



§ 179

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 2:n rakennusmestarin myöntämästä toimitilarakennuksen purkamislupapäätöksestä 8.6.2021 § 445, Radiokatu 15

HEL 2021-007906 T 10 04 05

17-27-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä NEP Finland Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen ja täytäntöönpanokieltovaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden rakennusmestarin lupapäätöksestä 8.6.2021 (§ 445), jolla on Kiinteistö Oy Pasilan RTI-talon hakemuksesta myönnetty purkamislupa toimitilarakennuksen purkamiseen 17. kaupunginosaan (Pasila) korttelin 53 tontilla 10, Radiokatu 15.

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.

Perustelut

NEP Finland Oy on vaatinut myönnetyn purkamisluvan muuttamista siten, että luvan mukaisiin purkamistöihin saadaan ryhtyä aikaisintaan 1.1.2022 tai aikaisemmin, mikäli NEP Finland Oy on siirtänyt tosiasiallisesti koko toimintansa pois purkamisluvan kohteena olevasta rakennuksesta. Toissijaisesti NEP Finland Oy on vaatinut, ettei NEP Finland Oy:n vuokraamaa rakennuksen osaa saada purkaa ennen 1.1.2022, vaan se on pidettävä toimintakuntoisena siihen saakka tai kunnes NEP Finland Oy on siirtänyt tosiasiallisesti koko toimintansa pois purkamisluvan kohteena olevasta rakennuksesta.

NEP Finland Oy:n kotipaikka on kaupparekisteriotteen mukaan Helsinki. Yhtiöllä on siten kunnan jäsenenä maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla oikeus hakea oikaisua tehtyyn rakennuksen purkamislupapäätökseen. Näin ollen yhtiön tekemä oikaisuvaatimus on tutkittava.

Purkamislupa antaa luvanhakijalle oikeuden purkaa luvan kohteena oleva rakennus luvan voimassaoloaikana. Luvanhakijan harkintaan jää luvan toteuttaminen luvan voimassaoloaikana. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla purkamislupalta ei voida antaa aloittamisoikeut-



ta. Näin ollen purkamistyöt saadaan aloittaa, kun purkamislupa on lainvoimainen ja purkamisluvassa aloittamiselle asetetut edellytykset ovat täyttyneet.

NEP Finland Oy:n oikaisuvaatimuksessa esittämät perustelut purkamisluvan muuttamiseksi perustuvat yksityisoikeudelliseen sopimussuhteeseen NEP Finland Oy:n ja toimitilarakennuksen vuokranantajan välillä. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. NEP Finland Oy ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksensa tueksi sellaisia perusteita, jotka koskisivat purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Oikaisuvaatimuksessa esitettyä purkamistyölle asetettavaa määräaika koskevaa määräystä ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana tarpeellisena määräyksenä, sillä se perustuu yksityisoikeudelliseen sopimussuhteeseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaiset purkamisluvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet ja purkamisluvassa on annettu tarpeelliset lupamääräykset.

NEP Finland Oy on lisäksi vaatinut päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa ei tule lainvoimaiseksi oikaisuvaatimuksen ollessa vireillä eikä purkamislupalta ole mahdollista myöntää aloittamisoikeutta. Näin ollen täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus hylätään tarpeettomana.

Oikaisuvaatimuksen alainen purkamislupapäätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 2:n rakennusmestari myönsi päätöksellään 8.6.2021 (§ 445) purkamisluvan vuonna 1991 valmistuneelle 3. kerroksiselle toimitilarakennukselle tontilla 91-17-53-10, Radiokatu 15. Rakennuksen kerrosala on 6704 m².

Alueen asemakaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11444, joka on tullut voimaan 4.8.2006. Tontti on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksellään 5.5.2021 (§ 103) Pasilan Radiokatu 15 ja 20 asemakaavan muuttamisen (nro 12617). Asema-



kaavan muutos koskee Radiokatu 15:n ja 20:n toimitilatontteja. Asemakaavan muutos mahdollistaa Radiokatu 15 tontin muuttamisen asuin-kerrostalojen tonteiksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt Helsingin kaupungille asemakaavan hyväksymispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen 4.6.2021. Oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva uusi päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kaavan täytäntöönpano keskeytyy siihen asti, kun kunnanvaltuusto on tehnyt asiassa uuden päätöksen, jollei kunnanhallitus ole 1 momentin nojalla määrännyt kaavan osaa tulemaan voimaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen oikaisukehotus ei koske toimitilarakennuksen purkamista. Oikaisukehotus koskee määräyksiä melun huomioon ottamisesta uudisrakentamisessa.

Oikaisuvaatimus 28.6.2021

Toimitilarakennuksessa vuokralaisena oleva NEP Finland Oy vaatii oikaisua myönnettyyn purkamislupaan. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ensisijaisesti, että purkutöihin voidaan ryhtyä vasta aikaisintaan 1.1.2022 tai aikaisemmin, mikäli NEP Finland Oy on siirtänyt tosiasiallisesti koko toimintansa pois purun kohteena olevasta rakennuksesta. Toissijaisesti NEP Finland Oy vaatii, ettei NEP Finland Oy:n vuokraama RTI-talon osaa saada purkaa ennen 1.1.2022, vaan se on pidettävä toimintakuntoisena 1.1.2022 saakka tai kunnes NEP Finland Oy on siirtänyt tosiasiallisesti koko toimintansa pois purun kohteena olevasta rakennuksesta (osittainen purkaminen). Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan täytäntöönpanon kieltämistä.

NEP Finland Oy on vuokrannut Yleisradion eläkesäätiöltä liikehuoneiston KOy Pasilan RTI -talosta ja on vuokralainen kohteessa, johon ehdollinen purkulupa on myönnetty 8.6.2021. NEP Finland Oy:n ja Yleisradion eläkesäätiön välillä on useita vuokrasopimuksia samasta talosta, yhteensä vuokratut tilat ovat kooltaan noin 1.700 m². Vuokrasuhde on toistaiseksi voimassa oleva, ja irtisanomisaika molemmin puolin on kolme ja kuusi kuukautta riippuen tiloista. Vuokrasopimus on pinta-alaltaan ja euromäärältään merkittävä.

NEP Finland Oy:n uudet tilat valmistuvat 1.1.2022 mennessä ja mahdollisuuksien mukaan jo aiemmin. Käytännössä päätöksen mahdollis-



tama, välitön purkutoimiin ryhtyminen johtaa siis siihen, että NEP Finland Oy joutuu tekemään välimuuton, joka ei nyt annetulla aikataululla ole pääkaupunkiseudulla edes teoreettisesti mahdollinen, kun huomioidaan toiminnan laajuus, häiriöherkkyys ja erityisesti toiminnan laatu (ympäri vuorokautiset TV-lähetykset).

Välimuutto johtaisi NEP Finland Oy:n kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Katkeamattoman toiminnan varmistaminen edellyttää, että työtä tehdään muuttaessa siirtymävaiheessa jonkin aikaa sekä uudesta että vanhasta toimipisteestä käsin. Laitteistoa ja yhteyksiä ei käytännössä voida siirtää vanhoista tiloista väliaikaisesti toisiin tiloihin siksi aikaa, kunnes uudet tilat valmistuvat, sillä siitä aiheutuisi merkittävää, n. 400.000–500.000 euron taloudellista haittaa NEP Finland Oy:lle.

Purkulupaa koskevassa päätöksessä ei ole otettu riittävällä tavalla huomioon alueen ja vuokralaisten erityistoimintaa sekä palvelun luonnetta. Päätöksen mukaan alueelle ollaan vasta valmistelemassa uutta asemakaavaa, ja uudisrakentaminen on vasta suunnitteilla. Näin ollen NEP Finland Oy katsoo, että purkutarve ei ole eikä voi olla tällä hetkellä akuutti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 17.8.2021 toimittanut lisämateriaalia oikaisuvaatimuksensa tueksi. Lisämateriaali käsittää NEP Finland Oy:n Helsingin käräjäoikeudelle toimittaman haastehakemuksen koskien liikehuoneiston vuokrasopimuksen kohtuullistamista sekä NEP Finland Oy:n ja vuokranantajan JM Suomi Oy:n välistä viestinvaihtoa vuokranmaksua koskien.

Purkamisluvan hakijan vastine 23.7.2021

Kaikki NEP:n esittämät oikaisuvaatimusperusteet liittyvät sen asemaan vuokralaisena Radiokatu 15:ssä. Vuokrasopimukset, jolla NEP on vuokrannut tiloja JM:ltä, on sovittua irtisanomisaikaa noudattaen irtisanottu päätymään 30.6.2021. Tämän jälkeen vuokrasopimuksia on suullisesti pidennetty 1.8.2021 asti. Siten NEP:illä ei ole perustetta pitää tiloja hallussaan 1.8.2021 jälkeen, jolloin tilat tulee viimeistään vapauttaa JM:lle. JM on ilmoittanut tulevansa ryhtymään tarvittaviin oikeudellisiin toimenpiteisiin, mikäli tiloja ei tyhjennettäisi sanottuun ajankohtaan mennessä. NEP:illä ei siten vuokrasopimuksen päättymisen johdosta ole mitään sellaista suojattua oikeutta tai etua, joka perustaisi sille kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaisen asianosaisaseman purkupäätöstä koskien.

Lisäksi NEP on perustellut asianosaisasemaansa kunnan jäsenyydellä. Myöskään kunnan jäsenen asemassa NEP ei ole esittänyt sellaisia MRL:n mukaisia perusteita, jotka antaisivat aihetta oikaisuvaatimuksen



tutkimiseen tai purkupäätöksen muuttamiseen oikaisuvaatimuksen mukaisesti.

Oikaisuvaatimus tulee siten jättää käsittelemättä puuttuvan asianosaisaseaman vuoksi. Lisäksi oikaisuvaatimus tulee jäljempänä esitetyin perustein hylätä perusteettomana ja virheellisenä.

Oikaisuopyynnön kohteena on MRL 139.1 §:n mukainen purkamislupa, jonka myöntämisen edellytyksenä on, "ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista". MRL 139.1 §:n mukainen harkinta on lakiin sidottua oikeusharkintaa, eikä siinä tule antaa merkitystä muille kuin säännöksessä mainituille seikoille.

Lausuman antajan käsityksenä on, että viranomainen on toteuttanut MRL 139.1 §:n mukaisen oikeusharkinnan asianmukaisesti ja lakia oikein soveltaen. On huomattava, että NEP ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt seikkoja, joille tulisi antaa merkitystä purkamislupaa koskevassa harkinnassa. NEP:in vaatimukset eivät varsinaisesti edes kohdistu purkamislupaa koskevaan harkintaan, vaan purkupäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseen ja päätöksen muuttamiseen siten, että purkutöiden ryhdytään vasta aikaisintaan 1.1.2022 tai sen jälkeen, kun NEP on siirtänyt toimintansa rakennuksesta.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 139 §
Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 141 §
Lupamääräykset

Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §
Oikaisuvaatimus



Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 192 §

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyöluja- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän val-



02.09.2021

takunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pia Isojärvi, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 37521
pia.isojarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Purkamislupapäätös 8.6.2021 § 445
- 2 Oikaisuvaatimus 28.6.2021
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Hakijan vastine
- 5 sijaintikartta
- 6 Lisämateriaali 17.8.2021 - haastehakemus
- 7 Lisämateriaali 17.8.2021 - viestinvaihtoa vuokrasopimussuhteesta
- 8 valokuva
- 9 KV pöytäkirja 5.5.2021_Pasi-
lan_Radiokatu_15_ ja_20_ asemakaavan_muuttaminen
- 10 ELY-keskuksen oikaisukehotus 4.6.2021
- 11 asemakaava 11444

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11



02.09.2021

Purkamisluvan hakija Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pia Isojärvi, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 37521
pia.isojarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Purkamislupapäätös 8.6.2021 § 445
- 2 Oikaisuvaatimus 28.6.2021
- 3 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Hakijan vastine
- 5 sijaintikartta
- 6 Lisämateriaali 17.8.2021 - haastehakemus
- 7 Lisämateriaali 17.8.2021 - viestinvaihtoa vuokrasopimussuhteesta
- 8 valokuva
- 9 KV pöytäkirja 5.5.2021_Pasi-lan_Radiokatu_15_ja_20_asemakaavan_muuttaminen
- 10 ELY-keskuksen oikaisukehotus 4.6.2021
- 11 asemakaava 11444

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet



02.09.2021

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Purkamisluvan hakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus