



20.01.2022

Kokousaika 20.01.2022 16:15 - 20:10

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rossi, Saana	puheenjohtaja
Ahsanullah, Tarik	varapuheenjohtaja, etänä
	poistui 17:02, läsnä: 1 - 3 §, poissa: 4 - 15 §
Kolehmainen, Laura	etänä
Meretniemi, Jaakko	etänä
Rantanen, Janna	etänä
	poistui 19:33, saapui: 19:37
Saukkonen, Lea	etänä
	poistui 19:22, läsnä 1 - 9 §, poissa: 10 - 15 §
Strandén, Juhani	etänä
Suihko, Milja	etänä
Thomas, Coel	etänä

Muut

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari, etänä
	poistui 17:53, läsnä 1 - 5 §, poissa: 6 - 15 §
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Nikunen, Esa	ympäristöjohtaja
	poistui 18:19, läsnä 1 - 5 §, poissa: 6 - 15 §
Miller, Kai	rakennusvalvontapäällikkö
	poistui 18:19, läsnä 1 - 5 §, poissa: 6 - 15 §
Alanko, Aarno	yksikön päällikkö, etänä
Mustonen, Salla	yksikön päällikkö, etänä
Ruuska, Pentti	yksikön päällikkö, etänä
Serenius, Katariina	yksikön päällikkö, etänä
	poistui 18:18, läsnä 1 - 5 §, poissa: 6 - 15 §
Haavisto, Marjukka	viestintäsuunnittelija
Hagström, Sara	lakimies, etänä



20.01.2022

	Hannola, Lea	hallintoasiantuntija, teams-tekni- nen tuki, etänä
	Höhl, Eija	hallintosihteeri
	Ahonen, Pertti	ict-tukihenkilö
	Saarholma, Mirka	asukas- ja yrityspalvelupäällikkö
		asiantuntija, etänä
		läsnä § 2
Puheenjohtaja		
	Saana Rossi	1 - 15 §
Esittelijät		
	Mari Randell	asiakkuusjohtaja
		1 - 2 §
	Katariina Serenius	yksikön päällikkö
		3 - 4 §
	Kai Miller	rakennusvalvontapäällikkö
		5 §
	Aarno Alanko	yksikön päällikkö
		6 - 10 §
	Pentti Ruuska	yksikön päällikkö
		11 - 15 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Eija Höhl	hallintosihteeri
		1 - 15 §



20.01.2022

§	Asia	
1	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
2	Asia/2	Ilmoitusasiat
3	Asia/3	Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma vuosille 2022 - 2024
4	Asia/4	Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelma vuodelle 2022
5	Asia/5	Vuoden 2021 ehdokkaat Rakentamisen Ruusu -palkinnon saajaksi
6	Asia/6	Rakennuslupahakemus, haetaan rakennusluvan määräajan jatkoa Kaisaniemen puistossa osoitteessa Svante Olssonin puistokuja 1 sijaitsevalle paviljonkipäiväkodille vuoden 2023 loppuun asti, 2/9903/100, Svante Olssonin puistokuja 1, Helsingin kaupunki
7	Asia/7	Rakennuslupahakemus, 14-kerroksisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta, 54187/7, Gustav Pauligin katu 2a/Vuotie 51a, Helsingin kaupungin asuntotuotanto/Haso Pomeranssi
8	Asia/8	Rakennuslupahakemus, kolmen asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta, 54187/6, Gustav Pauligin katu 2b/Maustetehtäankatu 2, Helsingin kaupunki asuntotuotanto, c/o Heka Vuosaari
9	Asia/9	Rakennuslupahakemus, Lastenkotirakennuksen (0620) rakentaminen ja aloittamisoikeus, 26/984/2, Artjärventie 2, Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala
10	Asia/10	Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen aloittamisoikeudella, 43057/16, Kirvesmiehenkatu 4, As. Oy Helsingin Paratiisilintu
11	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston rakennusvalvontaviranomaisena vuoden 2021 aikana tekemät päätökset oikaisuvaatimusasioissa
12	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston vuoden 2021 aikana tekemät päätökset rakennusvalvonnan velvoiteasioissa
13	Asia/13	Omakotitalon purkamis- ja rakennustyön keskeytysmääräyksen voimassa pysyttäminen, Vilkastuksentie 3



20.01.2022

-
- | | | |
|----|---------|--|
| 14 | Asia/14 | Oikaisuvaatimus liike- ja toimistorakennuksen lisärakentamista ja sisätilojen peruskorjausta sekä myymälän käyttötarkoituksen muutosta ravintolaksi koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Korkeavuorenkatu 37, tontti 91-3-52-33 |
| 15 | Asia/15 | Velvoitteen asettaminen luvattoman majoitustoiminnan johdosta, Valhallankatu 4 |



20.01.2022

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Milja Suihkon ja varatarkastajaksi jäsen Juhani Strandénin.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 2
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 8.12.2021 § 394

Kampin Kottaraisen korttelin asemakaavan muutos (nro 12687)

HEL 2018-010010

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallitus (Kh)

Kh 22.11.2021 § 883

Laajasalon Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muutoksen nro 12548 määrääminen osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta

HEL 2016-000535

[Pöytäkirja](#)

Kh 29.11.2021 § 900

Lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

HEL 2021-010756

[Pöytäkirja](#)

Kh 13.12.2021 § 937

Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Valtioneuvoston linnan suojelemisesta rakennusperintölain nojalla

HEL 2021-011354

[Pöytäkirja](#)



20.01.2022

Kh elinkeinojaosto 29.11.2021 § 23

Alueen varauksen jatkaminen WasaGroup Oy:lle vapaa-
ajanakeskushankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten
(Roihupelto)

HEL 2021-012367

Kh elinkeinojaosto 29.11.2021 § 24

Määräalan varauksen jatkaminen Fingrid Oyj:lle sähkövoimalaraken-
nuksen suunnittelua varten (Viikki)

HEL 2021-012366

[Pöytäkirja](#)

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 569

Kaartin kortteli, Kasarmikatu 17:n asemakaavan muuttaminen (nro
12729)

HEL 2020-012530

[Pöytäkirja](#)

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 16.11.2021 (pätösnumero H4061/2021, diaarinumero
22345/03.04.04.21/2020)

Päätös koskee Helsingin kaupungin valitusta Helsingin hallinto-
oikeuden 10.11.2020, 20/0906/1, päätöksestä korkeimpaan hallinto-
oikeuteen vesihuoltolain mukaisessa vapautusasiassa Villingin saares-
sa (Björkebo). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupahakemuks-
en eikä anna ratkaisua valitukseen. Näin ollen hallinto-oikeuden an-
tama ratkaisu jää voimaan. Hallinto-oikeus kumosi ympäristönsuojelu-
yksikön päällikön päätöksen vesijohtoon liittymisen osalta ja katsoi, että
vapautuksen myöntäminen vaarantaisi Villingin vesiosuuskunnan vesi-
huollon taloudellisen ja asianmukaisen hoitamisen tulevaisuudessa.
Edellytyksiä vesihuoltolain 11 §:ssä tarkoitetun vapautuksen myöntä-
miseen Villingin vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon liittämiselvelli-
suudesta ei ole. Ympäristönsuojeluyksikön päällikön päätös on kumot-
tava ja vapauttamista koskeva hakemus on hylättävä vesijohtoon liitty-
misen osalta. Jätevesien osalta valitus hylättiin ja näin ollen kiinteistön
vapauttamishakemus vesihuoltolaitoksen jätevesijärjestelmään on rau-
ennut suoraan vesihuoltolain nojalla, koska vesihuoltolain 10 §:n mu-
kaiset edellytykset ovat täyttyneet.



Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 16.11.2021 (päätösnumero H4060/2021, diaarinumero 22346/03.04.04.04.21/2020)

Päätös koskee Helsingin kaupungin valitusta Helsingin hallinto-oikeuden 10.11.2020, 20/0907/1, päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen vesihuoltolain mukaisessa vapautusasiassa Villingin saaresa (Heimliden). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupahakemuksen eikä anna ratkaisua valitukseen. Näin ollen hallinto-oikeuden antama ratkaisu jää voimaan. Hallinto-oikeus katsoi, että vapautuksen myöntäminen vesijohtoverkoston liittymisestä vaarantaisi Villingin vesiosuuskunnan vesihuollon taloudellisen ja asianmukaisen hoitamisen tulevaisuudessa. Edellytyksiä vesihuoltolain 11 §:ssä tarkoitetun vapautuksen myöntämiseen Villingin vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston liittämismuutoksesta ei ole. Ympäristönsuojelupäällikön päätös on kumottava ja vapauttamista koskeva hakemus on hylättävä vesijohtoon liittymisen osalta. Jätevesien osalta valitus hylättiin ja näin ollen kiinteistön vapauttamishakemus vesihuoltolaitoksen jätevesijärjestelmään on rauennut suoraan vesihuoltolain nojalla, koska vesihuoltolain 10 §:n mukaiset edellytykset ovat täyttyneet.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 16.11.2021 (päätösnumero H4062/2021, diaarinumerot 22341/03.04.04.04.21/2020, 22344/03.04.04.04.21/2020)

Päätös koskee Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja -lupajaoston ja Helsingin kaupungin valituksia Helsingin hallinto-oikeuden 10.11.2020, 20/0905/1, päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen vesihuoltolain mukaisessa vapautusasiassa Villingin saaresa (Hälla). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupahakemuksen eikä anna ratkaisua valitukseen. Näin ollen hallinto-oikeuden antama ratkaisu jää voimaan. Hallinto-oikeus katsoi, että vapautuksen myöntäminen vesijohtoverkoston liittymisestä vaarantaisi Villingin vesiosuuskunnan vesihuollon taloudellisen ja asianmukaisen hoitamisen tulevaisuudessa. Edellytyksiä vesihuoltolain 11 §:ssä tarkoitetun vapautuksen myöntämiseen Villingin vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston liittämismuutoksesta ei ole. Ympäristönsuojelupäällikön päätös on kumottava ja vapauttamista koskeva hakemus on hylättävä vesijohtoon liittymisen osalta. Jätevesien osalta valitus hylättiin ja näin ollen kiinteistön vapauttamishakemus vesihuoltolaitoksen jätevesijärjestelmään on rauennut suoraan vesihuoltolain nojalla, koska vesihuoltolain 10 §:n mukaiset edellytykset ovat täyttyneet.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 16.11.2021 (päätösnumero H4059/2021, diaarinumerot 22325/03.04.04.04.21/2020, 22343/03.04.04.04.21/2020)



20.01.2022

Päätös koskee Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja -lupajaoston ja Helsingin kaupungin valituksia Helsingin hallinto-oikeuden 10.11.2020, 20/0904/1, päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen vesihuoltolain mukaisessa vapautusasiassa Villingin saaresa (Stigen). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupahakemuksen eikä anna ratkaisua valitukseen. Näin ollen hallinto-oikeuden antama ratkaisu jää voimaan. Hallinto-oikeus katsoi, että vapautuksen myöntäminen vesijohtoverkoston liittymisestä vaarantaisi Villingin vesiosuuskunnan vesihuollon taloudellisen ja asianmukaisen hoitamisen turvallisuudessa. Edellytyksiä vesihuoltolain 11 §:ssä tarkoitetun vapautuksen myöntämiseen Villingin vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston liittämismuutoksesta ei ole. Ympäristönsuojelupäällikön päätös on kumottava ja vapauttamista koskeva hakemus on hylättävä vesijohtoon liittymisen osalta. Jätevesien osalta valitus hylättiin ja näin ollen kiinteistön vapauttamishakemus vesihuoltolaitoksen jätevesijärjestelmään on rauennut suoraan vesihuoltolain nojalla, koska vesihuoltolain 10 §:n mukaiset edellytykset ovat täyttyneet.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 15.12.2021 (päätösnumero 21/0148/3)

Vaasan hallinto-oikeus on 15.12.2021 antanut päätöksen Remeo Oy:n Vantaan Långmossebergenin jätteenkäsittelylaitoksen ympäristöluvasta (Etelä-Suomen aluehallintovirasto 20.12.2019 525/2019) tehdyistä valituksista. Vaasan hallinto-oikeus muutti päätöksellään 15.12.2021 (21/0148/3) lupamääräystä 32 lisäämällä siihen toiminnan yöaikaista melua koskevan selvitysvastuun. Muilta osin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n perusteella valitusluvan. Valitusaika päättyy 21.1.2022.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös, antopäivä 15.12.2021 (päätösnumero 21/0149/3, diaarinumerot 00404/20/5103 ja 00479/20/5103)

Päätös koskee valituksia Vantaan Energia Oy:n Vantaan jätevoimalan ympäristölupa-asiassa. Vaasan hallinto-oikeus on hylännyt valitukset. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen 21.1.2022 mennessä.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 22.12.2021 (ESAVI/12689/2018) ruoppausmassojen välivarastoinnista ja käsittelystä Koivusaassa

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on päätöksellään 422/2021 hyväksynyt Helsingin kaupungin hakemuksen koskien sedimenttien ja niiden stabiloinnissa käytettävien sideaineiden välivarastointia ja käsittelyä Koivusaassa kaupungin omistamalla kiinteistöllä 91-414-1-289. Lupa-



20.01.2022

alueelle saa vastaanottaa ainoastaan Koivusaaren edustalta ruopattavia tason 2 ylittäviä sedimenttejä. Päätöksen mukaisen toiminnan saa aloittaa, kun päätös ja Koivusaaren asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12587 ovat lainvoimaisia. Päätös on voimassa viisi vuotta toiminnan aloittamisesta.

Ympäristöjohtaja on antanut asiasta aluehallintovirastolle lausunnon 26.3.2019. Lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon ratkaisussa. Aluehallintoviraston päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta. Valitusaika päättyy 28.1.2021.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 3

Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma vuosille 2022 - 2024

HEL 2021-012012 T 11 00 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä liitteenä esitetyn Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelman vuosille 2022 - 2024.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Katariina Serenius

Lisätiedot

Kirsi Järvisalo, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32020
kirsi.jarvisalo(a)hel.fi
Elina Salo-Miilumäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26860
elina.salo-miilumaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupunki Ympäristönsuojelunvalvontasuunnitelma 2022-2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 167 §:n mukaan valvontaviranomaisen on järjestettävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvonta niin, että se on laadukasta, säännöllistä ja tehokasta ja perustuu ympäristöriskien arviointiin. Säännös mahdollistaa myös tehtävien asettamiseen tärkeysjärjestykseen, jos se on välttämätöntä tehtävien asianmukaiseksi hoitamiseksi.

Ympäristönsuojelulain 168.1 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava alueelleen lain mukaista säännöllistä valvontaa varten valvontasuunnitelma. Suunnitelmassa on oltava tiedot alueen ympäristöoloista ja pilaantumisen vaaraa aiheuttavista toiminnoista sekä käytettävissä olevista valvonnan voimavaroista ja keinoista. Siinä on kuvattava valvonnan järjestämisen ja riskinarvioinnin perusteet ja



valvonnasta vastaavien viranomaisten yhteistyö. Valvontasuunnitelma on tarkistettava säännöllisesti.

Ympäristönsuojelulain 168.2 ja 168.4 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on valvottava ympäristöluvanvaraisia, ilmoituskäytäntövaraisia ja rekisteröitäviä toimintoja säännöllisesti määräaikaistarkastuksin. Tarkastuskohteet ja -tiheys on määriteltävä ympäristöriskien arvioinnin perusteella. Näistä määräaikaistarkastuksista ja muista säännöllisistä valvontatoimista on laadittava valvontaohjelma, jota on pidettävä ajan tasalla. Valvontasuunnitelmassa tulee kuvata myös valvontaohjelman laatimismenettely.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 17.12.2020 (§ 279) Helsingin ympäristönsuojelun valvontasuunnitelman ja -ohjelman vuodelle 2021. Aiempina vuosina valvontasuunnitelma ja -ohjelma on ollut kirjoitettuna samaan asiakirjaan ja vuosittaisista valvontaohjelman kohteista on ollut erillinen laitosluettelo -liite. Vuodesta 2022 alkaen valvonnan suunnitelma on uudistettu ja samalla valvontasuunnitelma ja -ohjelma on erotettu erillisiksi asiakirjoikseen. Näin valvontasuunnitelman merkitys monivuotisena valvontaohjelman laatimista ohjaavana asiakirjana korostuu. Suunnitelmaan on yhdistetty jätelain (646/2011) 124 §:n mukainen valvontasuunnitelma. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelma laaditaan jätelain edellytysten mukaisesti kolmen vuoden välein. Tarvittaessa valvontasuunnitelma voidaan uudistaa useamminkin. Valvontasuunnitelma on laadittu noudattaen soveltuvin osin ympäristöministeriön ympäristövalvonnan ohjetta (Ympäristöhallinnon ohjeita 2/2016). Valvontasuunnitelman ja -ohjelman laatiminen mahdollistaa valvonnan maksullisuuden. Valvonnasta perittävistä maksuista päätetään ympäristönsuojeluviranomaisen taksassa, joka on viimeksi päivitetty ympäristö- ja lupajaoston päätöksellä 10.6.2021.

Ympäristövalvonnan työmäärä on lisääntynyt viime vuosina lainsäädännön muutosten, kaupungin kasvun ja ympäristössä tapahtuneiden muutosten seurauksena. Samalla viranomaistehtävät ovat monelta osin muuttuneet vaativammiksi ja valvonnan olosuhteet haastavammiksi. Työtilanteen takia tehtäviä joudutaan edelleen priorisoimaan ympäristöriskiperusteisesti. Ympäristönsuojelun viranomaistehtävien resurssivaajaus on ollut tiedossa pitkään. Ympäristöpalvelut on esittänyt ympäristövalvonnan ympäristötarkastajavakanssien lisäämistä jo neljänä vuotena peräkkäin.

Ympäristövalvonnan suunnitelmallinen toiminta tulee jatkossa painottamaan ympäristöriskiperusteisesti säännöllisiin määräaikaistarkastuksiin sekä korkean riskin ympäristöhaittojen ja -onnettomuustilanteiden



20.01.2022

valvontaan. Vähäisemmän riskin omaaviin kohteisiin liittyvää valvontaa tehdään resurssitilanteen sen salliessa.

Resurssivajaus tulee olennaisesti vaikuttamaan myös asukasyhteydenottojen (valitukset ym.) käsittelyyn ja erityisesti niissä tapauksissa, joissa ympäristön pilaantumisen riski arvioidaan vähäiseksi. Kaikkia tehtäviä ei pystytä jatkossa tekemään viivytyksettä ja osassa valvonta-tehtäviä käsittelyajat tulevat pitenemään huomattavasti. Resurssivaje heijastuu myös asiakaspalvelun tasoon, kun nk. ympäristöriskin kannalta vähämerkityksellisiin valituksiin liittyvää selvittelyä karsitaan. Lisäksi pyritään jatkamaan tehtävänjaon selkiyttämistä sellaisissa tehtävissä, joissa useammalla viranomaisella tai kaupungin taholla on toimivaltaa. Selkeällä tehtävänjaolla resurssit voidaan ohjata entistä paremmin tehtäviin, jotka kuuluvat ainoastaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Työtehtävien priorisoinnilla turvataan ympäristön kannalta tärkeimpien lakisääteisten tehtävien asianmukainen hoitaminen. Tavoitteena on myös laissa asetettujen määräaikojen noudattaminen ennakkovalvonnan hakemuksien, ilmoitusten ja lausuntojen käsittelyssä. Ympäristönsuojelun valvonnan voimakas priorisointi saattaa kuitenkin vaarantaa ympäristönsuojelulle lainsäädännössä ja kaupungin strategiassa asetettujen tiukkojen tavoitteiden toteutumisen. Lakisääteisten viranomais-toimintojen asianmukainen hoitaminen tulee siis jatkossa edellyttämään lisäresursointia.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Katariina Serenius

Lisätiedot

Kirsi Järvisalo, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32020
kirsi.jarvisalo(a)hel.fi
Elina Salo-Miilumäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26860
elina.salo-miilumaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupunki Ympäristönsuojelunvalvontasuunnitelma 2022-2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.01.2022

§ 4

Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelma vuodelle 2022

HEL 2021-012013 T 11 00 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä liitteenä esitetyn Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelman vuodelle 2022.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Katariina Serenius

Lisätiedot

Kirsi Järvisalo, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32020
kirsi.jarvisalo(a)hel.fi
Elina Salo-Miilumäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26860
elina.salo-miilumaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupunki Ympäristönsuojelunvalvontaohjelma 2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014, YSL) 167 §:n mukaan valvontaviranomaisen on järjestettävä YSL:n ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvonta niin, että se on laadukasta, säännöllistä ja tehokasta ja perustuu ympäristöriskien arviointiin. Säännös mahdollistaa myös tehtävien asettamisen tärkeysjärjestykseen, jos se on välttämättömä tehtävien asianmukaiseksi hoitamiseksi.

Ympäristönsuojelulain 168 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava luvanvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkistuksista ja niiden muusta säännöllisestä valvonnasta ohjelma (valvontaohjelma). Valvontaohjelmassa on oltava tiedot valvottavista kohteista ja niihin kohdistettavista säännöllisistä valvontatoimista. Valvontaohjelma on pidettävä ajan tasalla.



20.01.2022

Ympäristönsuojeluasetuksen (YSA, 713/2014) 30 §:ssä on säädetty tarkemmin valvontasuunnitelman sisällöstä. Sen mukaan valvontaohjelmassa on oltava suunnitelma ohjelmakaudella toteutettavista erityyppisten luvanvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkastuksista sekä tiedot muista säännöllisen valvonnan toimenpiteistä. Valvontaohjelmassa on myös esitettävä kuvaus edellisen kauden valvontaohjelman tavoitteiden toteutumisesta.

Valvontaohjelma on laadittu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tässä samassa kokouksessa 20.1.2022 vahvistettavassa valvontasuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Seuraavaa vuotta koskeva valvontaohjelma hyväksytään yleensä loppuvuodesta. Valvontasuunnitelman ja valvontaohjelman uudistuksen vuoksi valvontasuunnitelman ja valvontaohjelman laatiminen kuitenkin viivästyivät tänä vuonna.

Valvontaohjelma sisältää toiminnanharjoittajakohtaiset tiedot riskinarvioista ja vuosittaisesta säännöllisestä valvonnasta. Jaostolle esitettävä kooste sisältää kuitenkin vain yhteenvedon tästä laajemmasta kokonaisuudesta ja lyhyen arvion vuoden 2021 valvontaohjelman toteutumisesta. Valvontaohjelma sisältää myös jätelain säännöllistä valvontaa koskevan ohjelman vuodelle 2022.

Vuoden 2021 aikana useat henkilövaihdokset ja epidemiatilanne ovat vaikuttaneet ympäristövalvonnan toimintaan, mikä on näkynyt mm. tarkastusten määrien vähenemisenä. Käynnissä oleva ympäristönsuojelun tietojärjestelmän uudistaminen on osaltaan vaatinut resursseja. Uusi järjestelmä on tarkoitus käyttöönottaa vuonna 2022, joten se tulee vaatimaan tänä vuonna merkittävää työpanosta. Työtilanteen takia työtehtäviä joudutaan priorisoimaan ympäristöriskiperusteisesti, ja osa valvontatehtävistä joudutaan vuonna 2022 jättämään kokonaan tekemättä tai siirtämään ne osin tehtäväksi myöhemmin.

Ympäristövalvonnan suunnitelmallinen toiminta tulee jatkossa painotumaan ympäristöriskiperusteisesti säännöllisiin määräaikaistarkastuksiin sekä korkean riskin ympäristöhaittojen ja –onnettomuustilanteiden valvontaan. Esimerkiksi aiempina vuosina tehty vaarallista jätettä tuottavien toimintojen tarkastaminen jää mahdollisesti kokonaan tekemättä ja uusista lakisääteisistä tehtävistä jätelain mukaiseen kirjanpitovelvollisten toimintojen valvontaan ei pystytä vuonna 2022 panostamaan. Resurssivajaus tulee olennaisesti vaikuttamaan myös asukasyhteydenottojen käsittelyyn erityisesti niissä tapauksissa, joissa ympäristön pilaantumisen riski arvioidaan vähäiseksi. Jatkossa valvontaan käytettävää resurssia tulee lisätä, jotta lakisääteiset tehtävät pystytään hoitamaan asianmukaisesti.

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



20.01.2022

Asia/4

yksikön päällikkö
Katariina Serenius

Lisätiedot

Kirsi Järvisalo, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32020
kirsi.jarvisalo(a)hel.fi
Elina Salo-Miilumäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26860
elina.salo-miilumaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupunki Ympäristönsuojelunvalvontaohjelma 2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.01.2022

§ 5

Vuoden 2021 ehdokkaat Rakentamisen Ruusu -palkinnon saajaksi

HEL 2021-013656 T 00 04 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti Rakentamisen Ruusu -palkinnon saajan viidestä ehdokkaasta. Palkinnot jaetaan ja julkistetaan etätilaisuudessa 21.1.2022.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Kai Miller

Lisätiedot

Salla Mustonen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26445
salla.t.mustonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki on jo 26 vuoden ajan nostanut Rakentamisen Ruusu -palkinnolla esiin kaupungin rakennettuun ympäristöön liittyvää ansiokasta työtä jakamalla Ruusuja ja kunniamainintoja rakennusvalvonnan tarkoituksena esimerkillisesti toteuttavalle tai edistävälle teolle. Monia aikakautemme suomalaisia osajia sekä kunnianhimoisia suorituksia ja kohteita on palkittu.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Kai Miller

Lisätiedot

Salla Mustonen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26445
salla.t.mustonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.01.2022

§ 6

Rakennuslupahakemus, haetaan rakennusluvan määräajan jatkoa Kaisaniemen puistossa osoitteessa Svante Olssonin puistokuja 1 sijaitsevalle paviljonkipäiväkodille vuoden 2023 loppuun asti, 2/9903/100, Svante Olssonin puistokuja 1, Helsingin kaupunki

HEL 2021-009624 T 10 04 03

Facta 2-2261-21-A, Lupapiste LP-091-2021-03219

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 2-2261-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto myönsi hakemuksen mukaisesti aloittamisoikeuden rakentaa rakennukset valmiiksi asti.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti, puhelin: 0931026468
hanna-leena.rissanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



20.01.2022

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää tilapäisen luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 133 §, 144 §, 172 § ja 176 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti, puhelin: 0931026468
hanna-leena.rissanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupahakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Ympäristökeskuksen lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



20.01.2022

§ 7

Rakennuslupahakemus, 14-kerroksisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen osana korttelikonaisuutta, 54187/7, Gustav Pauligin katu 2a/Vuotie 51a, Helsingin kaupungin asuntotuotanto/Haso Pomeranssi

HEL 2021-013851 T 10 04 03

Facta 54-3350-21-A, Lupapiste LP-091-2021-07645

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupungin asuntotuotannolle / Helsingin asumisoikeus Oy:lle (Haso Pomeranssi) haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 54-3350-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ossi Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 26321
ossi.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Päätösehdotus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



20.01.2022

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-c § ja 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ossi Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 26321
ossi.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 54-1341-21-E

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



20.01.2022

§ 8

Rakennuslupahakemus, kolmen asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen osana korttelikonaisuutta, 54187/6, Gustav Pauligin katu 2b/Maustetehtaankatu 2, Helsingin kaupunki asuntotuotanto, c/o Heka Vuosaari

HEL 2021-013855 T 10 04 03

Facta 54-3348-21-A, Lupapiste LP-091-2021-07646

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupunki asuntotuotannolle c/o Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka Vuosaari Maustetehtaankatu 2) haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 54-3348-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ossi Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 26321
ossi.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



20.01.2022

Tiedoksi

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Suunnitelmalla ei katsota olevan haittaavaa vaikutusta huomautuksen tehneeseen naapuritaloyhtiöön. Ratkaisu perustuu asemakaavan alueelle tuomaan lisärakentamiseen ja vähäiset poikkeamiset ovat alueelle hyväksytyjen periaatteiden mukaisia. Uudisrakentamisen massiivisuutta lieventää rakennusten A ja B sallittua korkeutta matalampi ratkaisu.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b § ja 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ossi Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 26321
ossi.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 54-1341-21-E
- 4 Naapurin huomautus



20.01.2022

Asia/8

- 5 Vastine naapurin huomautukselle
6 Vastineen kuvaliite

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Hakija

Tiedoksi

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1



§ 9

Rakennuslupahakemus, Lastenkotirakennuksen (0620) rakentaminen ja aloittamisoikeus, 26/984/2, Artjärventie 2, Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2022-000092 T 10 04 03

Facta 26-3241-21-A, Lupapiste LP-091-2019-00529

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 26-3241-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset. Samalla annetaan maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26465
jyrki.kauhanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



20.01.2022

Naapurit

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapurien huomautukset on huomioitu.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 § ja 144 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26465
jyrki.kauhanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-.asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 HAO_Päätös 27.8.2021_lainvoimaisuustodistus
- 4 Huomautus 1
- 5 Huomautus 2
- 6 Huomautus 3
- 7 Huomautus 4
- 8 Huomautus 5



20.01.2022

Asia/9

9	Huomautus 6
10	Hyvösen Lastenkoti
11	Lausunto asemakaavoitus
12	Lausunto KKT 1
13	Lausunto KKT 2
14	Poikkeamispäätös
15	Vastine

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Naapurit

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1



20.01.2022

§ 10

Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen aloittamisoikeudella, 43057/16, Kirvesmiehenkatu 4, As. Oy Helsingin Paratiisilintu

HEL 2021-009264 T 10 04 03

Facta 43-3073-21-A, Lupapiste LP-091-2017-07378

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää JM Suomi Oy / Asunto Oy Helsingin Paratiisilintu haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 43-3073-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

Käsittely

Aarno Alanko: Esittelijä muuttaa päätösehdotuksessa mainittua liitettä 1 (Facta-asiakirja) seuraavasti:

Lisätään lupamääräyksiin: Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Anne Vähätalo, arkkitehti, puhelin: 09 310 26827
anna.vahatalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen



20.01.2022

päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää JM Suomi Oy / Asunto Oy Helsingin Paratiisilintu haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 43-3073-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksiin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 a - j, l §:t, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a § 135 §, 141 §, 144 §, 149 d §, 150 §, 150 a - d §:t, 152 § ja 175 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Anne Vähätalo, arkkitehti, puhelin: 09 310 26827
anna.vahatalo(a)hel.fi

Liitteet



20.01.2022

Asia/10

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Paratiisilintu materiaalireferenssit
- 4 KNK lausunto 8.2.2017

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



§ 11

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston rakennusvalvontaviranomaisena vuoden 2021 aikana tekemät päätökset oikaisuvaatimusasioissa

HEL 2021-013962 T 00 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi vuoden 2021 aikana rakennusvalvontaviranomaisena tekemänsä päätökset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa oikaisuvaatimusasioissa.

Yhteenveto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa tehtiin vuoden 2021 aikana 36 päätöstä rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijoiden maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tekemistä päätöksistä tehdyistä oikaisuvaatimuksista. Niistä 34 koski lupapäätöksistä tehtyjä oikaisuvaatimuksia ja 2 rakennustyönaikaista valvontaa koskevia oikaisuvaatimuksia.

Viidessä tapauksessa oikaisuvaatimukset jätettiin tutkimatta oikaisuvaatimusoikeuden puuttumisen vuoksi tai liian myöhään tehtynä.

23 tapauksessa oikaisuvaatimukset hylättiin. Joistakin näissä tapauksissa osa oikaisuvaatimuksista jätettiin tutkimatta oikaisuvaatimusoikeuden puuttumisen vuoksi tai liian myöhään tehtynä.

Neljä oikaisuvaatimuksen alaista viranhaltijan tekemää päätöstä muutettiin oikaisuvaatimuksen johdosta.

Kolme pientalojen rakentamista koskevaa lupapäätöstä kumottiin naapureiden oikaisuvaatimusten vuoksi. Kaikissa näissä kolmessa tapauksessa rakennusten korkeus oli suurempi kuin voimassa oleva asemakaava salli ja poikkeaminen asemakaavasta ei ollut vähäinen.

Kaikissa näissä kolmessa tapauksessa luvanhakija muutti jaoston tekemän päätöksen jälkeen rakennussuunnitelmiaan ja madalsi rakennusta tai rakennuksia. Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija myönsi tämän jälkeen rakennusluvut muutetuille suunnitelmille. Näihin uusiin rakennuslupapäätöksiin ei ole haettu muutosta ja rakentaminen on käynnissä tai käynnistymässä.



20.01.2022

Yhdessä tapauksessa oikaisuvaatimukseen ei annettu päätöstä, kun rakennusluvanhakija peruutti sitä ennen rakennuslupahakemuksensa.

Oikaisuvaatimuksista 17 eli noin puolet koski pientalotonttien rakentamista: pientalon rakentaminen, pientalon muutokset, aidan rakentaminen. Oikaisuvaatimuksista kuusi koski muutoksia olemassa olevassa asuntokerrostalossa. Muita oikaisuvaatimuksia olivat muun muassa: välituntipihan rakentaminen, matkaviestin tukiaseman rakentaminen, teollisuusrakennuksen paikallaan pysyttäminen, padel-kentän rakentaminen, toimitilarakennuksen purkaminen, lastenkotirakennuksen rakentaminen ja sähköbussien latausaseman rakentaminen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto muutti viranhaltijan päätöstä tai kumosi viranhaltijan tekemän päätöksen seitsemässä tapauksessa eli noin 20 prosentissa oikaisuvaatimuksista. Yhdestäkään jaoston päätöksestä, jolla jaosto muutti viranhaltijan tekemää päätöstä tai kumosi sen, ei valitettu hallinto-oikeuteen.

Muista kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tekemistä oikaisuvaatimuspäätöksistä on tähän mennessä 13 asiassa valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Näistä valituksista valittaja on peruuttanut valituksensa neljässä tapauksessa. Hallinto-oikeus on hylännyt yhden valituksen. Lopuissa tapauksissa ei ole vielä saatu hallinto-oikeuden päätöstä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ympäristö- ja lupajaoston oikaisuvaatimuspäätökset 2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



20.01.2022

Asia/11

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ympäristö- ja lupajaoston oikaisuvaatimuspäätökset 2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 12

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston vuoden 2021 aikana tekemät päätökset rakennusvalvonnan velvoiteasioissa

HEL 2021-014212 T 00 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi vuoden 2021 aikana rakennusvalvontaviranomaisena tekemänsä päätökset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa velvoiteasioissa.

Yhteenveto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa tehtiin vuoden 2021 aikana 24 päätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa velvoiteasioissa. Niistä 23 koski olemassa olevien rakennusten ja niiden ympäristön valvonta-asioita ja yksi rakennustyönaikaista valvontaa koskevaa asiaa.

Näistä päätöksistä 12 koski luvattomien teollisuus- tai varastorakennusten purkamista Tattarisuolla. Suhteellisesti tämä on puolet tehdyistä velvoitepäätöksistä.

Yksi päätös koski tulipalossa vaurioituneen pientalon purkamista. Kaksi päätöstä koski mainoslaitteita, kaksi tonttien välisiä aitoja, kolme rakennuksen luvatonta käyttöä, kaksi rakennuksen kunnostamista, yksi pihamaan siistimistä ja yksi pientalon rakennustöiden loppuunsaattamista.

Näissä päätöksissä 19 tapauksessa asetettiin velvoite ja sakon uhka, yhdessä tapauksessa ei asetettu velvoitetta ja neljässä tapauksessa tuomittiin aikaisemmin asetettu velvoite ja uhkasakko maksuun.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston vuoden 2021 aikana tekemiä velvoitepäätöksiä on tähän mennessä noudatettu kuudessa tapauksessa ja nämä velvoiteasiat on merkitty rekistereissä selvitettyiksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tekemistä velvoitepäätöksistä on tähän mennessä tehty 10 valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on hylännyt yhden valituksen. Lopuissa tapauksissa ei ole vielä saatu hallinto-oikeuden päätöstä.

Esittelijä

yksikön päällikkö



20.01.2022

Asia/12

Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hallintopakkopäätökset 2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hallintopakkopäätökset 2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.01.2022

§ 13

Omakotitalon purkamis- ja rakennustyön keskeytysmääräyksen voimassa pysyttäminen, Vilkastusentie 3

HEL 2021-012752 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti pysyttää voimassa rakennusvalvontapalvelujen rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennuslakimiehen määräyksen keskeyttää omakotitalon purkamis- ja rakennustyöt 41. kaupunginosan korttelin 58 tontilla 21 (Vilkastusentie 3), jonka omistajat ovat *****

Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi ilmoittaa asiasta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote tontin omistajille haastemiestiedoksiantona.

Perustelut

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut Jaakko Laapotin suunnittelema asuinpienitalo, jonka purkamiselle tai muutostöille ei ole haettu rakennusvalvonnan lupaa. Rakennusvalvonnan valvontainsinööri havaitsi paikallakäynnillä 6.10.2021, että tontilla on keskeneräinen rakennustyömaa, ja että merkittävä osa rakennuksesta, muun muassa lattiat ja osa rakennuksen julkisivuista, on purettu luvatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myöskin sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan lasketavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Rakennuslupa tarvitaan myöskin sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella.



20.01.2022

Kun muun muassa osa rakennuksen julkisivuista on purettu, on ilmeistä, että rakennuksessa tehdyt työt ovat joko purkamisluvan vaativalta purkamistyötä tai sellaista korjaus- tai muutostyötä, jolle olisi tullut hakea ja saada rakennusvalvonnan lupa ennen töiden aloittamista.

Kiinteistön omistajat eivät ole tähän mennessä hakeneet rakennustöiden toteuttamiseksi rakennusvalvonnan lupaa eivätkä he ole ottaneet rakennusvalvontapalveluihin muutoinkaan yhteyttä asian selvittämiseksi.

Edellä mainituilla perusteilla töiden keskeytysmääräys tulee pysyttää voimassa, kunnes tölle on myönnetty hakemuksesta rakennusvalvonnan asianmukainen lupa.

Viranhaltijan 8.10.2021 antama keskeytysmääräys

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut asuinpienalo, jonka purkamiselle tai muutostöille ei ole haettu rakennusvalvonnan lupaa. Rakennusvalvonnan valvontainsinööri havaitsi paikallakäynnillä 6.10.2021, että tontilla on keskeneräinen rakennustyömaa, ja että merkittävä osa rakennuksesta on purettu luvatta. Riippuen siitä, mitä tontilla on tarkoitus tehdä, tehdyt ja edelleen kesken olevat rakennustyöt olisivat vaatineet joko rakennuksen purkamisluvan tai rakennusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n mukaan jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Edellä mainittujen havaintojen perusteella rakennusvalvontapalvelut määrää, että tontilla tehtävät rakennuksen purkamis- ja/tai rakennustyöt tulee keskeyttää välittömästi. Päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Rakennuksen purkamistöitä tai rakennustöitä saa jatkaa vasta, kun tölle on myönnetty hakemuksesta rakennusvalvonnan asianmukainen lupa.

Keskeytysmääräyksessä on todettu, että tontin omistajille varataan tilaisuus antaa vastine keskeytysmääräyksestä kahden viikon kuluessa määräyksen tiedoksisaannista. Lisäksi keskeytysmääräyksessä on kerrottu, että sen jälkeen, kun aika vastineen antamiselle määräyksestä on päättynyt, asia valmistellaan päätettäväksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, joka on Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Ympäristö- ja lupajaosto päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa.



20.01.2022

Keskeytysmääräyksessä on todettu myös, että maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Keskeytysmääräyksen tiedoksianto

Helsingin käräjäoikeuden haastemies on antanut keskeytysmääräyksen tiedoksi ***** 15.10.2021 ja ***** 25.10.2021. Tieto ***** tiedoksiannosta on saapunut rakennusvalvontapalveluihin 14.12.2021. Kiinteistön omistajat eivät ole antaneet keskeytysmääräykseen vastinetta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 127 §, 180 §, 186 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Keskeytysmääräys 8.10.2021
- 3 Tiedoksiantotodistus 15.10.2021
- 4 Tiedoksiantotodistus 25.10.2021
- 5 Valokuvakooste 6.10.2021
- 6 Pääpiirustukset, luvat 41-1448-67-A ja 41-2493-67-C

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Kiinteistön omistajat

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä



20.01.2022

Asia/13

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Keskeytysmääräys 8.10.2021
- 3 Tiedoksiantotodistus 15.10.2021
- 4 Tiedoksiantotodistus 25.10.2021
- 5 Valokuvakooste 6.10.2021
- 6 Pääpiirustukset, luvat 41-1448-67-A ja 41-2493-67-C

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Kiinteistön omistajat

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto



§ 14

Oikaisuvaatimus liike- ja toimistorakennuksen lisärakentamista ja sisätilojen peruskorjausta sekä myymälän käyttötarkoituksen muutosta ravintolaksi koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Korkeavuorenkatu 37, tontti 91-3-52-33

HEL 2021-013038 T 10 04 03

Facta 3-41-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39:n tekemän myymälän muuttamista ravintolaksi koskevan oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 28.10.2021 (§ 793), Facta-tunnus 3-2776-21-B. Rakennusluvan saaja on Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36.

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

Päätöksen perustelut

Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 91-3-52-33 on voimassa asemakaava numero 11344. Asemakaava on saanut lainvoiman 29.4.2005. Tontti 33 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 3800+ma4900. Ensimmäinen luku ilmoittaa tontilla sallitun, kerroksissa käytettävän kerrosalan sekä ylimmässä kellarikerroksessa käytettävän kerrosalan yhteenlasketun enimmäismäärän. Ma -merkitty luku ilmoittaa maanalaisen teknisinä tiloina ja varastoina käytettävän kerrosalan enimmäismäärän.

Tontin rakennuksen suurin sallittu kerrosalalu on viisi (V). Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +36.5. Tontilla 33 saadaan rakennuslupaa ja ma-merkitylle alueelle rakentaa tasojen -2.40 ja +18.30 välille viisi kellarikerrosta. Tontilla 33 ilmastointiin liittyviä rakenteita ei saa sijoittaa kadun puoleiselle vesikaton osalle.



20.01.2022

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asemakaavan merkintä K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, mahdollistaa ravintolatilan rakentamisen tontin 33 rakennukseen.

Poikkeamispäätös

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden maankäyttöjohtaja on tehnyt 19.5.2021 (§ 67) tonttia 33 koskevan poikkeamispäätöksen. Päätöksen mukaan hankkeessa saadaan poiketa asemakaavasta nro 11344 seuraavasti: Saadaan poiketa pihasiiven osalla kerrosluvusta, saa nousta 6-kerroksiseksi (VI), asemakaavassa (V). Saadaan poiketa ylimmästä sallitusta korkotasosta noin 2 m, saa olla +38,8, asemakaavassa +36,5.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla: Korotuskerroksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että ne jäävät 45 asteen kaltevuuskulman sisäpuolelle naapuritontin 91-3-52-7 (Korkeavuorenkatu 39) puoleisen päätyjulkisivun yläreunasta. Katolle sijoitettavat tekniset laitteet sekä niitä ympäröivä suojaseinämä tulee sijoittaa niin kompaktisti ja matalana, kuin teknisesti mahdollista.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että poikkeamispäätöksessä ei ole ollut tarpeen lausua myymälätilan muuttamisesta ravintolaksi, koska asemakaava sallii ravintolan rakentamisen K-korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen.

Myymälätilan käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi

Rakennuslupapäätöksessä on myönnetty lupa myymälätilan muuttamiseksi ravintolaksi. Rakennuslupan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettavaksi hyväksytyn pääpiirustuksen numero 3/13, 1.krs pohjapiirustus, mukaan ravintolan pinta-ala on 385 m² ja ravintolassa on 181 asiakaspaikkaa.

Pääpiirustuksesta on nähtävissä, että ravintolatalila ei rajoitu muutoksenhakijayhtiön omistamalla tontilla 91-3-52-7 sijaitsevaan yhtiön omistamaan rakennukseen. Ravintolatilalla ja tontin 7 rakennuksen väliin jäävät tontin 33 rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat aula, käytävä, porrashuone, kaksi henkilöhissiä, tavarahissi, ryhmäkeskus ja talojakamo, inva-wc ja varasto.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva sisäänkäynti Korkeavuorenkadulta on järjestetty yhteensä kuuden oven kautta. Hyväksytyn pääpiirustuksen (numero 3/13) mukaan näistä ovista neljä pohjoisinta ovea on varattu rakennuksen toimistotilojen sisäänkäyntiä var-



ten. Ravintolatilán sisäänkäynti on pääpiirustuksen mukaan järjestetty kahden eteläisimmän oven kautta. Ravintolatilaa nähden nämä ovet sijaitsevat ravintolatilán pohjoispuolella tilán luoteiskulmassa. Rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevaan muutoksenhakijayhtiön omistamaan tontin 7 rakennukseen nähden nämä ovet sijaitsevat kauimpana tontin 7 rakennuksesta. Ravintolatilán sisäänkäynti ei siis rajoitu tontin 7 rakennukseen.

Rakennuslupapäätöksessä ei ole päätetty, eikä ole voitukaan päättää, Korkeavuorenkadun katualueella tapahtuvasta ravintolan asiakkaiden oleskelusta ja liikkumisesta kuten ei myöskään taksiliikenteestä Korkeavuorenkadulla. Rakennusluvassa ei myöskään voida määritellä ravintolan aukioloaikoja. Rakennuslupaán ei sisälly terassin rakentamista. Mikäli ravintolasta aiheutuu järjestyshäiriöitä, niin niiden selvittäminen kuuluu muille valvontaviranomaisille.

Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39:n tekemässä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on myöntänyt päätöksellään 28.10.2021 (§ 793) Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:lle rakennusluvan Facta-tunnus 3-2776-21-B. Haettu rakennustoimenpide on seuraava: Liike- ja toimistorakennuksen lisärakentaminen ja sisätilojen peruskorjaus. Myymälän käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi ja koontumistilaksi hyväksyminen.

Helsingin Puhelinyhdistyksen tarpeisiin vuonna 1967 valmistunutta viisikerroksista rakennusta laajennetaan yhdellä kerroksella ylöspäin. Lisärakentaminen sijoittuu nykyisten kerrosten päälle pihan puolelle. Lisärakentamisella ei ole vaikutusta katujulkisivuun. Maankäyttöjohtaja on myöntänyt hankkeelle 19.05.2021 poikkeamisen.

Pihasiiven katolla oleva tekninen kerros puretaan ja ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan ensimmäiseen kellarikerrokseen, jossa auditorio- ja lämpiötilojen käyttötarkoitus muutetaan teknisiksi tiloiksi. Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa poistuu kellarista 148 kem². Uutta kerrosalaa rakennetaan 6. kerrokseen 425 kem². Kerroksissa käytettävän kerrosalan sekä ylimmässä kellarikerroksessa käytettävän kerrosalan yhteenlaskettu määrä on näiden muutostöiden jälkeen yhteensä 3650



20.01.2022

kem². Asemakaava sallii rakennettavaksi tällaista kerrosalaa 3800 kem² eli sallittu kerrosala alitetaan.

Maanpäälliset kerrokset ovat tavanomaista toimistotilaa, jotka peruskorjataan. Aputilat ja kulkuyhteydet toteutetaan siten, että 2.-5. kerrokset ovat tarvittaessa jaettavissa kahden käyttäjän kesken. 1. krs:n myymälätila muutetaan ravintolaksi. Ravintolatiloiissa on yhteensä 181 asiakaspaikkaa.

Rakennuksen ensimmäisessä kellarikerroksessa auditorion käyttötarkoitus muutetaan IV-konehuoneeksi ja neuvottelu- sekä lounge-tilojen käyttötarkoitus muutetaan yläkerroksia palveleviksi teknisiksi ja sosiaalitalloiksi. Pihakannen alla sijaitsee paikoitushalli. Alapuolisissa kellarikerroksissa on puhelinkeskustiloja omalla kerrosalamerkinnällään. Puhelinkeskustiloja palvelevia lauhduttimia sijoittuu pihakannelle ja vesikatolle. Muutostyöt eivät koske näitä alempia kellarikerroksia ja pihakannen laitteita.

Muutostöiden yhteydessä parannetaan rakennuksen energiataloutta vaihtamalla ikkunat energiatehokkaammiksi alkuperäisiä ruutukokoja ja ikkunajakoja noudattaen. Asemakaavan edellyttämät autopaikat, 8 kpl, on sijoitettu pihakannen alaiseen paikoitustilaan ja polkupyöräpaikoille, 50 kpl, on varattu tilat kellarista ja pihalta.

Sekä kadulta että pihalta on esteetön pääsy rakennukseen. Pihalle varataan yksi inva-autopaikka. Hissit sekä sisääntulokerroksen ja uuden 6. kerroksen wc:t on mitoitettu esteettömiksi.

Naapuriyhtiön tekemä oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan pohjoispuoleisen rajanaapuritontin 91-3-52-7 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen omistaja Asunto-osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39 on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö hakee muutosta seuraavaan rakennuslupapäätöksen kohtaan: 1.krs:n myymälätila muutetaan ravintolaksi. Ravintolatiloiissa on yhteensä 181 asiakaspaikkaa.

Yhtiö perustelee vaatimuksensa seuraavasti:

Poikkeamispäätöksessä HEL 2021-001061 T 10 04 01 ei todeta mitään myymälätilan muuttamisesta ravintolaksi, eli tämä on uusi tieto. Asunto-Osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39 vaatii, että mahdollinen ravintolatoiminta suunnitellaan ja rajataan tiukasti siten, että se aiheuta häiriötä tai haittaa naapurissa olevan taloyhtiömme asukkaille. Mm. seuraavat asiat on otettava huomioon mahdollisen luvan ja asiakas-



20.01.2022

paikkojen sekä mahdollisen terassin ja ravintolan aukioloaikojen myöntämisessä.

Ravintolan asiakaspaikkalukumäärä 181 on huomattavan suuri, joten on oletettavaa, että meteli (puhe ja musiikki) ja tupakointi sekä järjestyshäiriöt että yöllinen liikehdintä ovat merkittäviä, jos ravintola on auki iltaisin ja öisin.

On huomioitava, että taloyhtiössämme heti mahdollisen ravintolan sisäänkäynnin vieressä on katutasossa asuntoja, jotka ovat asuinkäytössä ja makuuhuoneet kadun puolella. Mahdolliset häiriöt ylettyvät tietysti myös ylempiin kerroksiin. Lisäksi talossamme on kadun varrella sisään vedetty porttikongi, joka toimisi helposti ravintolan asiakkaiden pysäkinä/odotuspaikkana huonon sään aikana tai jopa ylimääräisenä käymälänä.

Mahdollinen tupakointi ja ravintolaan jonotus on järjestettävä siten että ne eivät ulotu asuintalomme eteen.

Kasvava taksiliikenne ja siitä syntyvät äänet tulee huomioida taxi-alueen asemoinnissa.

Lisäksi pyydämme huomioimaan merkittävästi kasvavan taksien määrän kaavaillun ravintolan edessä, joka on vastapäätä paloasemaa ja täten vaikeuttaa hälytysajoneuvojen esteetöntä kulkemista hälytystilanteissa.

Ruoan valmistuksesta syntyvä mahdollinen hajuhaitta on myös minimoitava.

Edellä mainittujen asumiseen häiriötä tuottavien asioiden vuoksi emme puolla ravintolatoiminnan käynnistämistä naapurikiinteistössämme. Erityisesti myöhään auki olevan yökerhon/baarin haitat olisivat merkittävä haitta asumismukavuudelle sekä laskee tätä kautta myös taloyhtiömme asuntojen arvoa.

Luvan saajan vastine

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Yhtiö toteaa vastineessaan seuraavaa:

As Oy Korkeavuorenkatu 39 on jättänyt 16.11.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen rakennuslupaan 3-2776-21-B. Oikaisuvaatimuksessa haetaan muutosta ensimmäisen kerroksen myymälätilan muuttamisesta ravintolaksi.



20.01.2022

Kohde, jolle lupa on haettu, sijaitsee Liike- ja toimistoalueen korttelialueella. Ravintolatoiminta käyttötarkoitukseltaan on voimassa olevan kaavan mukaista toimintaa. Ravintolan laajuus ja asiakaspaikkamäärä on luvan mukainen.

Ravintolatoiminnalle on asetettu lupavaatimuksia ja ohjeita, joita hankkeessa tullaan noudattamaan.

Nähdäksemme oikaisulle ei ole perusteita.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 45 § ja 49 g §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Kiinteistökartta
- 3 L3 Katunäkymä valokuva
- 4 L4 Rakennuslupapäätös
- 5 L5 Oikaisuvaatimus
- 6 L6 Oikaisuvaatimus saate sähköposti
- 7 L7 Vastine
- 8 L8 Asemakaava 11344
- 9 L9 Poikkeamispäätös
- 10 L10 Ravintolatilat pohjapiirustus
- 11 L11 Julkisivu naapuriin päin
- 12 L12 Julkisivu naapuriin selostus
- 13 L13 Hankeselvitys
- 14 L14 Lupahakemus Lupapiste
- 15 L15 Kerrosalalaskelma
- 16 L16 Naapurien kuuleminen
- 17 L17 Asemakaavoituksen kannanotto
- 18 L18 Elintarviketurvallisuuden kanta
- 19 L19 Talotekniikan meluselvitys
- 20 L20 Piirustusluettelo
- 21 L21 Pääpiirustus1 (13) Asemapiirustus
- 22 L22 Pääpiirustus2 Pohja 1. kellari
- 23 L23 Pääpiirustus3 Pohja 1. kerros
- 24 L24 Pääpiirustus4 Pohja 2. kerros
- 25 L25 Pääpiirustus5 Pohja 3. kerros



20.01.2022

26	L26 Pääpiirustus6 Pohja 4. kerros
27	L27 Pääpiirustus7 Pohja 5. kerros
28	L28 Pääpiirustus8 Pohja 6. kerros
29	L29 Pääpiirustus9 Pohja vesikatto
30	L30 Pääpiirustus10 Leikkaus A-A
31	L31 Pääpiirustus11 Julkisivu länteen kadulle
32	L32 Pääpiirustus12 Julkisivu itään piha
33	L33 Pääpiirustus13 Pihajulkisivut

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Luvan saaja	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Kiinteistökartta
3	L3 Katunäkymä valokuva
4	L4 Rakennuslupapäätös
5	L5 Oikaisuvaatimus
6	L6 Oikaisuvaatimus saate sähköposti
7	L7 Vastine
8	L8 Asemakaava 11344
9	L9 Poikkeamispäätös
10	L10 Ravintolatilat pohjapiirustus
11	L11 Julkisivu naapuriin päin
12	L12 Julkisivu naapuriin selostus
13	L13 Hankeselvitys



20.01.2022

14	L14 Lupahakemus Lupapiste
15	L15 Kerrosalalaskelma
16	L16 Naapurien kuuleminen
17	L17 Asemakaavoituksen kannanotto
18	L18 Elintarviketurvallisuuden kanta
19	L19 Talotekniikan meluselvitys
20	L20 Piirustusluettelo
21	L21 Pääpiirustus1 (13) Asemapiirustus
22	L22 Pääpiirustus2 Pohja 1. kellari
23	L23 Pääpiirustus3 Pohja 1. kerros
24	L24 Pääpiirustus4 Pohja 2. kerros
25	L25 Pääpiirustus5 Pohja 3. kerros
26	L26 Pääpiirustus6 Pohja 4. kerros
27	L27 Pääpiirustus7 Pohja 5. kerros
28	L28 Pääpiirustus8 Pohja 6. kerros
29	L29 Pääpiirustus9 Pohja vesikatto
30	L30 Pääpiirustus10 Leikkaus A-A
31	L31 Pääpiirustus11 Julkisivu länteen kadulle
32	L32 Pääpiirustus12 Julkisivu itään piha
33	L33 Pääpiirustus13 Pihajulkisivut

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvan saaja

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen



20.01.2022

§ 15

Velvoitteen asettaminen luvattoman majoitustoiminnan johdosta, Valhallankatu 4

HEL 2021-012616 T 10 04 10

14-30-20-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää ***** toiminnanharjoittajana sekä asuinhuoneistojen A3 ja A6 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana nyt asetettavan sakon uhalta käyttämästä asuinhuoneistoja A3 ja A6 (osoite Valhallankatu 4, kiinteistötunnus 91-14-497-4) majoitustiloina 1.5.2022 jälkeen. Huoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksilla ei ole majoitustoimintaa.

***** asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljätuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 1300 euroa, jonka ***** on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ottaen huomioon asian laadun tekoa on pidettävä siinä mielessä vähäisenä, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, että asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Päätösotteet saantitodistuksella velvoitetulle sekä asunto-osakeyhtiölle.

Päätöksen perustelut

Kyseessä oleva asuinkerrostalo sijaitsee Helsingissä Asunto Oy Valhallankatu 4:n hallitsemalla tontilla 91-14-497-4. Tontti on vuonna 1982



20.01.2022

voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Rakennuksessa on vain yksi porrashuone. Rakennuksessa on 9 asuinhuoneistoa. Nyt käsiteltävänä olevat huoneistot A3 ja A6 ovat voimassaolevan rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Huoneistot ovat pinta-alaltaan 27 m² ja ne sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa *****

Asunto Oy Valhallankatu 4 (myöhemmin 'yhtiö') on vaatinut, että rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa osakkaan lopettamaan majoitustoiminnan asuinhuoneistoissa. Toiminnasta aiheutuu häiriötä, eikä se ole voimassaolevan rakennusluvan mukaista. ***** (myöhemmin 'osakas') on kiistänyt häiriön aiheutumisen. Vuokrasuhteet ovat useamman kuukauden mittaisia. Huoneistoja käytetään kokonaisuudessaan tavanomaiseen vuokraustoimintaan verrattavalla tavalla. Helsingin kaupungilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta asettaa velvoitetta lopettaa huoneistojen käyttöä majoitustiloina.

Osakas on kertonut, että tällä hetkellä asuinhuoneistot ovat vuokrattuna noin 4-5 kuukauden ajanjaksoiksi. Aiemmin huoneistoja on kerrottu vuokratun mm. 4 ja 7 kuukauden ajaksi. Osakkaan kertoman mukaan lyhintä mahdollista vuokra-aikaa ei ole määritelty.

Sähköpostissaan 19.11.2021 osakas on ilmoittanut rakennusvalvonnalle, ettei osoitteessa Valhallankatu 4 sijaitsevaa kahta huoneistoa vuokrata enää ollenkaan booking.comin tai Trivagon kautta. Valhallankatu 4:n huoneistoja vuokrataan kuukausivuokralla. Eskolampi.com -sivustolla ilmoitetaan, että huoneistoja vuokrataan pitkäaikaisesti.

Nyt kysymyksessä olevia huoneistoja markkinoidaan eskolampi.com -internetsivuilla. Sivustolla todetaan, että kyseessä on pieni kodinomainen huoneistohotelli Helsingin Töölössä.

Eskolampi.com sivustolla huoneistojen A3 ja A6 kohdalla ilmoitetaan ilmeisesti loka-marraskuusta 2021 lähtien: "pitkäaikaiseen vuokraukseen". Vuokra ilmoitetaan kuukausiperusteisesti. Lisäksi sivulta ilmenee, että vuokraan sisältyy vesimaksu (per 1 hlö) sekä ilmainen wifi sekä pyyhkeet ja liinavaatteet (tarkistettu 19.11.2021).

Huoneistoja on voinut varata myös majoituspalveluita tarjoavilta internet-sivustoilta, kuten booking.com, trivago.fi ja agoda.com. Huoneistot ovat kalustettuja. Internet-sivustoilla ilmoitetaan varaus- ja peruutusehdot sekä sisään- ja uloskirjautumisajat. Hintoihin ilmoitetaan sisältyvän mm. loppusiivous, liina- ja vuodevaatteet, internetyhteys, pyyhkeet, ve-



20.01.2022

si- ja sähkömaksut. Esimerkiksi booking.com -sivustolla todetaan, että aamiainen on saatavilla pyynnöstä ja 8 euron lisämaksusta per henkilö. Pysäköinnistä rakennuksen vieressä veloitetaan 15 euroa per päivä, ja paikka on varattava etukäteen. Majoitussivustoilta ainakin toista nyt puheena olevista huoneistoista on voinut vuokrata lyhimmillään yhdeksi vuorokaudeksi.

Asiassa on siten arvioitavana se, harjoitetaanko tontilla sijaitsevassa asuinkerrostalon huoneistoissa tällä hetkellä majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta ja onko asiassa perusteita asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista veloitetta toiminnan kieltämiseksi. Lisäksi on kyse siitä, mikä merkitys on annettava eskolampi.com -sivustolla olevalle loka-marraskuussa 2021 tehdyille merkinnälle, että huoneistoja vuokrataan pitkäaikaisesti, sekä sille osakkaan ilmoitukselle marraskuussa 2021, että osoitteessa Valhallankatu 4 sijaitsevia huoneistoja ei enää markkinoida booking.com -ym. majoitussivustojen kautta.

Kysymys siitä, ovatko asuinhuoneistot rakennusluvan mukaisessa käytössä ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksen perustelumistiössä todetaan, että asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

Kotikuntalain 7 § koskee muuttajan ilmoitusvelvollisuutta. Pykälän 1 momentin mukaan kun joku muuttaa kotikuntaa tai siellä olevaa asuinpaikkaa, hänen on aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle. 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa (KHO:2021:76) oli kyse 44 asuinhuoneistoa käsittävässä asuinkerrostalossa sijainneiden 11 huoneiston tarjoamisesta lyhytaikaiseen majoitukseen ja siitä, oliko kyseisten asuntojen käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan joh-



20.01.2022

dosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Ratkaisussa on todettu, että tapauksessa harjoitetussa yhdentoista kalustetun asuinhuoneiston vuokraustoiminnassa on ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamisessaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennuslupan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se on ollut asemakaavan ja rakennuslupan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa on korostettu sitä, että olennaista arvioinnissa on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Huoneistohotelli Eskolammen toiminta vastaa ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat yhtenäisesti kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Majoituspalveluita tarjoavilla internet-sivustoilla mainitut seikat kertovat selkeästi, että huoneistoja on markkinoitu ensisijaisesti lyhytaikaiseen majoitukseen. Kummassakaan huoneistossa ei ole väestötietojärjestelmän mukaan ketään kirjoilla. Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä vuokrasopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä Asunto Oy Valhallankatu 4 ole tällaista rakennuslupaa hakenut.

Nyt kyseessä oleva rakennus on pieni asuinkerrostalo, jossa on yhdeksä porrashuoneessa 9 asuinhuoneistoa. Kahden asuinhuoneiston käyttö majoitukseen vastaa noin 22 % huoneistoista. Toiminta on siten asuntojen lukumäärään suhteutettuna yhtä laajamittaista kuin edellä mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa. Asunto-osakeyhtiö on lausumissaan todennut toiminnasta aiheutuvan häiriötä: turvattomuuden tunnetta, meluhäiriötä sekä kustannuksia. Osakas on toisaalta kiistänyt häiriön aiheutumisen.

Toiminnanharjoittajan vastineen mukaan tällä hetkellä asuinhuoneistoja vuokrataan noin neljäksi kuukaudeksi. Käytettävissä olevien tietojen mukaan asuinhuoneistoja on aikaisemmin kuitenkin vuokrattu pääasiallisesti muutamaksi vuorokaudeksi. Toiminnanharjoittaja myös katsoo, että rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ylipäänsä määritellä, kuinka pitkäksi ajaksi asuinhuoneiston vuokrasopimus tehdään.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusvalvonnan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu valvoa, että asuinrakennuksen huoneistoja ei käy-



20.01.2022

tetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Asuinhuoneiston vuokrauksen kesto on yksi olennainen tekijä, jolla asuinhuoneiston käyttöä rakennusluvassa osoittamaan tarkoitukseen ja käytön konkreettisia vaikutuksia, voidaan arvioida. Ympäristöministeriö katsoo asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista perustelumuistiossa, että alle kuuden kuukauden vuokrasopimukset rinnastetaan majoitustoimintaan. Tämä ympäristöministeriön kanta ei ole kuitenkaan säännös, mutta sillä on luonnollisesti lainsäädäntövalmisteluaineistona merkitystä säännöksiä sovellettaessa.

Sitä, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi, ei ole lainsäädännössä suoraan säännelty. Asiasta ei ole myöskään oikeuskäytäntöä. Kotikuntalain 7 §:n 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Tätä lyhemmissä asumisjaksoissa osoitteenmuutosta ei ole tarpeen tehdä. Näin ollen voidaan tämän kotikuntalain säännöksen nojalla tulkita, että yli kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen ei ole majoitusta. Kotikuntalain säännöksen perusteella voidaan myös katsoa kolme kuukautta lyhyemmät asunnon vuokrausjaksot majoitustoiminnaksi, mikäli muut korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät.

Kyseessä olevassa tapauksessa asuinhuoneistoja ei ole useiden vuosien varrella tapahtuneen toimintansa aikana käytetty vain pitkäaikaiseen vuokraustoimintaan, vaan pääasiassa lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asiassa saadun selvityksen perusteella toiminnan voidaan katsoa aiheuttavan sellaisia konkreettisia vaikutuksia, joita korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä tarkoitetaan.

Edellä mainitun nojalla ympäristö- ja lupajaosto harkitsee kohtuulliseksi kieltää käyttämästä asuinhuoneistoja majoitukseen, jonka vuokrasuhteet kestävät alle kolme kuukautta. Ottaen huomioon käsitellyssä olevan tapauksen erityispiirteet, niin tämä kieltovelvoite on nyt perustelua asettaa, vaikka tällä hetkellä vuokrasopimukset on solmittu yli kolmeksi kuukaudeksi.

Vastineissa on viitattu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätökseen, jolla jaosto on 14.10.2021 päättänyt olla asettamatta velvoitetta majoitustoiminnan kieltämiseksi. Kyseessä on ollut lähtökohdiltaan erilainen tapaus, jossa oli kyse yhden asuinhuoneiston käytöstä majoitustoimintaan 41 huoneistoa käsittävässä asuinkeuhkeroistossa. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa on kyse laajamittai-



20.01.2022

semmasta toiminnasta, eikä ympäristö- ja lupajaoston mainitussa päätöksessään tekemä linjaus siten soveltu tähän tapaukseen.

Valvontakohde

Asunto Oy Valhallankatu 4:n omistama tontti ja sillä sijaitseva rakennus sijaitsevat osoitteessa Valhallankatu 4, kiinteistötunnus 91-14-497-4, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 7995 mukaan asuntokerrostalojen (AK) korttelialuetta. Tontilla sijaitsee 3-kerroksinen asuinrakennus, jossa on 9 asuinhuoneistoa. Voimassaolevan rakennusluvan mukaan nyt valvontatoimenpiteiden kohteena olevat huoneistot ovat käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Huoneistot A3 ja A6 käsittävät keittokomeron ja yhden huoneen ja ovat pinta-alaltaan 27 m². Kyseisten huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa *****

Toimenpidepyyntö

Asunto Oy Valhallankatu 4 on rakennusvalvonnalle toimittamassaan toimenpidepyynnössä pyytänyt, että kaupungin rakennusvalvonta ryhtyy maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla asiassa toimiin ja velvoittaa ***** osakkeenomistajana sekä toiminnanharjoittajana mainittujen asuinhuoneistojen osalta sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustilana ensi tilassa.

Yhtiön tietoon on tullut, että osakkeiden omistaja harjoittaa asunnoissa laajamittaista ja jatkuvaa ammattimaista majoitusliiketoimintaa sekä tarjoaa majoituksen yhteydessä muita hotellinomaisia palveluita mm. hotels.com-, Airbnb-, booking.com, expedia.fi ja ebookers-sivujen kautta. Huoneistoja ja niissä tarjottavaa majoitustoimintaa markkinoidaan "huoneistohotelli Eskolampi" -nimellä ja kalustettuja osakehuoneistoja tarjotaan tilapäisesti majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kerrostalo, jossa huoneistot sijaitsevat, on rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus. Harjoitetussa majoitustoiminnassa on kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Majoitustoiminta on omiaan aiheuttamaan kiinteistöllä häiriötä ja sillä on myös merkittävä vaikutus Yhtiön muiden asuinhuoneistojen arvoon asuntomarkkinoilla Yhtiö on ryhtynyt asiassa asuntoyhtiölain mukaisiin toimiin. Osakkaalle on annettu kirjallinen varoitus johon sisältyy uhka, että huoneistot voidaan ottaa yhtiön hallintaan, mikäli toimintaa ei oikaista välittömästi. Yhtiö tulee tarvittaessa jatkamaan asunto-osakeyhtiölain mukaista menettelyä huoneistojen haltuun ottamiseksi ja toiminnan lopettamiseksi.

Tarkastuslausunto



20.01.2022

Asiassa on laadittu 30.9.2020 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu tontille 91-14-497-4 rakennetussa asuinrakennuksessa asuinhuoneistoja käytettävän luvattomasti majoitustilana. Asuinhuoneistoja käytetään majoitustiloina huoneistoissa A 3 ja A 6. Nämä huoneistot sijaitsevat tontinosalla, jota hallitsee Asunto Oy Valhallankatu 4. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei kuitenkaan ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttää.

Edelleen tarkastuslausunnon mukaan huoneistohotelli Eskolammen majoitustoiminta vastaa täysin asetuksen -, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat yhtenäisesti kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä Asunto Oy Valhallankatu 4 ole tällaista rakennuslupaa hakenut. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevien huoneistojen A 3 ja A 6 osakkeenomistajalle ja toiminnanharjoittajalle asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Osakkaan vastine 18.11.2020

Osakas on antanut vastineen tarkastuslausuntoon 18.11.2021. Vastineessa on todettu muun ohella seuraavaa.

Asunto-osakeyhtiö on järjestänyt varsinaisen yhtiökokouksen 29.6.2020. As Oy:n hallitus on esittänyt, että huoneistot otettaisiin asunto-osakeyhtiölain nojalla yhtiön hallintaan. Yhtiökokous on kuitenkin päättänyt ottamatta huoneistoja hallintaansa. Katson ettei as oy:llä olisi myöskään ollut asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa oikeutta ottaa huoneistoja hallintaansa. Kokouksen yhteydessä osakkeenomistaja on ilmoittanut, ettei huoneistoja vuokrata enää lyhytaikaisesti. Kokouksen jälkeen huoneistoja ei ole tosiasiallisesti voinut vuokrata lyhytaikaiseen käyttöön minkään palveluntarjoajan välityksellä, vaikka joidenkin palveluntarjoajien sivustoilta huoneistojen tiedot saattavat edelleen löytyä. Edellä viitatus yhtiökokouksen jälkeen molemmat huoneistot ovat olleet yksinomaan tavanomaisessa vuokraustoiminnan käytössä.

Huoneisto A3 on ollut vuokrattuna toukokuun 2020 alusta lähtien yhdelle vuokralaiselle, jonka kanssa osakkaalla on vuokrasopimus 31.12.2020 saakka. Huoneisto A6 on vuokrattuna elokuun 2020 puolesta välistä lähtien yhdelle vuokralaiselle 20.12.2020 saakka.



20.01.2022

Nyt voimassa olevat vuokrasuhteet ovat kestoiltaan seitsemän kuukautta ja hieman yli neljä kuukautta. Tällaisia vuokrasopimuksia on pidettävä tavanomaisina AHVL 1 §:n soveltamisalaan kuuluvina vuokrasopimuksina. Sillä, että huoneistot ovat kalustettuja ei ole asiassa merkitystä.

Vuokralaisista ei ole missään vaiheessa aiheutunut häiriötä kiinteistön muille asukkaille tai käyttäjille. Tällaista ei ole edes väitetty siinä vaiheessa, kun asunto-osakeyhtiö on esittänyt hallintaan ottoa.

Huoneistoja markkinoidaan tällä hetkellä ensisijaisesti tavanomaisilla vuokrasivustoilla kuten vuokraovi.com ja oikotie.fi. Tämän lisäksi huoneistoja markkinoidaan eskolampi.com sivustolla. Asuntoja markkinoidaan nimenomaan pitkäaikaiseen vuokraukseen kuukausivuokralla. Huoneistoja ei pysty lainkaan varaamaan sellaisilta majoitussivustoilta kuten booking.com tai hotels.com. Osakas ei ole onnistunut poistamaan huoneistojen näkyvyyttä kyseisistä palveluista kokonaan, mutta uusien varauksien tekeminen näiden sivustojen kautta ei ole tällä hetkellä mahdollista. Huoneisto A6 on tällä hetkellä vuokrattavissa myös Airbnb-palvelun kautta. Huoneistoa ei voi kuitenkaan varata alle 90 vuorokauden ajaksi. Näin ollen kyse on selvästi tavanomaisesta vuokraustoiminnasta

Helsingin kaupungilla ole lakiin perustuvaa oikeutta asettaa osakkaalle velvoitetta lopettaa asuinhuoneistojen käyttöä majoitustiloina sakon uhalla tarkastuslausunnossa esittämällään tavalla.

Asunto-osakeyhtiön lausuma 15.12.2020 osakkaan vastineen johdosta

Asunto-osakeyhtiö on antanut lausuman 15.12.2020 osakkaan vastineen johdosta. Lausumassa todetaan muun ohella seuraavaa.

Vastoin osakkaan väitettä, majoitustoiminta on yhtiön tietojen mukaan jatkunut ennallaan. Ainakin huoneistossa A6 on ollut yhtiön tietojen mukaan useampia majoittujia kesän ja syksyn 2020 aikana. Osakas on yhtiökokouksessa 2020 ilmoittanut, ettei huoneistoja vuokrata enää lyhytaikaisesti. Lisäksi osakas on sitoutunut toimittamaan vuokrasopimukset huoneistoista isännöitsijälle sekä poistamaan huoneistoja koskevat ilmoitukset eri majoitusaloilta. Valitettavasti osakas ei ole kuitenkaan toiminut antamiensa sitoumusten mukaisesti.

Huoneistoja ja niissä tarjottavaa majoitustoimintaa markkinoidaan edelleen "Huoneistohotelli Eskolampi" -nimellä. Markkinointia tapahtuu myös lukuisilla eri majoitusaloilla.



20.01.2022

Toiminnassa on yhtiön käsityksen mukaan selkeästi majoitustoiminnasta. Kyse ei ole osakkaan oman asunnon (asunnon, jossa osakas itse olisi kirjoilla) tilapäisestä vuokraamisesta eikä myöskään asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain mukaisesta vuokraustoiminnasta. Huoneistot ovat kalustettuja ja niitä markkinoidaan huoneistohotellina. Majoitusta markkinoidaan useiden majoitusvälityspalveluiden kautta. Majoitusta tarjotaan myös lyhytaikaisesti. Markkinointimateriaalin mukaan majoittumisen hintaan sisältyy vesi, sähkö, internet, liinavaatteet ja pyyhkeet. Booking.com -sivustolla huoneiston mukavuuksina ilmoitetaan lisäksi ilmaiset kylpytuotteet ja siivousaineet. Osakas tarjoaa majoittujille aamiaista 8 euron lisämaksusta sekä pysäköintipaikkaa vuorokausihinnalla. Varaussivustolla ilmoitetaan sisään- ja uloskirjautumissajat.

Yhtiön käsityksen mukaan huoneistoissa on myös tosiasiallisesti ollut vaihtuvia, lyhytaikaisia majoittujia. Yhtiö korostaa, että pelkästään se seikka, että osakas tarjoaa huoneistoja osin kuukausihintaa vastaan, ei poista toiminnan majoituspalveluluonnetta.

Majoitustoiminta on omiaan aiheuttamaan kiinteistöllä häiriötä. Huoneistoissa majoittuvat henkilöt ovat rakennuksessa vieraina toisin kuin talossa pysyvästi asuvat henkilöt, mikä merkitsee Yhtiön vakituisten asukkaiden kannalta pysyvään asutukseen nähden merkittävästi heikompaa sosiaalista kontrollia. Talossa asioivien ja majoittuvien ihmisten vaihtuvuus on ongelmallista myös vallitseva koronapandemia huomioon ottaen.

Aiemmassa yhtiökokouksessa on keskusteltu toiminnasta aiheutuvasta häiriöstä ja haitasta. Esimerkiksi avainten luovutus huoneistohotelliin majoittuville läheisen pizzerian kautta nostaa riskiä avainten joutumisesta väärin käsiin. Tämä puolestaan lisää turvattomuutta koko taloyhtiössä. Asiattoman kulun johdosta taloyhtiön yhtiökokouksessa kesäkuussa 2020 tehtiin päätös lukitusjärjestelmän uusimisesta. Taloyhtiössä asuvat henkilöt ovat raportoineet meluhaitasta osakkaan omistamissa huoneistoissa, viimeksi 28.10.2020 puolen yön aikaan. Kyse on ollut lyhytaikaisista majoittujista. Tilanne on yhtiön kannalta täysin kestävä ja aiheuttaa yhtiölle merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia.

Asunto-osakeyhtiön selvitys 1.11.2021

Rakennusvalvonta on lokakuussa 2021 tiedustellut yhtiöltä, mikä on sen käsitys toiminnan tämänhetkisestä tilanteesta. Yhtiö on lausunut muun ohella seuraavaa.

Yhtiön käsityksen mukaan toiminta jatkuu pääpiirteittäin entisellään. Huoneistoja markkinoidaan edelleen sekä omilla internetsivuilla että



20.01.2022

useammilla majoitusaloilla. Toiminnasta on aiheutunut ja aiheutuu haittaa ja häiriötä yhtiölle. Majoitustoiminnan johdosta yhtiön tiloissa liikkuu tuntemattomia ihmisiä, mikä saa aikaan turvattomuutta asukkaiden keskuudessa. Vallitseva koronatilanne on lisännyt turvattomuuden tunnetta entisestään, sillä pandemian aikana ylimääräiset ihmiskontaktit lisäävät valitettavasti todennäköisyyttä virukselle altistumiselle. Asukkaat ovat myös toisinaan raportoineet meluhaitasta sekä tuntemattomien henkilöiden yöaikaan tapahtuvasta häiritsevästä liikkumisesta kellari- ja autotallitiloissa. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja on joutunut myös poistamaan tuntemattomia henkilöitä taloyhtiön jumppahuoneesta. Edelleen asukkaat ovat raportoineet ja valittaneet myös rappukäytävässä ajoittain olevista lakana-kasseista.

Yhtiön pihassa on kolme autopaikkaa, jotka on tarkoitettu asukkaiden pysäköintiin. Yksi autopaikoista on majoitustoimintaa harjoittavan osakkaan omistuksessa. Käytännössä huoneistohotellissa majoittuvat henkilöt käyttävät kyseistä parkkipaikkaa - osakas siis oletettavasti vuokraa parkkipaikkaa huoneistohotellin majoittujille. Parkkipaikkojen vuokraaminen edelleen on yhtiössä kielletty, sillä tarkoituksena on, että parkkipaikat ovat yhtiössä pysyvästi asuvien ja parkkipaikkaa tarvitsevien henkilöiden käytössä. Yhtiö viittaa haitan ja häiriön osalta myös aiemmin esittämäänsä. Kesällä 2020 järjestetyssä yhtiökokouksessa osakas sitoutui (muiden osakkaiden tavoin) toimittamaan kaikki vuokrasopimukset tiedoksi isännöitsijälle. Yhtäkään vuokrasopimusta ei kuitenkaan ole toimitettu.

Osakkaan selvitys 5.11.2021

Rakennusvalvonta on 1.11.2021 lähettämällään sähköpostilla pyytänyt osakasta esittämään selvityksen huoneistojen tämänhetkisestä käytöstä sekä siitä, millaisiksi ajanjaksoiksi huoneistoja voidaan nyt ja tulevaisuudessa vuokrata. Lisäksi on tiedusteltu, mikä on lyhin mahdollinen aika, joksi huoneistoja vuokrataan. Lisäksi on pyydetty toimittamaan rakennusvalvonnalle kopiot nyt voimassaolevista vuokrasopimuksista.

Osakas on 5.11.2021 toimittamassaan selvityksessä todennut muun ohella seuraavaa.

A3 asuu tällä hetkellä yksi asukas, jonka omassa vakituksessa asunnossa on putkiremontti. Vuokralaisesta ei ole aiheutunut mitään häiriötä muille asukkaille. Vuokralaisen kanssa on tehty sopimus ajalle 23.8.-31.12.2021. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa jatkaa sopimusta vielä ainakin 30.1.2022 saakka. Huoneistossa A6 asuu tällä hetkellä kaksi saksalaista opiskelijaa. Opiskelijat eivät ole aiheuttaneet min-



20.01.2022

käänlaista häiriötä talon muille asukkaille. Vuokrasopimus on tehty ajalle 23.8.-19.12.2021

Huoneistoja voidaan vuokrata jatkuvasti joustavasti erilaisiin asumistarpeisiin. Vuokranantaja ei ole asettanut vuokrasuhteen kestoille vähimmäisaikaa, eikä sellaista voida pitää vuokraustoiminnalle olennaisena tai välttämättömänä piirteenä. On syytä huomioida, että AHVL:n mukaan vuokralaisella on toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa yhden kuukauden irtisanomisaika. Vaikka vuokranantaja tekisi vuokralaisten kanssa pelkästään toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, voisivat vuokralaiset silti vaihtua verrattain usein. Tämä ei tee vuokraustoiminnasta luvanvaraista majoitustoimintaa. Vuokrasuhteet ovat olleet useamman kuukauden mittaisia. Huoneistoja on siten käytetty kokonaisuudessaan tavanomaiseen vuokraustoimintaan verrattavalla tavalla. Asunto-osakeyhtiölle ei ole aiheutunut toiminnasta minkäänlaisia haittoja.

Helsingin kaupungilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta asettaa osakkaalle velvoitetta lopettaa asuinhuoneistojen käyttöä majoitustiloina. Ratkaisussa KHO:2021:76 on korostettu arvioinnissa olennaista olevan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Tässä tapauksessa kyse on olennaisesti samankaltaisesta asiasta, josta ympäristö- ja lupajaosto on tehnyt päätöksen olla asettamatta velvoitetta 14.10.2021 (§ 209). Näin ollen Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tulee päättää, ettei se aseta velvoitetta asuinhuoneistojen majoitustoiminnan kieltämiseksi asunto-osakeyhtiön toimenpidepyynnön johdosta.

Osakkaan selvitys 19.11. ja 21.11.2021

Osakas on rakennusvalvonnalle lähettämässään sähköpostissa todennut, että osakkaalla on myös yksi asunto lyhytaikaisen vuokraustoiminnan piirissä osoitteessa Valhallankatu 5. Tätä asuntoa vuokrataan edelleen esim. booking.com -palvelun kautta. Osoitteessa Valhallankatu 4 olevia huoneistoja ei vuokrata Trivagon tai booking.comin kautta, kuten yhtiö virheellisesti esittää. Valhallankatu 4:n huoneistoja vuokrataan kuukausivuokralla (<https://eskolampi.com/asunnot/yksio-2/>). Toiminnasta Valhallankatu 4:ssä ei ole ollut koskaan mitään häiriötä, ainoastaan yksi vuokralainen joka asui 11kk talossa vei skootterin autotalliin. Kuntosalissa ja sauna ym. kellarissa ei ole kukaan vuokralaisistani edes käynyt. Alakerran rouvan vuokralainen käyttää päivisin saunan suihkua, koska hänellä ei kylpyhuonetta. Lakanoita ei koskaan ole ollut rapussa.



20.01.2022

Lisäksi osakas on sähköpostissaan mm. todennut, että Bookingilta ei ole 2 vuoteen voinut vuokrata A.6 asuntoa. A.3 yksio ei ole koskaan Booking:lla ollutkaan. Molemmat ovat 2 v olleet pitkällä sopimuksilla. Ei ole totta, että en olisi yhtään vuokrasopimusta isännöitsijälle antanut. Mutta kaikissa ei ole ollut ehkä tarpeeksi tietoa, koska tietosuojavaltuutettu sanoi minulle, että taloyhtiöllä täytyy olla todella painava syy, jotta voivat vaatia sotun ja tarkkoja tietoja. Olen siis ollut vähän epätietoinen mitä uskallan antaa eteenpäin. Kaikki vuokralaiset eivät edes halua soitua lähettää sähköisesti. Olen vuokrannut asuntoja Valhallankatu 4:ssä vuodesta 1982 lähtien. Kertaakaan ja korostan, että ei kertaakaan minulle ole annettu huomautusta vuokralaisteni aiheuttamasta häiriöstä. Olen vuokrannut 5:ttä eri asuntoa taloyhtiössä. Jos heistä olisi ollut pienintäkään häiriötä, niin varmasti olisin saanut varoituksen/haasteen hallituksen puheenjohtajalta. Jos lakanoita, kuten valheellisesti väitettiin, olisi ollut hetkeäkään rappukäytävässä, niistä olisi hallituksen puheenjohtaja varmasti ottanut kuvan. "Jumppahuoneen" kävijä keskustelu käytiin yhtiökokouksessa, silloin puhuttiin yhdestä kävijästä, joka ei ollut minun 84v vanha herra vuokralaiseni tai toisessa asunnossa oleva nuori mies joka kävi kunnan kuntosalilla. Vuokralaisiani on kohdeltu epäasiallisesti. Vuosia ovat myös vuokralaiseni kertoneet vihamielisistä katseista ja epäasiallisesta kohtelusta. Parkkipaikan edelleen vuokrausta ei ole kielletty. Asun 7kk vuodesta poissa Helsingistä ja maksan tyhjästä paikasta. Muutaman kerran vuodessa annan paikan ystäväilleni, pojalleni tai vuokralaisen lyhytaikaiseen käyttöön. Olen saanut haasteen muutama vuosi sitten, koska poikani soitti heinäkuussa perjantaina klo 22.00 pianoa. Toisen haasteen, koska parvekkeeltani valui vettä alapuolella olevalle parvekkeelle. Parvekkeilla ei ole tippaletkua, joka ohjaisi sadevettä. Hallituksen puheenjohtaja on myös rappukäytävässä sanonut minulle, että hän tulee pitämään huolen, että kaikki asuntooni menee taloyhtiön hallintaan.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 7995
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimenpidepyyntö rakennusvalvonnalle
- 5 Toimepidepyynnön Liite - Huoneistohotelli Eskolampi
- 6 Tarkastuslausunto, osakas, 14-30-20-HAL



20.01.2022

7	Osakkeenomistajan vastine tarkastuslausuntoon 18.11.2020
8	Asunto Oyn lausuma rakennusvalvonnalle 15.12.2020
9	Liite 1_lausuma 15.12.2020
10	Liite 2_lausuma 15.12.2020
11	Liite 3_lausuma 15.12.2020
12	Liite 4_lausuma 15.12.2020
13	As Oyn selvitys 1.11.2021
14	Osakkeenomistajan vastaus 5.11.2021
15	Osakkaan lisäselvitykset 19.11. ja 21.11.2021
16	screenshot huoneistohotelli Eskolampi A3, 23.11.2021
17	screenshot huoneistohotelli Eskolampi A6, 23.11.2021
18	screenshot-booking-hotel-fi-huoneistohotelli-eskolampi-fi 23.11.2021
19	screenshot-booking-hotel-fi-huoneistohotelli-eskolampi-fi-html-2020-10-05-14_55_35
20	screenshot-fi-hotels-ho506794-huoneistohotelli-eskolampi-helsinki-suomi-2020-10-05-14_56_19

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitettava

Asunto Oy Valhallankatu 4

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaava 7995
2	Kantakartta
3	Sijaintikartta
4	Toimenpidepyyntö rakennusvalvonnalle
5	Toimepidepyynnön Liite - Huoneistohotelli Eskolampi
6	Tarkastuslausunto, osakas, 14-30-20-HAL
7	Osakkeenomistajan vastine tarkastuslausuntoon 18.11.2020
8	Asunto Oyn lausuma rakennusvalvonnalle 15.12.2020
9	Liite 1_lausuma 15.12.2020



20.01.2022

10	Liite 2_lausuma 15.12.2020
11	Liite 3_lausuma 15.12.2020
12	Liite 4_lausuma 15.12.2020
13	As Oyn selvitys 1.11.2021
14	Osakkeenomistajan vastaus 5.11.2021
15	Osakkaan lisäselvitykset 19.11. ja 21.11.2021
16	screenshot huoneistohotelli Eskolampi A3, 23.11.2021
17	screenshot huoneistohotelli Eskolampi A6, 23.11.2021
18	screenshot-booking-hotel-fi-huoneistohotelli-eskolampi-fi 23.11.2021
19	screenshot-booking-hotel-fi-huoneistohotelli-eskolampi-fi-html-2020-10-05-14_55_35
20	screenshot-fi-hotels-ho506794-huoneistohotelli-eskolampi-helsinki-suomi-2020-10-05-14_56_19

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitettava

Asunto Oy Valhallankatu 4

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 09.12.2021 § 274



20.01.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 1, 2, 3, 4, 5, 11 ja 12 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 6, 7, 8, 9 ja 10 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- kunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



20.01.2022

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoituksen valittajalle voidaan toimittaa.



20.01.2022

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 13 ja 15 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.



20.01.2022

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



20.01.2022

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:



20.01.2022

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 14 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valituksella se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös

Rakennus- tai toimenpidelupaa koskevassa asiassa:



20.01.2022

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus silloin, kun rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista

Maisematyö- tai rakennuksen purkamislupaa koskevassa asiassa:

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsen
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079



20.01.2022

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoituksen valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli



20.01.2022

asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



20.01.2022

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Saana Rossi
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Milja Suihko

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.01.2022.