



§ 261
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuuston päätös 23.9.2020, § 227, asemakaava-asiassa piirustus nro 12644, Oulunkylän tori 1, dnro HEL 2017-011938

Kaupunginvaltuusto on 23.9.2020, 227, hyväksynyt 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tontin 3 asemakaavan muutoksen piirustus nro 12644, Oulunkylän tori 1, dnro HEL 2017-011938.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 20.11.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

Kaupunginvaltuuston päätös 23.9.2020, § 228, asemakaava-asiassa piirustus nro 12639, Tunnelitie 8, dnro HEL 2019-008301

Kaupunginvaltuusto on 23.9.2020, § 228, hyväksynyt 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29050 tontin 1 asemakaavan muutoksen, piirustus nro 12639, Tunnelitie 8, dnro HEL 2019-008301.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 20.11.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

Kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2018 § 374 asemakaava-asiassa, piirustus numero 12366, Herttoniemi, Puusepänkadun korttelit

Kaupunginvaltuusto on 14.11.2018, § 374, hyväksynyt 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43057 osan tonttia 9 ja tonttien 10 ja 11 asemakaavan muutoksen, piirustus numero 12366, Puusepänkadun korttelit, dnro HEL 2014-004702.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 29.10.2019 hylännyt valitukset, eikä korkein hallinto-oikeus ole 24.11.2020 myöntänyt valittajille asiassa valituslupaa.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 9.12.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 9.12.2020/Dnro 20843



17.12.2020

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt As Oy Limingantie 40, Asunto-Oy Limingantie 44-46, Asunto Oy Limingantie 41-43 ja Asunto-osakeyhtiö Limingantie 37:n valituksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 23.4.2020 § 74 tekemästä päätöksestä.

Ympäristö- ja lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialalle rakennusluvan eräin lupamääräyksin kaksikerroksisen, 1 444 k-m²:n suuruisen ja 150-paikkaisen päiväkotirakennuksen rakentamiseksi Helsingin 24. kaupunginosan korttelin 938 tontille 39, Limingantie 39. Erillisellä päätöksellä jaosto on lisäksi myöntänyt rakennustoille aloittamisoikeuden valituksista huolimatta ja hallinto-oikeus on välipäätöksellään pystyttänyt myönnetyn aloittamisoikeuden voimassa.

Hallinto-oikeuden päätöksen perusteluja:

Rakennuslupa on oikeusharkintainen lupa. Mikäli maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä taikka määräyksissä asetetut lupaedellytykset täyttyvät, lupa on myönnettävä. Aluetta koskeva asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta. Valituksenalaisen päätöksen mukaan asemakaava on kuitenkin merkittävältä osin toteutunut ja kysymyksessä oleva tontti on asemakaava-alueen ainoa tontti, jota ei ole rakennettu. Alueen rakentamistilanne huomioon ottaen rakennusluvan myöntäminen ei siten ole edellyttänyt asemakaavan ajankäytön arvioinnin suorittamista.

Liito-oravan esiintymistä rakennuspaikalla on selvitetty helmi- ja huhtikuussa tehdyillä maastokäynneillä. Hallinto-oikeus katsoo, että liito-oravatilannetta on selvitetty siten soveltuvana ajankohtana. Rakennuspaikalla ei ole tehty havaintoja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista tai muutenkaan liito-oravan esiintymisestä. Asiassa esitetyn liito-oravan esiintymistä koskevan selvityksen oikeellisuutta ei ole syytä epäillä. Kun lisäksi otetaan huomioon rakennuslupaan liitetty lupaehto, jossa on edellytetty että ennen puunkaatoitöiden aloittamista rakennusluvan hakija tarkistaa, onko tontilla liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, rakennushanke ei ole luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentissa tarkoitetun hävittämisen ja heikentämiskiellon vastainen.

Suunniteltu rakennus on kerrosalaltaan ja -luvultaan asemakaavan mukainen. Rakennus sijoittuu asemakaavan rakennusalueelle. Päiväkodin paikkalukua ei ole kaavamääräyksin rajoitettu. Hankkeesta kokonaisuudessaan saatu selvitys huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että rakennushanke sopeutuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Hallinto-oikeus toteaa, että pelkästään se seikka, että rakennuspaikan lähei-



17.12.2020

syydessä sijaitsee suojeltuja rakennuksia, ei edellytä museoviranomaisen lausunnon hankkimista. Kaupunginmuseon lausuntoa asiasta ei ole ollut tarpeen hankkia. Siltä osin, kun valittajat ovat vastaselityksissään viitanneet Kumpulan asemakaavan selostukseen, hallinto-oikeus toteaa, ettei asemakaavan selostus kuulu kaavaan eikä sillä sen vuoksi ole sitovaa oikeudellista merkitystä rakennuslupamenettelyssä. Rakennuslupapäätös ei ole lainvastainen sillä valittajien esittämällä perusteella, että rakennus olisi mahdollista sijoittaa samalle tontille eri paikkaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 1 momentin mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Huoltoajo, asiakasliikenne ja ajo henkilökunnan autopaikoille on Limingantieltä. Järjestely ei ole asemakaavan vastainen. Valituksessa esitetyt liikenneturvallisuuteen ja pysäköintiin liittyvät näkökohdat eivät ole este luvan myöntämiselle asemakaavan mukaiselle rakennushankkeelle. Rakennushanke täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset ja sille on tullut myöntää rakennuslupa. Ympäristö- ja lupajaoston päätöstä ei ole aihetta muuttaa.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 9.12.2020

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on 25.4.2019 tekemällään päätöksellä myöntänyt Asunto Oy Villa Neovius Helsinki – yhtiölle rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle kokoontumistilaksi. Rakennushankkeessa kahden asunnon talon ensimmäisen kerroksen asunto ja osa kellarikerroksesta muutetaan vuokrattavaksi kokoontumistilaksi 50 henkilölle, kellariin rakennetaan uusi saunaosasto sekä tilat uudistetaan kokonaan pintojen ja talotekniikan osalta. Rakennuspaikka on Kulosaareissa osoitteessa Lautturinkuja 2 sijaitseva tontti 91-42-34-4. Rakennuslupaa oli haettu kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 23.5.2016 tekemän ja Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta 30.8.2016 pysyttämän poikkeamispäätöksen nojalla.

Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6 sekä neljä yksityishenkilöä ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Ympäristö- ja lupajaosto on 10.10.2019 tekemällään päätöksellä päättänyt jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta neljän yksityishenkilön tekemänä, koska heillä ei ole valitusoikeutta arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä. Jaosto on tutkinut oikaisuvaatimuksen Asunto Oy Lautturinkuja 5:n ja Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n tekemänä ja päättänyt osittain hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jaosto on päättänyt muuttaa lupapäätöstä siten, että rakennuslupaan lisätään lupaehto, että autopaikatilanteen muuttuessa



17.12.2020

on haettava erillinen toimenpidelupa, jossa osoitetaan poikkeamispäätöksen mukaisen autopaikkamäärän (15 kpl) toteutuminen.

Rakennusluvan saaja, Asunto Oy Villa Neovius Helsinki, on tehnyt ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle. Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, Asunto Oy Lautturinkuja 5, Kolmiorakenne Oy sekä kaksi yksityishenkilöä ovat myös tehneet yhdessä valituksen jaoston päätöksestä.

Asunto Oy Villa Neovius Helsinki on valituksessaan vaatinut, että ympäristö- ja lupajaoston lupaehto kumotaan. Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6, Asunto Oy Lautturinkuja 5 ja Kolmiorakenne Oy sekä kaksi yksityishenkilöä ovat valituksessaan vaatineet, että rakennusluvan myöntämistä koskevat lupayksikön arkkitehdin ja ympäristö- ja lupajaoston päätökset kumotaan.

Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta Kolmiorakenne Oy:n sekä kahden yksityishenkilön tekemänä. Valitus tutkitaan muiden valittajien tekemänä. Hallinto-oikeus kumoaa Asunto Oy Villa Neoviuksen valituksesta ympäristö- ja lupajaoston päätöksen rakennuslupaan lisätyn lupaehdon osalta. Hallinto-oikeus kumoaa Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n ja Asunto Oy Lautturinkuja 5:n valituksesta ympäristö- ja lupajaoston ja lupayksikön arkkitehdin päätökset kokonaisuudessaan ja hylkää Asunto Oy Villa Neoviuksen rakennuslupaa koskevan hakemuksen. Hallinto-oikeus hylkää osapuolten oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Perusteluja

Asunto Oy Villa Neoviuksen valitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennuslupa voidaan sinänsä liittää maankäytöllisesti perusteltuja määräyksiä ja ehtoja. Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 6 kohdan tarkoittamaa toimenpidelupaa edellytetään konkreettiselta rakentamistoimelta kohdan mukaisen pysäköintialueen järjestämiseksi. Jaoston lisäämässä lupaehdossa edellytetään, että toimenpideluvalla osoitetaan poikkeamispäätöksen mukaisen autopaikkamäärän toteutuminen, mikäli autopaikkatilanne muuttuu. Hallinto-oikeus toteaa, että lupaehdossa tarkoitettu autopaikkojen toteutumisen osoittaminen ei itsessään ole sellainen konkreetti-



17.12.2020

nen rakennustoimi, joka edellyttäisi toimenpidelupaa. Kun rakennuslupapäätöksellä ei voida määrätä luvanvaraiseksi sellaista toimenpidettä, joka ei muutoin lupaa edellyttäisi, on jaoston lisäämä lupaehto lainvastainen. Lupaehto ei ole myöskään tarpeellinen, koska luvansaaja on ehdosta riippumatta velvollinen järjestämään poikkeamispäätöksessä ja sen perusteella myönnetyssä rakennusluvassa edellytetyn määrän autopaikkoja voidakseen käyttää rakennusta rakennusluvan mukaisesti.

Kiinteistö Oy Kulosaaren Puistotie 6:n, Asunto Oy Lautturinkuja 5:n, Kolmiorakenne Oy:n sekä kahden yksityishenkilön valitus

Rakennuslupa on myönnetty kiinteistöllä 91-42-34-4 sijaitsevalle rakennuspaikalle. Kahden yksityishenkilön omistaman kiinteistön 91-42-34-2 ja rakennuspaikkana olevan kiinteistön väliin jää kiinteistö 91-42-34-5. Kahden yksityishenkilön kiinteistö ei siten ole rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön nähden viereinen tai vastapäätä oleva kiinteistö. Luvansaajan autopaikkojen järjestämistä koskevassa selvityksessä esittämät autopaikat eivät ole osa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ssä tarkoitettua rakennuspaikkaa eivätkä kaksi yksityishenkilöä siten ole myöskään autopaikkojen sijainnin perusteella mainitun pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajia.

Kolmiorakenne Oy ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin päätöksestä. Koska sanottua päätöstä ei ole muutettu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksellä Kolmiorakenne Oy:n vahingoksi, valitus hallinto-oikeudessa on jätettävä yhtiön tekemänä tutkimatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan mainitun lain voimaan tullessa eli 1.1.2000 voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia saman lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Hallinto-oikeus toteaa, että kysymyksessä olevassa rakennuksessa on pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitseva kellarikerros. Kellarikerroksessa kerrosalaan luetaan siellä olevat pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat.

Lupa-asiakirjoissa olevassa rakennusoikeuslaskelmassa kellarikerroksen kokonaisalasta 150 m² on laskettu kerrosalaan yhteensä 67 m² eli 27 k-m² yksityistä kerrosalaa ja 40 k-m² juhlahuoneiston kerrosalaa. Yksityiseen kerrosalaan laskettu osa kellarikerroksesta on pohjapiirustuksen mukaan oleskelutilaa. Juhlahuoneiston kerrosalaan lasketussa osassa kellarikerrosta on pohjapiirustuksen mukaan sauna ja vilvoitte-



17.12.2020

lutila. Loppuosaa kellarikerroksesta eli 83 m² ei ole laskettu mukaan rakennuksen kerrosalaan. Tässä osassa kellarikerrosta on pohjapiirustuksen mukaan pukuhuone, wc, pesuhuone/spa-tila ja allas sekä iv-konehuone ja varasto/siivouskomero. Myöskään ensimmäisen kerroksen ja kellarikerroksen välistä porrashuonetta ei ole laskettu mukaan kerrosalaan.

Kun arvioidaan sitä, ovatko kellarikerrokseen sisältyvät tilat rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja vai aputiloja, otetaan yksittäisen tilan käyttötarkoituksen ohella huomioon myös tilan sijoitus rakennuksessa, kulkuyhteydet tilaan sekä tilan koko ja valoisuus. Kysymyksessä olevan kellarikerroksen pohjoinen osa on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja sen pohjoisella sivulla on isot ikkunat. Tämä osa kellarikerroksesta on myös tilojen käyttötarkoitus huomioon ottaen tullut rakennusoikeuslaskelman mukaisesti laskea mukaan rakennuksen kerrosalaan. Kellarikerroksen eteläinen osa on pääasiassa maanpinnan alapuolella ja siinä on pienemmät ikkunat eli tila ei ole yhtä valoisa kuin kellarikerroksen pohjoinen osa. Tässäkin osassa kellaria on kuitenkin luonnonvaloa antavat ikkunat ja kellarin sisätilan vapaa korkeus on piirustusten mukaan noin 2380 mm.

Rakennuslupa on myönnetty muun ohella rakennuksen kellariin rakennettavalle uudelle saunaosastolle. Kellarin eteläisessä osassa sijaitsevat pukuhuone, wc, pesuhuone/spa-tila ja allas, jotka muodostavat saunan ja vilvoittelutilan kanssa toiminnallisen kokonaisuuden, jota on tarkoitettu vuokrata kokoontumistilana. Kun otetaan lisäksi huomioon edellä näiden tilojen valoisuudesta ja korkeudesta lausuttu, myös pukuhuone, wc, pesuhuone/spa-tila ja allas on katsottava rakennuksen toisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiksi kokoontumistiloiksi ja ne olisi tullut laskea mukaan rakennuksen kerrosalaan. Lisäksi ensimmäisen kerroksen ja kellarikerroksen välinen porrashuone, joka johtaa rakennuksen toisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiin asuintiloihin olisi tullut laskea mukaan rakennuksen kerrosalaan. Kellarikerroksesta aputiloiksi luettavia tiloja ovat ainoastaan iv-konehuone ja varasto/siivouskomero. Tämän seurauksena rakennuksen asemakaavassa ja siitä myönnettyssä poikkeamisessa sallittu enimmäiskerrosala 400 k-m² ylittyy eikä kokoontumistilojen osuus rakennuksen kokonaiskerrosalasta ole poikkeamispäätöksen mukainen.

Hallinto-oikeus kumoaa Kiinteistö Oy Kulosaaren puistotie 6:n ja Asunto Oy Lautturinkujan 5:n valituksesta Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston ja Helsingin rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin päätökset kerrosalan laskemista koskevalla valitusperusteella ja hylkää Asunto Oy Villa Neoviuksen rakennuslupahakemuksen. Rakennuslupapäätös ei ole lainvastainen muilla



17.12.2020

yhtiöiden valituksessa esitetyillä valitusperusteilla.

Asian tulkinnanvaraisuus huomioon ottaen oikeudenkäynnin ei ole katsottava aiheutuneen hallintolainkäyttölain (586/1996) 74 §:ssä tarkoitetulla tavalla viranomaisen virheestä. Kun otetaan huomioon osin asiassa tehty ratkaisu ja osin asian laatu, ei ole kohtuutonta, että asianosaiset joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 17.11.2020

Ympäristö- ja lupajaosto on 26.9.2019 muuttanut rakennusluvan hakijoiden tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijan rakennuslupapäätöstä siten, että esteettömän pääsyn esittäminen toteuttamiskelpoisena luiskavarauksena riittää sekä siten, että ullakon huonekorkeus ei saa ylittää 2 200 millimetriä ullakon valmiista pinnoista mitattuna. Muilta osin jaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen.

Rakennusluvan hakijat valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaativat, että rakennuksen korkeus ja ullakon rakenne tulee saada toteuttaa 4.1.2019 jätetyn lupahakemuksen suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi he vaativat, että erityisselvitykset, rakenneleikkaus 1-1 ja ristikkokaaviot, on poistettava rakennusluvan liitteistä, ja että siltä osin kuin lupapäätökseen on kirjattu naapurin kuuleminen, päätöstä on muutettava oikaisuvaatimuksessa esitetyn mukaisesti.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen perustelunaan muun muassa se, että hallinto-oikeus ei ole toimivaltainen ottamaan ensi asteena kantaa valittajien suunnitelmiin eikä siten muuttaa lupapäätöstä, vaan ainoastaan kumota sen, mikäli päätös on lainvastainen, ja tarvittaessa palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi. Arvioinnissaan hallinto-oikeus päätyi siihen, että jaoston päätös ei ole lainvastainen eikä asiassa ole esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka johdosta asiaa olisi syytä arvioida toisin.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.11.2020

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt 13.9.2019 tekemällään päätöksellä velvoittaa Asunto Oy Takametsäntie 11:n asetettavan juoksevan uhkasakon uhalla rakennuksen omistajana poistamaan seuraavan rakennuksen turvallisuuteen liittyvän puutteen rakennuksen kellarissa 30.11.2019 mennessä: Asunnon A muovinen jätevesiviemäri DN110M tulee betonivalun läpi asunnon B tekniiseen tilaan lämminvesivaraajan taakse. Jätevesiviemäri on muovinen ja siihen tulee asentaa joko palomansetti tai se tulee paloeristää EI60-paloeristeellä. Palomansetti tai paloeriste tulee asentaa asunnon B



17.12.2020

puolelle tekniseen tilaan. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat euroa.

Ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt hylätä muut asiassa tehdyt vaatimukset.

Asunnon B hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajat, kaksi yksityishenkilöä, ovat valittaneet ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajat ovat vaatineet, että ympäristö- ja lupajaoston tulee käsitellä asia kokonaisuudessaan.

Rakennusvalvontapalvelut on 8.11.2019 ilmoittanut hallinto-oikeudelle, että Asunto Oy Takametsäntie 11 on noudattanut sille asetettua velvoitetta määräajan kuluessa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu. Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Perusteluja. Ympäristö- ja lupajaoston tekemässä päätöksessä on kysymys rakennuksen omistajalle Asunto Oy Takametsäntie 11 asetettua velvoitteesta poistaa rakennuksen paloturvallisuuteen liittyvä puute rakennuksen kellarissa. Lisäksi jaosto on hylännyt muut asiassa esitetyt vaatimukset, joita ovat esittäneet muiden ohella asunnon B hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajat. Nämä kaksi yksityishenkilöä eivät kuulu yhtiön hallitukseen. Ympäristö- ja lupajaoston tässä rakennusvalvonta-asiassa tekemää päätöstä ei ole kohdistettu näihin kahteen yksityishenkilöön, vaan Asunto Oy Takametsäntie 11:sta, eikä heillä ole asunto-osakeyhtiön osakkaina asunto-osakeyhtiöstä erillistä valitusoikeutta. Hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että asunto-osakeyhtiön osakkaiden välisiä erimielisyyksiä ei ratkaista hallintolainkäytön järjestyksessä. Näillä kahdella yksityishenkilöllä ei ole näin ollen asiassa valitusoikeutta ja valitus on jätettävä tutkimatta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 9.12.2020

Helsingin rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehti on 23.1.2018 tekemällään päätöksellä hylännyt Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimenpidelupahakemuksen kiinteistöllä 91-2-103-2 sijaitsevan Helsingin Pääpostitalon toimistohuoneiden alkuperäisten, osittain eri aikoina korjattujen, kunnostettujen ja vaihdettujen ikkunoiden poistamiseksi ikkunanpuitteineen. Niiden tilalle on tarkoitus asentaa eristyslaselementit alumiinisissa ikkunanpuitteissa, jotka verhoetaan mahdollisimman lähelle alkuperäisiä ikkunoita vastaaviksi tammiprofiilein.



17.12.2020

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on tehnyt arkkitehdin päätöksestä oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle ja vaatinut, että arkkitehdin päätös kumotaan ja toimenpidelupa myönnetään hakemuksen mukaisesti. Ympäristö- ja lupajaosto on 15.6.2018 tekemällään päätöksellä hyväksynyt oikaisuvaatimuksen.

Helsingin kaupunginhallitus on valittanut ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 30.4.2019 tekemällään päätöksellä kumonnut ympäristö- ja lupajaoston päätöksen. Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on luvanhakijan oikaisuvaatimuksen johdosta tekemällään valituksenalaisella päätöksellä myöntänyt haetun toimenpideluvan perustelematta päätöstään. Asian käsittelyssä on siten tapahtunut menettelyvirhe. Kun otetaan huomioon asiassa annettu ratkaisu sekä jäljempänä esitetyt päätöksen perustelut, hallinto-oikeus katsoo, ettei päätöstä ole menettelyvirheen johdosta syytä kumota.

Hallinto-oikeus toteaa, että suojelumääräyksessä ei ole nimenomaista mainintaa alkuperäisten rakennusmateriaalien käytöstä rakennuksessa suoritettavissa muutostöissä. Määräyksen sanamuodon perusteella yksittäisiä toimistohuoneita ei ole pidettävä määräyksen tarkoittamina arvokkaina sisätiloina. Rakennusmateriaalit, rakennustapa ja julkisivujen yksityiskohdat ovat kuitenkin oleellinen osa suojeltavan rakennuksen arkkitehtuuria ja suojeltavaa kokonaisuutta. Muutokset niissä saattavat siten vaikuttaa rakennuksen rakennustaiteelliseen ja kulttuurihistorialliseen arvoon tai tyyliin.

Hallinto-oikeus toteaa, että hankkeen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan suojelumääräyksestä. Näin ollen toimenpidelupaa ei ole voitu myöntää ja päätös toimenpideluvan myöntämisestä on kumottava.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on pyytänyt korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan.

Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo on pyytänyt korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Helsingin kau-



17.12.2020

punginhallitus on veloitettava korvaamaan oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus myöntää Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle sekä Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalolle valitusluvat ja tutkii asian.

1. Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalon vaatimus katselmuksen toimittamisesta hylätään.
2. Valitukset hylätään. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.
3. Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalon vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

Perustelut

1. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 126 §:n 1 momentin nojalla sovellettavan hallintolainkäyttölain 41 §:n mukaan asian selvittämiseksi voidaan toimittaa katselmus. Kun otetaan huomioon perusteet, joiden vuoksi Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo on pyytänyt katselmuksen toimittamista, sekä asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimittaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

2. Pääasiaratkaisu

Asiassa on kyse siitä, edellyttävätkö toimenpidelupahakemuksen mukaiset uudet ikkunat poikkeamista Postitaloa koskevasta asemakaavan suojelumääräyksestä. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan Postitalo on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalon toimenpidelupahakemus on koskenut laajasti postitalon alkuperäisten ikkunoiden poistamista ja korvaamista uusilla ikkunoilla. Ikkunoiden määrä kohteessa on yhteensä noin 1 200 kappaletta. Lupahakemuksen liitteenä toimitettujen tietojen perusteella uusien ikkunoiden jakopuitteiden leveys ja materiaali sekä ikkunoiden lasimateriaali ja niiden värisävy muuttuisivat alkupe- räisestä. Toimenpiteen asemakaavan mukaisuutta arvioidaan lupahakemuksessa esitettyjen tietojen perusteella eikä myöhemmin esitettyjä muutoksia voida ottaa tämän asian käsittelyssä huomioon.



17.12.2020

Asiassa saadun selvityksen perusteella on arvioitavissa, että postitalon alkuperäiset ikkunat rakenteineen ovat oleellinen osa rakennuksen julkisivun rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa, joten vähäisimmätkin muutokset ikkunoiden ulkoasussa voivat johtaa suojelumääräyksen vastaiseen lopputulokseen. Korkein hallinto-oikeus katsoo, että erityisesti ottaen huomioon vaihdettavien ikkunoiden suuri määrä, muutokset jakopuitteissa ja ikkunalasin värisävyn muuttuminen, toimenpideluvan myöntäminen on vastoin asemakaavan suojelumääräystä. Asemakaavan mukaisuutta arvioitaessa ei ole ratkaisevaa, millä perusteilla ikkunoiden korjaamiseen tai vaihtamiseen on tarpeen ryhtyä. Toimenpiteen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä asemakaavan suojelumääräyksistä. Ikkunoista aiheutuvat mahdolliset turvallisuus- ja terveellisyysriskit sekä niiden kunnostamiseen liittyvät kysymykset käsitellään poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa.

Tämän vuoksi ja kun muutoin otetaan huomioon edellä ilmenevät hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei ole perusteita.

3. Oikeudenkäyntikulut

Asian näin päättyessä ja kun otetaan huomioon oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 126 §:n 1 momentin nojalla asiassa sovellettava hallintolainkäyttölain 74 §, Helsingin kaupunginhallitusta ei ole velvoitettava maksamaan korvausta Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalolle oikeudenkäyntikuluista korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Esittelijä

vs. asiakkuusjohtaja
Mirka Saarholma

Lisätiedot

Pirjo Moberg, hallintosihteeri, puhelin: +358 9 310 31507
pirjo.moberg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



17.12.2020

Asia/2

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. asiakkuusjohtaja
Mirka Saarholma

Lisätiedot

Pirjo Moberg, hallintosihteeri, puhelin: +358 9 310 31507
pirjo.moberg(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 HAO päätös 9.12.2020
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 9.12.2020
- 3 Hallinto-oikeuden päätös 17.11.2020
- 4 Hallinto-oikeuden päätös 23.11.2020
- 5 Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 9.12.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano