



23.04.2020

## § 80

### Oikaisuvaatimus kielteisestä toimenpidelupapäätöksestä, 12.12.2019 § 669, Marjaniementie 74

HEL 2019-013420 T 10 04 04

Facta 45-1380-19-C, 45-52-19-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Kiinteistö Oy liriksen tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin tekemästä kielteisestä toimenpidelupapäätöksestä 12.12.2019 (§ 669).

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitus-taululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

## Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kiinteistö Oy liris on hakenut lupaa aurinkoenergiajärjestelmän asentamiselle osoitteessa Marjaniementie 74 sijaitsevan toimitilarakennuksen iv-konehuoneen eteläjulkisivulle. Konehuoneen vanhat julkisivulasirakenteet on tarkoitus purkaa koko eteläjulkisivulta ja niiden tilalle asentaa aurinkopaneeleita. Aurinkopaneelien kokonaismäärä on noin 260 kappaletta ja ne ovat väriltään tummansinisiä.

Rakennusvalvontapalvelujen arkkitehti on päätöksellään 12.12.2019 (§ 669) evännyt haetun luvan, koska hankkeen on katsottu olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 ja 118 §:n sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:n vastainen.

Suunnitelmassa esitetään aurinkopaneeleja myös vaakasuuntaisille kattopinnoille. Kattopinnoista jää kuitenkin päätöksen mukaan hyödyn-tämättä sellaisia alueita joiden voidaan Helsingin kaupungin tuottaman aurinkoenergiapotentialimallin mukaan arvioida olevan aurinkopaneelien sijoittamiselle parempia kuin esitetty pystypinta. Hakija ei ole esittänyt perusteluja ratkaisulle. Hakija ei ole myöskään esittänyt laskelmia julkisivupinnalle sijoitettavilla paneeleilla saavutettavista hyödyistä, joten hyödyn suhdetta menetettäviin rakennustaiteellisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin ei ole päätöksenteossa voitu arvioida.



23.04.2020

Julkisivulle on esitetty sijoitettavaksi tavanomaisia aurinkopaneeleja. Ratkaisua ei ole pyritty sovittamaan kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen arkkitehtuuriin.

Hankkeen ei ole katsottu täyttävän rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä, sillä hakemuksessa esitetyllä tavalla toteutettuna osa rakennuksen asemakaavamääräyksen mukaisesta lasijulkisivusta purettaisiin ja rakennuksen ominaispiirteitä muutettaisiin rakennukseen ja ympäristöön sopimattomalla tavalla.

Oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä ei ole evätty lupaa asentaa aurinkopaneeleja rakennuksen katolle, sillä sen ei ole katsottu olevan MRL 126 a § mukaan luvanvarainen toimenpide.

#### Oikaisuvaatimus

Kiinteistö Oy Iiris on hakenut oikaisua päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöstä kumottavaksi ja lupaa myönnettäväksi muun muassa sillä perusteella, että päätöksessä on tulkittu maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ää ja 118 §:ää sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:ää virheellisesti.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hanke on Helsingin kaupungin, Suomen valtion sekä Kansainvälisen ilmastokokouksen tavoitteiden mukainen toimenpide ja sillä saadaan aikaiseksi noin 20 000 kilogramman vuotuiset hiilidioksidivähennykset. Voimalan arvioidun elinkaaren (25 vuotta) aikana päästöt vähenevät noin 500 000 kilogrammalla. Voimalan tuotto on noin 135 MWh vuodessa. Helsingin kaupunki on asettanut itselleen tavoitteen hiilineutraaliudesta, jonka saavuttamisessa muun muassa tämä hanke on olennaisessa ja keskeisessä roolissa.

Päätöksen perusteluissa on viitattu rakennuksen suunnitelleen arkkitehdin lausuntoon, jossa todetaan virheellisesti, että mustien aurinkopaneelien osuus tulisi olemaan seinän pinta-alasta lähes puolet. Oikaisuvaatimuksen mukaan aurinkopaneelit tullaan asentamaan rakennuksen katolle sekä rakennuksen eteläisivulle seinäreklittiin, joka on rakennuksen 7. kerroksen tasalla. Tämä osa kattaa noin 10 % eteläpuoleisesta seinäpinta-alasta ja alle 2 % rakennuksen kaikista seinäpinta-aloista. On valitettavaa, mikäli päätöksen tekijään on vaikuttanut merkittävällä tavalla täysin virheellinen väite aurinkopaneelien seinäpinta-alan peittävyydestä.

Päätöksentekijä on tulkinnut MRL 117 §:n määräyksiä tarkoitushakuisesti hankkeen kannalta negatiivisesti. Päätöksentekijä on viitannut pykälän sisältöön tehden kuitenkin oman tulkintansa sen sisällöstä ja tarkoituksesta. Laki ei määrittele rakennuksille kauneuden tai sopusuhtai-



23.04.2020

suuden sisältöä tai kriteerejä sille, mikä on kaunista ja sopusuhtaista. Oikaisuvaatimuksen laatijan kauneus- ja sopusuhtaisuuskäsityksen mukaan esitetty muutos antaa rakennukselle aiempaan ulkonäköön verrattuna ryhdikkäämmän ja rakennustaiteellisesti parannetun ulkonäön. On erityisen ongelmallista, että yksi virkamies voisi päättää kauneuskriteerit, joita pitää noudattaa.

Päätöksessä on viitattu myös MRL 118 §:ään, jonka mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Palvelukeskus liris on rakennuksena 15 vuotta vanha, se ei ole historiallisesti minkäänlaisia arvoja sisältävä rakennus eikä se ole rakennustaiteellisesti millään lailla Itäkeskuksessa sijaitsevista rakennuksista poikkeava tai erityisiä taiteellisia arvoja sisältävä. Rakennus on tavallinen toimistorakennus, jonka täytyy muuttua ja kehittyä ajan vaatimusten mukana.

Päätöksen perusteluissa on niin ikään viitattu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:ään, jonka mukaan rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harmitsemattomasti johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Rakennusta koskevassa kaavassa todetaan, että rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava lasi ja paikallamuurattu punatiili tai punainen tiililevy. Reklittiin asennettavat aurinkopaneelit ovat lasipintaisia, mutta alkuperäistä materiaalia tummempia, että sähköntuotanto on yleensä mahdollista. Toteutettava muutos ei ole ristiriidassa kummankaan em. määräyksen kanssa. Päätöksen mukaan hanke ei täyty rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä, sillä hakemuksessa esitetyllä tavalla toteutettuna osa rakennuksen asemakaavamääräyksen mukaisesta lasijulkisivusta purettaisiin ja rakennuksen ominaispiirteistä muutettaisiin rakennukseen ja ympäristöön sopimattomalla tavalla. Väite siitä, että muutos olisi asemakaavamääräyksen vastainen, ei pidä paikkansa.

Päätöksen mukaan rakennuksen kattopinta-alasta on jäänyt osa hyödyntämättä. Oikaisuvaatimuksen mukaan väite on paikkansapitämätön. Aurinkopaneelien asettelun suunnittelussa mallinnettiin perusteellisesti, mihin katon osiin paneelit kannattaa asentaa, että niillä saadaan maksimaalinen tuotto. Tämänhetkisellä sijoittelulla kattoa on siis hyödynnetty mahdollisimman tehokkaasti. Paneelien määrää rajoittavat muun muassa katon kantavuus sekä katon varjostavat elementit kuten piiput ja muut laitteet. Katon ylikuormittaminen aiheuttaa koko kiinteistölle erittäin merkittäviä riskejä. Pohjoispuolella sijaitsevat kattotasanteet jäisivät merkittäväksi ajaksi päivästä varjoon, joten niitä ei kannata hyö-



23.04.2020

dyntää taloudellisista syistä sähköntuotannon vähäisyyden takia. Iiriksen katon kantavuus rajoittaa katolle asennettävien paneelien määrää.

Julkisivuasennuksessa on merkittäviä etuja suhteessa kattoasennukseen. Iiriksen sähkönkulutus on merkittävää eikä pelkällä aurinkopaneelien kattoasennuksella pystytä tuottamaan riittävästi aurinkosähköä kiinteistön tarpeisiin. Seinäasennuksella pystytään tuottamaan sähköä erityisesti keväällä ja syksyllä, jolloin aurinko paistaa Suomessa matalalta. Tällöin kattoasenteisten paneelien tuotanto on suhteessa alhaisempaa. Seinäpaneelit eivät myöskään peity lumella talvisin.

Päätöksen mukaan tietoa tai laskelmia julkisivupinnalle asennettävien paneelien hyödyistä ei ole. Seinäreklittiin asennettävien paneelien sähköntuotto on teholtaan aivan vastaava kuin kattopaneelin. Seinäreklittiin tuotto on noin 64 MWh vuodessa. Julkisivupaneelien tuoma hiilidioksidin vähenemä on 10.100 kg vuodessa.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan rakennusjärjestyksen 33 §:n tulkintaa siitä näkökulmasta, että tällä tulkinnalla olemassa olevaan rakennuskantaan ei ole mahdollista tehdä muutoksia, joilla Helsingin kaupunki voi tavoitella hiilineutraaliutta.

#### Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lisäksi korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Säännöksen sisältö on joustava, eikä siinä määritellä kauneuden ja sopusuhtaisuuden käsitettä tai sitä, mitkä yksittäisen rakennuksen ominaisuuden ja erityispiirteet on erityisesti otettava huomioon rakennuksen korjaus- ja muutostyössä. Arvioitaessa sitä, täyttääkö rakennus tai korjaus- ja muutostyö pykälän määritelmät, tukeudutaan asemakaavaan ja mahdollisuuksien mukaan myös asiantuntijoiden lausuntoihin kuten tässä tapauksessa on toimittu.

MRL 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Se, että nyt kyseessä oleva rakennus on vain noin 15 vuotta vanha, ei tarkoita, etteikö sillä olisi rakennustaiteellista arvoa tai olennainen merkitys kaupunkikuvaan.



23.04.2020

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:n mukaan rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Toimintakeskus liris sijaitsee näkyvällä paikalla ja on Itäkeskuksen alueella merkittävä julkinen rakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Rainer Mahlamäki kutsukilpailun voittaneen ehdotuksen perusteella ja se on valmistunut vuonna 2004. Tontilla voimassa oleva asemakaava numero 10970 vuodelta 2001 on räätälöity tätä rakennusta varten. Kaavaselostuksen mukaan rakennus on Itäkeskuksen suurin julkinen rakennus, jonka sijainti lännestä tultaessa Itäkeskuksen ensimmäisenä rakennuksena edellyttää korkeatasoista kaupunkikuvallista ratkaisua. Näin ollen oikaisuvaatimuksen väite siitä, että rakennus ei sisällä historiallisesti minkäänlaisia arvoja tai ole rakennustaiteellisesti millään lailla Itäkeskuksessa sijaitsevista rakennuksista poikkeava tai erityisiä taiteellisia arvoja sisältävä, ei pidä paikkansa.

Lupaprosessin aikana hakijaa on useaan kertaan neuvottu kehittämään suunnitelmaa kaupunkikuvallisesti parempaan suuntaan. Hakijalle on kerrottu, että rakennuksessa voisi toimia saman tyyppinen ratkaisu kuin ympäristötalossa, jossa lasiin integroidut aurinkopaneelit tuovat pitsimäisen vaikutelman. Myös kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan pitänyt eteläsivun lasilankkujen korvaamista aurinkopaneeleilla periaatteessa mahdollisena, mutta ehtona on pidetty, että monumentaalisen rakennuksen katolla olevan iv-konehuoneen lasilankkujen alkuperäinen lyhtymäinen idea tulee säilyttää. Lisäksi kaupunkikuvatyöryhmä on edellyttänyt, että aurinkopaneelien sommittelussa ja rakenteessa tulee tavoitella nykyisen tapaista läpinäkyvyyttä ja harsomaisuutta. Hakija on kuitenkin pitäytynyt suunnitelmassa, jossa rakennuksen vanha lasirekliitti poistetaan ja sen tilalle asennetaan tummat ja läpinäkymättömät monokidepaneelit.

Rakennusvalvonta pyysi rakennuksen alkuperäisen suunnittelijan kannanoton hankkeeseen, koska hakija ei lupakäsittelijän pyynnöstä huolimatta ollut alkuperäiseen suunnittelijaan missään vaiheessa yhteydessä. Suunnittelijan rakennusvalvonnalle antamassa lausunnossa todetaan muun muassa, että rakennuksen tunnistettava kaupunkikuvallinen elementti on pitkä, lasilankuille verhoiltu ”konehuonepalkki”, jonka huolelliseen toteutukseen rakennusvalvonta kiinnitti aikanaan paljon huomiota ja joka oltaisiin nyt korvaamassa mustilla aurinkopaneeleilla.



23.04.2020

Tontin asemakaavassa määrätään muun muassa rakennuksen julkisivumateriaaleista. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava lasi ja paikallaan muurattu punatiili tai punainen tiililevy. Asemakaavaselostuksessa on todettu, että kaavassa on annettu määräys julkisivumateriaaleista nimenomaan rakennuksen ainutlaatuisen sijainnin vuoksi. Näin ollen asemakaavamääräystä ei pidä tulkita liian joustavasti rinnastamalla tummat, lähes mustat aurinkopaneelit lasijulkisivuun.

Oikaisuvaatimuksen alaista kielteistä päätöstä on perusteltu kaupunkikuvallisten syiden lisäksi sillä, ettei hakija ole toimittanut laskelmia seinälle asennettavien aurinkopaneelien hyödyistä. Helsingin kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2035. Yhtenä keinona tähän tavoitteeseen pääsemisessä on aurinkosähkön osuuden lisääminen sähkönkulutuksesta. Helsingin kaupungin laskelma rakennuksen aurinkoenergiapotentiaalista osoittaa, että rakennuksen katolla on sivuosissa vielä sellaista hyödyntämätöntä aurinkoenergiapotentiaalia, jolla voi tuottaa enemmän sähköä kuin julkisivuun asennettavilla aurinkopaneelilla.

Hakija on oikaisuvaatimuskirjelmässä kertonut, että paneelien suunnittelussa on mallinnettu, mihin katon osiin paneelit kannattaa asentaa maksimaalisen tuoton saavuttamiseksi. Hakija ei kuitenkaan ole toimitannut mallinnusta kaupungille lupakäsittelyn aikana eikä oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä, eikä ole antanut muutakaan selvitystä, joka kumoaisi kaupungin malliin perustuvat arviot.

Kaupungin hiilineutraaliustavoitteilla ei pidä perustella huonosti suunniteltuja ratkaisuja. Aurinkopaneelien asentaminen rakennuksen katon lisäksi julkisivulle on mahdollista, mutta hakijan esittämässä suunnitelmassa ei ole käytetty hyväksi kaikkia niitä mahdollisuuksia, joilla aurinkopaneelit yhdistettäisiin kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäristöön sopivalla tavalla. Näin ollen luvan epääminen nyt esitetyillä suunnitelmilla on ollut perusteltua.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 § ja 118 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 33 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

#### Lisätiedot

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



23.04.2020

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Oikaisuvaatimuskirjelmä
3	Muutoksenhaun alainen päätös
4	Pääpiirustukset
5	Visualisointikuva julkisivupaneeleista
6	Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
7	Rakennuksen suunnitelleen arkkitehdin lausunto
8	Aurinkoenergiapotentiaali
9	Lupapistekeskustelu
10	Ympäristötalon aurinkopaneelit
11	Asemakaava
12	Asemakaavaselostus

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, 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

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

## Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467



23.04.2020

ulpu.juvalainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimuskirjelmä
- 3 Muutoksenhaun alainen päätös
- 4 Pääpiirustukset
- 5 Visualisointikuva julkisivupaneeleista
- 6 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- 7 Rakennuksen suunnitelleen arkkitehdin lausunto
- 8 Aurinkoenergiapotentiaali
- 9 Lupapistekeskustelu
- 10 Ympäristötalon aurinkopaneelit
- 11 Asemakaava
- 12 Asemakaavaselostus

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

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