hankkeiden etenemiseen
asetetussa määräajassa. Omakotitalotonttien rakennusluvan hakemi-
sen ja saamiseen on tavanomaisesti varattu aikaa 2 vuotta. Rakennus-
luvan saamisen jälkeen ennen rakentamisen alkamista laadittavan pit-
käaikaisen maanvuokrasopimuksen tällä hetkellä voimassaolevien va-
kioehtojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on
rakennettava vuokra-alueelle kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan al-
kamisesta lukien.

Vuokraus on alun perin ollut voimassa ajan 1.4.2018 - 31.3.2020, jonka
jälkeen vuokrauksen voimassaoloaika on jatkettu useaan otteeseen
6 kuukauden ajanjaksoille edellä mainituin viranhaltijapäätöksin. Vuok-
ralaisella ei ole oikeutta saada vuokrasopimusta pidennetyksi määrää-
mättömäksi ajaksi. Oikeus tontin uudelleen vuokraukseen on nimen-
omaisesti poissuljettu myös oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuseh-
tojen 13 -kohdassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden viittaamassa sopimusedossa todetaan,
että rakennuslupaa on haettava ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopi-
muksen tekemistä sekä että tonttiyksikkö saa rakennuspiirustukset ra-
kennusvalvonnasta ja tutkii niiden vuokrasopimuksen mukaisuuden
ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä. Esimerkiksi
maanvuokraa ei voida määrittää pitkäaikaiseen maanvuokrasopimuk-



seen, jos rakennuspiirustuksia ei ole tutkittu. Asiassa ei ole edellytyksiä tehdä pitkäaikaista vuokrausta, jos rakennuslupaa ei ole voitu myöntää. Ilman rakennuslupaa tontille ei voi rakentaa ja kaupunki edellyttää luovuttamiensa tonttien ripeää rakentamista.

Tontin vuokrauspäätöksen 6.4.2018 (114 §) vuokrausehdon 14 mukaan suunnittelussa on huomioitava esitteessä ”Helsingin kaupungin vuokrattavat omakotitalotontit 2017” ja siihen tehdyissä korjauksissa ja täydennyksissä mainitut seikat. Esitteen mukaisesti (s. 21) tontin vuokraaja hakee rakennuslupaa, jonka jälkeen tonttiyksikkö tarkastaa piirustukset lupapisteessä ja tämän jälkeen tontin vuokraaja voi pyytää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Edelleen esitteen mukaisesti rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta ja esitteen osana ovat olleet myös kaupungin käyttämät pitkäaikaiset maanvuokrasopimusehdot, joiden rakentamisvelvollisuutta koskevan 7 §:n mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) vuokra-ajan alkamisesta lukien. Maanvuokrasopimusehtojen ja maanvuokralain 54 §:n mukaan sopimuksen voimassaolo voidaan myös päättää rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi. Vuokralaisille (oikaisuvaatimuksen tekijöille) on myös nimenomaisesti vastauksena heidän tiedusteluunsa 18.5.2020 vastattu, että ennen piirustusten tarkastamista pitkäaikaista vuokrausta ei voida tehdä.

Vuokralaisten on siten tullut sopimusehtojen mukaisesti huomioida, että vuokra-alueelle voidaan rakentaa vain hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset ja vuokralaisilla on ollut tiedossaan, ettei pitkäaikaista vuokrausta voida tehdä ennen piirustusten tarkastamista. Asiassa ei ole kyse uudesta yksipuolisesta sopimusehdosta vaan asiassa on kyse siitä, että sopimuksen voimassaolo on päättynyt ja sopimuksen voimassaoloa on jatkettu tilanteessa, ettei vuokralaisilla (oikaisuvaatimuksen tekijöillä) ole sopimusehtojen mukaan oikeutta tontin uudelleen vuokraamiseen eikä oikeutta tontin vuokraamiseen myöskään muuttumattomin ehdoin. Tilanteessa, ettei tontille rakennettaville rakennuksille ole rakennuslupaa, ei myöskään tontin pitkäaikainen vuokraaminen ole tarkoituksenmukaista, koska on selvää, ettei vuokralainen pysty noudattamaan tiedossaan olevia omakotitalotonttiesitteessä kuvattuja menettelytapoja eikä tiedossaan olevia tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtoja. Päätöksen lause, jonka mukaan pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksyty rakennuslupa, ei ole myöskään millään perusteella kohtuuton.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että päätöksen sisältö siitä, että mikäli tontille ei saada hyväksytyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten



vuokralaisten kanssa olisi virheellinen, koska päätös voidaan perustaa vain lakiin, viranomaisen kaiken toiminnan on perustuttava lakiin ja että ehto olisi lisäksi kohtuuton sekä maanvuokralain vastainen, on todettava, että kaupunki pyrkii luovuttamiensa tonttien ripeään rakentumiseen, ja voi siinä tarkoituksessa jo etukäteen tuoda vuokralaisen tietoon vuokrauspäätöksessä ajankohdan, jonka jälkeen se ei enää uusi päätynyttä maanvuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten. Kyseinen menettelytapa ei ole maanvuokralain tai minkään muunkaan lain vastainen. Maanvuokralain 22 §:n mukaisesti milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, vuokrasuhde päättyy vuokratuoden kuluttua ilman irtisanomista, eli vuokrasuhde päättyy joka tapauksessa 30.9.2022. Vuokrauksen päättymiseen on aikaa useampi kuukausi ja vuokralaisilla/ oikaisuvaatimuksen tekijöillä on tosiasialliset mahdollisuudet hakea ja saada rakennuslupa päätöksessä mainittuun ajankohtaan mennessä. Vuokralaisilla/oikaisuvaatimuksen tekijöillä on ollut mahdollisuus hakea ja saada rakennuslupa jo usean vuoden ajan ja heillä on ollut mahdollisuus suunnitella tontille rakennettavat rakennukset siten, että niille olisi voitu myöntää rakennuslupa. Tilanne ei siten ole millään tavalla myöskään kohtuuton. Asiassa ei ole syytä muuttaa päätöstä siltä osin, kuin siinä on ilmoitettu vuokralaisille ajankohta, minkä jälkeen maanvuokrasopimusta ei tulla enää uusimaan. Tämä tarkoittaa sitä, ettei vuokralaisilla/oikaisuvaatimuksen tekijöillä ole enää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennuslupamenettelyn yhteydessä edellytettyä tontin hallintaa asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 7.4.2022 (70 §) perusteella ajankohdan 30.9.2022 jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että viranhaltija olisi ylittänyt toimivaltansa siltä osalta, kun viranhaltija ottaa kantaa hyvityksiin muilta osin kuin vuokranalennuksen osalta päättäessään, ettei vuokralaiselle suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista eikä viranhaltijalla olisi toimivaltaa käsitellä vahingonkorvauksia todettakoon, että sopimusehdoista ja omakotitalotonttiesitteestä ilmenevästi vuokralaisen tulee hakea rakennuslupaa eikä sopimusehdoissa ole missään vaiheessa sovittu, että vuokranantaja maksaisi vuokralaiselle rakennusluvan hakemisesta aiheutuvia kustannuksia. Rakennusluvan hakemisesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaisesti luvan hakijan maksettavaksi. Asuntotonttitiimin päällikölle on kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 29.5.2018 (280 §) siirretty toimivaltaa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotaroituksiin mm. enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin ja asuntotonttitiimin päällikkö on noudattanut vuokrauspäätöksessään lautakunnan 26.6.2007 (455 §) vahvistamia vakiosopimusehdoja. Toimivaltaa ei siten ole ylitetty. Vuokrauspäätöksen lauseella: ”vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennus-



luvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista” ei ole ratkaistu vuokralaisen 22.12.2021 esittämää vuokranalennusvaadetta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään rakennuslupien epäämisestä on todettava, että rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt 16.2.2021 (1 §) kielteisen poikkeamispäätöksen koskien rakennusalan ylitystä oikaisuvaatimuksen tekijöiden hallitseamalla tontilla. Poikkeamispäätös on ollut kielteinen, koska rakennusalan rajan ylitys tuottaa tarpeetonta haittaa naapurille ja koska poikkeamiselle ei ole erityisiä syitä.

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehti on tehnyt päätöksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakeman rakennusluvan epäämisestä 18.2.2021 (86 §). Päätöksen perustelujen mukaan rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön, eikä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia (MRL 117 §) ja rakentaminen on sijoitettu ja suunniteltu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista (MRL 135 §). Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.4.2021 (91 §) hylätä rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 18.2.2021 (86 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen, jolla oli evätty oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennuslupahakemus omakotitalon, aidan, aitamuurin ja maalämpökaivon rakentamiseksi

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 3.3.2022 (40 §) evätä oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakeman rakennusluvan omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi, koska rakennushanke ei sovellu rakennuspaikalle eikä täytä luvan myöntämisen edellytyksiä. Päätöksen perustelujen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Esitetty rakennus ei sovellu rakennuspaikalle ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain 117 § vastainen, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n luvan myöntämisen edellytyksiä. Rakentaminen ei sovellu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun korkeutensa osalta (rakennusjärjestys 5 §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.4.2021 (92 §) tutkia oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden rakennusmestarin katselmuspöytäkirjasta 11.1.2021, joka koski oikaisuvaatimuksen tekijän naapuritontille myönnettyä rakennuslupaa ja rakentamista. Ympäristö- ja lupajaosto päätti lisätä katselmuspöytäkirjaan määräyksen, jonka mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän tontin ja naapuritontin (tonttien 17 ja 18) välisen rajan korkeusasema on toteutettava myönnetyn rakennusluvan mukaisesti



31.7.2021 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset, jotka kohdistuivat lainvoimaisen rakennusluvan toteuttamiseen muilta osin kuin tonttien yhteisellä rajalla olevan pihamaan korkeusaseman osalta, hylättiin ja niiltä osin kuin oikaisuvaatimus kohdistui myönnetyn rakennusluvan uudelleen ratkaisemiseen tai muuttamiseen, oikaisuvaatimus jätettiin tutkimatta. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa-jaosto päätti 3.3.2022 (39 §) myöntää oikaisuvaatimuksen tekijöiden naapuritontin haltijoille haetun rakennusaikaisen muutosluvan koskien muun muassa tukimuurin lisäämistä ja suojakaidetta sekä avoterassia.

Vuokralaiset/oikaisuvaatimuksen tekijä/t ovat valittaneet edellä mainituista poikkeamista, rakennuslupia ja rakennusaikaista muutoslupaa koskevista päätöksistä. Helsingin hallinto-oikeus on 19.5.2022 antamillaan päätöksillä hylännyt poikkeamista koskevan valituksen ja jättänyt tutkimatta valituksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa-jaoston päätöksestä 29.4.2021 (91 §), jolla kaupunkiympäristölautakunta oli hylännyt lupa-arkkitehdin 18.2.2021 (86 §) kielteisestä rakennuslupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. Niiden asioiden osalta, joista ei ole vielä lainvoimaista päätöstä, muutoksenhakuprosesseissa ratkaistaan aikanaan se ovatko muutoksenhaun alaisissa asioissa tehdyt päätökset olleet oikeansisältöiset.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että lautakunnan naapurille asettamaa ja laiminlyötyä velvoitetta ei voitaisi ratkaista päätöksellä, jossa päätetään sen vuokraoikeus kenen etua asetetulla velvoitteella suojataan, on todettava, että asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä ei ole ratkaistu lautakunnan naapurille asettamaa velvoitetta koskevaa asiaa, vaan kyseisen kaltaiset asiat käsitellään erikseen omassa prosessissaan. Edelleen, kuntalain 143 §, jonka mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman mutta täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon, koskee tässä tapauksessa asuntotonttitiimin päällikön päätöstä 7.4.2022 (70 §) ja säännöksen soveltaminen muihin viranomaisten ja toimielinten päätöksiin arvioidaan erikseen omissa muissa viranomaisen/toimielimen tekemiä päätöksiä koskevissa prosesseissaan.

Sen sijaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämää, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä voi vastata siitä, että muutoksenhaun vuoksi päätös annettaisiin tietyssä määräajassa, on tässä asiassa pidettävä perusteltuina.

Lautakunnalle esitetään tämän vuoksi, että se päättäisi muuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöstä 7.4.2022 (70 §) siten, että mikäli oikaisuvaatimuksen te-



kijöille myönnetään rakennuslupa vuokraamalleen tontille ***** rakennettavia rakennuksia varten heidän 30.9.2022 mennessä vireille laittamiensa rakennuslupia koskevien hakemusten tai muutoksenhaun seurauksena, tällöin tontti voidaan vuokrata uudelleen oikaisuvaatimuksen tekijöille mahdollisesti myönnetyn rakennusluvun ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisten rakennusten rakentamista varten, mikäli vuokralaiset hakevat tontin pitkäaikaista vuokrausta viipymättä mahdollisesti myönnettävän rakennusluvun jälkeen sekä edellyttäen, että he ovat menetelleet tonttia koskevien vuokrauspäätösten ja vuokrausehtojen mukaisesti sekä täyttävät tontin vuokraamista koskevat edellytykset. Edellä mainittu tarkoittaa edellä todettu tonttien riipeästä rakentumisesta huomioiden mahdollisesti myönnettyä ensimmäistä rakennuslupaa. Mikäli edellä kuvatun 30.9.2022 mennessä vireille saatetun hakemuksen tai muutoksenhaun seurauksena mahdollisesti käsiteltävän rakennusluvun käsittelyn hetkellä oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei olisi tontin hallintaa, tontin hallinnan mahdollisessa vahvistamisessa huomioidaan tässä päätöksessä todettu ja tontin hallinta voidaan tarvittaessa vahvistaa erikseen, mikäli rakennusvalvontaviranomainen sitä edellyttäisi. Sen sijaan oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole tontin hallintaa täysin uusien rakennuslupahakemusten tekemiseksi enää ajankohdan 30.9.2022 jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta muihin toimenpiteisiin. Muilta osin oikaisuvaatimus tulee siten hylättyä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttitiimin päällikön päätös 7.4.2022 (70 §)
- 2 Oikaisuvaatimus 7.4.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 7.4.2022 ja se on saapunut määräajassa. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mu-



14.06.2022

kaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttitiimin päällikön päätös 7.4.2022 (70 §)
- 2 Oikaisuvaatimus 7.4.2022

Oheismateriaali

- 1 Asuntotonttitiimin päällikön päätös 6.4.2018, 114 §
- 2 Asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 6.4.2018 liite 1 vuokrausehdot
- 3 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 3.3.2022, 40 §
- 4 Facta-asiakirja Ympäristö- ja lupajaosto 3.3.2022
- 5 Ympäristö ja lupajaoston päätös 29.4.2021, 91 §
- 6 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19.5.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Nahi ja Heikkilä