



§ 130

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan myöntämistä rakennusluvasta, Bulevardi 7

HEL 2020-004050 T 10 04 03

Facta-tunnus: 4-429-20-D, 4-9-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 12.3.2020 § 185, lupatunnus 4-429-20-D. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

Käsittely

Salla Mustonen: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 12.3.2020 § 185, lupatunnus 4-429-20-D. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hakija

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 12.3.2020 § 185, lupatunnus 4-429-20-D.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Keskinäinen Työeläkevakuutus Varma on hakenut lupaa osoitteessa Bulevardi 7, kiinteistötunnus 091-4-71-13, sijaitsevien kahden toimistorakennuksen laajalle peruskorjaukselle. Vanhat toimistorakennukset peruskorjataan, käyttötarkoitus säilyy toimistona. Rakennuksen sisätiloja jäsennellään uudelleen. Molempiin rakennuksiin rakennetaan uudet hissit, vanhoja hissejä puretaan ja muutetaan. Katutason ravintolatilat laajenevat. IV-konehuonetta laajennetaan. A-talon kattoterassi kateaan ja pihajulkisivuihin tehdään vähäisiä paikallisia muutoksia, kuten pinnoitepaikkausta. Katujulkisivulla Bulevardilla kattokerroksessa ikkunat ja pergolarakenne uusitaan ja varustetaan lasikatteella. Esteettömyyttä parannetaan. Rakennusfysikaalisia ongelmakohtia korjataan. Talotekniikka uusitaan kattavasti, suoritetaan linjasaneeraus. Korjauksaste on 62 %.

Vähäisenä poikkeamana on rakennuslupapäätöksessä käsitelty autopaikkojen määrä: Käyttökelpoisten autopaikkojen määrä koko kiinteistössä on tulevassa tilanteessa 39 kpl, joista 9 kpl sijaitsee Bulevardi 7:n kellarin autohallissa. Kaavavaatimus autopaikoille on 70 kpl. Tilanne on oleva, poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 12.3.2020 § 185 myöntänyt haetun rakennusluvan.

Vaatimus asioiden yhteiskäsittelystä



Oikaisuvaatimuksessa on esitetty vaatimus tämän ja samalle tontille sijoittuvan toisesta rakennusluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen yhteiskäsittelystä.

Hallintolain 25 §:n mukaan jos viranomaisessa tehtävä päätös saattaa merkittävästi vaikuttaa muun samassa viranomaisessa samanaikaisesti vireillä olevan asian ratkaisemiseen, viranomaisen on valmisteltava asiat yhdessä ja ratkaistava samalla kertaa, jollei yhdessä käsittelemisestä aiheudu haitallista viivytystä tai jollei se ole asian laadun taikka luonteen vuoksi tarpeetonta.

Jaosto toteaa että asiat HEL 2020-004050 (Bulevardi 7) ja HEL 2020-003576 (Annankatu 18) on valmisteltu yhdessä ja ne ratkaistaan samassa jaoston kokouksessa.

Oikaisuvaatimus

Asianajotoimisto HH Partners Oy on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto:

- 1) kumooa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 12.3.2020 tekemän päätöksen rakennusluvan 4- 0429-20-D, LP-091-2020-00465 myöntämisestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmanne lainvastaisena ja virheellisessä järjestyksessä syntyneenä; ja
- 2) hylkää Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman rakennuspaikkaa Kamppi, 091-004-0071-0013 koskevan rakennuslupahakemuksen lainvastaisena ja puutteellisena; tai toissijaisesti
- 3) palauttaa päätöksen rakennusvalvontapalveluiden uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Project Avenue koostuu kahdesta osaprojektista, joita koskevat rakennuslupahakemukset ovat keskenään ristiriitaisia. Rakennuslupaa 4-0413-20-B koskevassa hakemuksessa kuvataan, että kiinteistölle tulee kaksi hotellia, kun taas rakennuslupaa 4- 0429-20-D koskevassa materiaalissa kuvataan hankkeen sisällöksi yksi hotelli ja toimistotilojen saaneeraus. Olennaista molempien rakennuslupien lainmukaisuutta arvioitaessa on, että rakennuslupaa 4-0429-20-D haettaessa Project Avenue on esitetty kahden hotellin hankkeena, jolloin asemakaavassa määrätty koko kiinteistön rakennusoikeus on voitu jakaa kahden osaprojektin kesken Varman ilmoittamalla tavalla. Tällöin rakennusoikeuden ylitys on saatu rakennusluvan 4-0413- 20-B yhteydessä keinotekoisesti las-



kennallisesti näyttämään alle 10 % suuruiselta ja autopaikkojen vähennys vähäisemmältä, kuin mitä yksittäistä projektia arvioitaessa rakennusoikeuden ylitys ja autopaikkojen vähennys tosiasiallisesti olisivat. Osaprojekteihin jakamalla ja kummassakin projektissa eri sisältöistä tietoa ja lukuja esittämällä Varma on onnistunut saamaan molemmat maankäyttö- ja rakennuslain vastaiset rakennuslupahakemukset hyväksytyiksi. Rakennusoikeuden ylitys on tosiasiallisesti 11 %.

Kaavamääräyksen mukaisen autopaikkavelvollisuuden vähimmäismäärän (70 autopaikkaa) sijaan Project Avenueen toteutettaisiin 39 autopaikkaa eli vähennystä tulisi 44,3 % kaavassa edellytetystä vähimmäismäärästä (liite 7). Tosiasiallisesti autopaikkojen vähennys tapahtuu yksinomaan Annankatu 18:n osalta, josta leikataan 51 % kaavan edellyttämästä vähimmäismäärästä, mutta edellä mainittu kokonaisprojektin jakaminen kahteen osaprojektiin on mahdollistanut harhaanjohtavan ja vääristyneen tiedon esittämisen osaprojekteja koskevien hakemusten yhteydessä. Joka tapauksessa lupahakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien mukaan Project Avenuen nyt kyseessä olevan osaprojektin lisärakentamis- ja muuttamistyöt kohdistuvat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin suojeltuihin julkisivuihin ja vesikattoihin ainakin seuraavilla tavoilla: Piirustusten 005-001 ja 003-010 (liite 27) mukaan muutokset sisältävät: - tuulikaapin purkamisen, portin ja rulkalaterin purkamisen ja uuden oven rakentamisen suojeltuun julkisivuun; - rakennuksen molempien reunojen vesikattorakenteisiin uudet IV-ulospuhallushajottajat. - uuden pergolan ja lasikatoksen rakentamisen kattoterassille.

Koska Project Avenuetta koskeva rakennuslupahakemus perustuu asemakaavan 7691 määräyksistä poikkeamiseen: 1) kerrosalan ylityksen, 2) autopaikkojen vähimmäismäärän alituksen, ja 3) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden julkisivujen ja vesikatosten suojelumääräysten osalta, 10 niin rakennusluvan myöntäminen edellyttää MRL 58 §:n 1 momentin, MRL 117 §:n ja MRL 135 §:n 1 momentin 1) ja 2) kohdat huomioon ottaen poikkeusta.

Rakennuslupahakemuksen mukainen rakennushanke estää HHP:lta sen hallinnassa olevien alueiden ja HHP:n käyttöoikeuden piiriin kuuluvien tilojen käytön kokonaisuudessaan. Rakennustyömaan keskellä ei ole mahdollista käyttää HHP:n hallinnassa olevia tiloja. Project Avenueessa on kyse koko kiinteistöä 091-004-0071-0013 ja sen kaikkia rakennuksia koskevasta hankkeesta. Rakennuslupa vaikuttaa HHP:n kiinteistön käyttöön olennaisesti ja sillä on välittömiä vaikutuksia HHP:n oikeuksiin.



Varman rakennuslupahakemus on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vastainen. Lisäksi Project Avenuen edellyttämiä useita merkittäviä poikkeamia voimassa olevasta kaavasta ja MRL:n säännöksistä ei ole haluttu käsitellä poikkeamishakemuksen ja siihen liittyvän menettelyn kautta, joten päätös rakennusluvan myöntämisestä on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, jossa rakennusvalvontapalvelut ovat ylittäneet niille kuuluvan toimivallan. HHP:ta ei ole kuultu missään vaiheessa Project Avenuen suunnitelmista tai sitä koskevista rakennuslupahakemuksista, eikä HHP:n hallintaa Project Avenuen kohteena oleviin alueisiin tai päivittäistä käyttöä HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden kannalta ole otettu riittävästi huomioon Varman suunnitelmissa tai selvityksissä, eikä rakennusluvassa ole mitään Varmaa sitovia ohjeistuksia HHP:n osalta. Project Avenuen toteutus aiheuttaisi merkittävän turvallisuusriskin HHP:n työntekijöille ja asiakkaille, mikäli töiden aloittamisen nykysuunnitelmien osalta sallittaisiin vastoin HHP:n oikeutta tiloihin. Rakennuslupaa koskeva viranomaispäätös ei myöskään täytä hallintolain säännöksiä perusteluvollisuuden osalta, eikä siitä käy ilmi, mihin 8 säännöksiin ja selvityksiin se perustuu, joten joka tapauksessa päätös on kumottava ja palautettava uudelleen käsiteltäväksi rakennusvalvontaan.

Varman saamien rakennuslupien perusteella rakennusoikeus tontilla ylittyy 11%. Varman rakennuslupaan 4-0429-20-D liittyvässä materiaalissa ei kuitenkaan ole minkäänlaisia perusteluja kaavamääräyksestä poikkeamiselle.

Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystä yli 10 %:lla ei aina-kaan ole pidettävä vähäisenä poikkeuksena. Myös edellä viitattu muistio vahvistaa Helsingin kaupungin käytännön, että yli 10 %:n rakennusoikeuden ylitystä ei voida käsitellä vähäisenä poikkeuksena. Rakennusoikeuden ylitys tulisi käsitellä asemakaavan muuttamisesta säädettyssä järjestyksessä. Joka tapauksessa haettu kaavamääräyksen ylitys on niin olennainen, että Varman olisi tullut hakea MRL 171 §:n mukaista poikkeamista. Ylityksen hakeminen ja käsittely rakennuslupahakemuksen 4-0413-20-B yhteydessä vähäisenä poikkeamisena ja käsittelemättä jättäminen minkäänlaisena poikkeamana rakennusluvan 18 4-0429-20-D yhteydessä rikkoo MRL:ää ja Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan omaa ohjeistusta ja käsittelykäytäntöä. Rakennusluvan myöntämiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ei näin ollen ole ollut edellytyksiä, joten rakennuslupa tulee hylätä.

Varman rakennuslupahakemuksessa kaavamääräyksen mukaisen autopaikkavelvollisuuden vähimmäismäärän (70 autopaikkaa) sijaan Pro-



ject Avenueen toteutettaisiin 39 autopaikkaa jakaantuen Annankatu 18 rakennuksessa: 30 autopaikkaa sijoitettuna maan alle ja Bulevardi 7 rakennuksessa: 9 autopaikkaa sijoitettuna maan alle. Vähennystä kaavassa edellytetystä vähimmäismäärästä tulisi kokonaisuudessaan 44,3 % ja Annankatu 18:sta nykyisten paikkojen määrä putoaisi yli 50 %:lla. Autopaikkojen merkittävää vähennystä ei ole millään tavoin arvioitu tai perusteltu kyseisen kaavamääräyksen tarkoituksen toteutumisen kannalta. Kaavamääräyksen edellyttämien autopaikkojen vähimmäismäärän lähes puolittamiselle olisi tullut esittää erittäin painavat perustelut, eikä päätös ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ole ollut laillinen. Päätös ei myöskään täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia päätöksen perustelemisesta, joten päätös on kumottava.

Rakennuslupahakemuksessa suunnitellut julkisivumuutokset muuttavat selvästi nykyistä suojeltua julkisivua ja vesikattoa. Julkisivuun suunniteltu tuulikaapin, portin ja rulokalterin purkaminen ja suunniteltu uusi ovi nykyisen sisäpihaan ja alkuperäisille pääoville johtavan kulun tilalle muuttavat merkittävästi suojeltua julkisivua ja turmelevat kaupunginmuseon arviossa erityisen arvokkaaksi arvetun esteettömän käynnin ja näkymän alkuperäiselle pääsisäänkäynnille. Lisäksi suunnitellut uudet kattorakennelmat lasipergoloihin muuttavat väistämättä suojeltua vesikattoa ja rakennuksen julkisivun profiilia. Rakennuslupapäätöksessä 4-0429-20-D muutoksista ei ole kuitenkaan mitään mainintaa.

Kyse on kaikkien edellä mainittujen muutosten osalta sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joiden voidaan katsoa tarvelevän suojeltujen julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Julkisivuja ja vesikattoa selvästi muuttavina ne olisivat edellyttäneet MRL 171 §:n poikkeamista kaavamääräyksestä tai edes vankkoja perusteluja sille, miksi Helsingin kaupunginmuseon arvotuksesta huolimatta muutokset olisi katsottu vähäisiksi. On selvää, että rakennuslupan myöntämiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ei suojeltuihin osiin suunniteltujen muutosten osalta ole ollut edellytyksiä, joten rakennuslupa tulee hylätä ks. mm. KHO:2014:43 ja KHO:2013:166). Päätös ei myöskään tältä osin täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia päätöksen perustelemisesta, joten päätös on kumottava.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 12.3.2020 tekemä rakennuslupapäätös vaikuttaa MRL 192 §:n 3) kohdan tarkoittamalla tavalla välittömästi HHP:n oikeuteen käyttää rakennuspaikassa sijaitsevia tiloja. Hanke kattaa kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset.



Varman rakennuslupahakemus koostuu materiaalista, joka sisältää kattavat suunnitelmat HHP:n käytössä olevien kaikkien tilojen osalta. Jo aiemman oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä (tunnus 4-0413-20-B) on hyväksytty HHP:n oikeuksia sitovasti koko kiinteistön rakennusoikeuden lisäys, johon on laskettu kerrosalakaavion mukaan kaikki HHP:n tilat. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös 4-0429-20-D koskee myös suoraan HHP:n hallitsemia ja käyttämiä tiloja. Pohjapiirustusten mukaan muun muassa toimiston wc-tilat siirretään toiseen paikkaan, väliseinät puretaan ja nykyisten wc-tilojen paikalle tulee toisissa suunnitelmissa kuilut(?) ja toisissa vastaavaan paikkaan uudet hissit. Lisäksi on selvää, että kiinteistön turvallinen käyttö rakennusaikana on jätetty täysin suunnittelematta, koska suunnitelmissa ei ole minkäänlaista mainintaa tällaisesta, eikä myöskään lupapäätös sisällä viranomaisen ohjeistusta asiasta. Molempien rakennuslupahakemusten materiaalista kuitenkin selviää, että HHP:n käytössä olevista tiloista on tehty laajat asbestikartoitukset osana toteutettavaa kokonaisprojektia, ja että muutoksen kohteena olevat tilat myös sisältävät asbestia (liite 26). Näin ollen on selvää, että Varmalle myönnettyillä rakennusluvilla on välittömiä huomattavia vaikutuksia myös HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle.

Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan on selvää, että HHP, jonka hallussa olevat tilat sijaitsevat käytännössä tulevan Project Avenue -rakennustyömaan keskellä ja ovat sen kohteena, on asianosainen tässä asiassa. KHO:n päätöksessä 17.3.2004 Dnro 210/1/02 (liite 23), korkein hallinto-oikeus on vahvistanut hallinto-oikeuden linjauksen, jossa asianosaisasema oli kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella rakennuksen tilaa hallitsevalla, jonka oikeuteen ja etuun päätös välittömästi vaikutti. Oikeuskirjallisuudessa muun muassa Ekroos Maja-maa, 2015, s. 1137 (liite 24) todetaan seuraavasti:

"Asianosainen rakennuslupa- ja toimenpidelupa-asiassa on tietystikin se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Luvan hakija, jonka oikeuteen päätös luonnollisestikin ensisijaisesti vaikuttaa, on tietysti valitusoikeutettujen piirissä. Myös muilla henkilöillä voi olla valitusoikeus tällä perusteella. Tämä MRL 192 §:n säännöksen 3 kohta on jossain määrin päällekkäinen 2 kohdan kanssa, mutta eräät omistus- tai hallintaoikeutta vailla olevat tahot (esimerkiksi vuokralaiset ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat) voivat olla oikeutettuja valituksen tekemiseen 3 kohdan mukaisesti"

Lisäksi asianosaisasema on tässä tapauksessa ratkaistava sen mukaan, kenellä muutoshakuoikeus olisi, jos Varma olisi hakenut poikkeamista tässä kirjelmässä luetelluille poikkeamisille asemakaavasta, kuten MRL:ssä, oikeuskäytännön mukaan ja kaupungin omassa ratkai-



sukäytännössä on edellytetty. Korkein hallinto-oikeus on useissa tapauksissa vahvistanut, että valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä sille, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen (mm. KHO 19.4.2007 Dnro 1323/106 (liite 25) ja KHO:2003:2 (liite 28)).

Tässä tapauksessa on aiemmin esitetyin yksityiskohtaisin perustein selvää, että Varman olisi tullut hakea rakennuslupahakemuksen sisältämille useille merkittävillä poikkeamisilla asemakaavasta MRL 171 §:ssa tarkoitettua poikkeamislupaa. Oikeuskäytännön mukaan kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa haettujen poikkeamien yhteisvaikutus tulisi arvioida asianmukaisesti.

Varma ei voi laillisesti sivuuttaa poikkeamismenettelyä tai siihen liittyvää kokonaisharkintaa ja supistaa tahallisesti asianosaispiiriä jättämällä ilmoittamatta hakemuksensa sisältämiä selviä poikkeamia kaavamääräyksistä tai käsittelemällä merkittäviä poikkeamisia "vähäisinä poikkeamina" rakennusluvan yhteydessä. Myös korkein hallinto-oikeus on tapauksessa KHO:2013:166 vahvistanut sen, että poikkeamislupaa edellyttävien poikkeamien käsittelyksi ei riitä se, että poikkeamista on keskusteltu rakennusvalvonnan ja hakijan kesken, koska lain mukaan poikkeamismenettelyssä poikkeamisen perusteiksi esitetyt seikat ja merkitys tulee arvioida:

"Rakennuskiellosta poikkeamisen tarvetta harkittaessa ei näin ollen ole merkitystä sillä hallinto-oikeuden päätöksessä mainitulla seikalla, että hankkeella ei muuteta kysymyksessä olevan rakennuksen ulkoasua, rakenteita tai alueella voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta. Poikkeamisen tarve ei riipu myöskään siitä hallinto-oikeuden mainitsemasta seikasta, onko hankkeella etukäteen arvioituna erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Viimeksi mainittujen seikkojen merkitys arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n nojalla tehtävän poikkeamisharkinnan yhteydessä. "

Tässä tapauksessa myönnetty rakennuslupa suunnitelmineen estää HHP:n hallitsemien tilojen käytön toimistotilana. Rakennusluvassa hyväksytyjen toimenpiteiden toteuttaminen estää jo rakentamisvaiheessa HHP:n hallitsemien tilojen käytön kokonaisuudessaan. On selvää, että molemmat rakennusluvut Project Avenue -hankkeen toteuttamiseen vaikuttavat erittäin huomattavasti HHP:n ja sen työntekijöiden työntekoon sekä HHP:n muihin oloihin, joten HHP on asianosainen tässä asiassa.



Joka tapauksessa rakennuslupaa koskeva päätös ei täytä hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 45 §:n 1 momentin kriteereitä, eikä se voikaan niitä täyttää, koska Varman rakennuslupahakemus on monilta keskeisiltä perustelujen, selvitysten ja arviointien osalta osin täysin puutteellinen (kaikki poikkeamista edellyttävät seikat, HHP:n hallitsemien tilojen käyttö yms.). Näin ollen apulaisoikeuskanslerin päätöksestä ilmenevillä perusteilla rakennuslupa on vähintäänkin kumottava ja palautettava uudelleen arviotavaksi ja asianmukaisten poikkeamislupien hakemiseksi.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen. Vastineessa on vaadittu että Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimus ensisijaisesti jätetään tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi tai toissijaisesti hylätään perusteettomana. Perusteena on esitetty muun ohella seuraavaa:

Asiassa on kyse rakennuspaikan 091-004-0071-0013 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hankkeesta, jossa osoitteessa Bulevardi 7 sijaitsevat toimistorakennukset peruskorjataan. HHP:n on oikaisuvaatimuksessaan virheellisesti esittänyt, että hankkeessa olisi kyse myös osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennusten muuttamisesta hotelliksi. HHP:n vuokraamat toimistotilat sijaitsevat kadunvarressa olevassa rakennuksessa (A-talo), jossa tehdään linjasaneeraus ja talotekniikka uusitaan, rakennetaan uudet hissit, katutason ravintolatiloja laajennetaan sekä kattoterassi katetaan ja katujulkisivun sisäänkäyntiin ja porttikäytävään tehdään joitakin palauttavia muutoksia. Sisäpihalla sijaitsevassa toimistorakennuksessa (B-talo) tehdään linjasaneeraus ja talotekniikka uusitaan, jäsennellään sisätiloja uudelleen ja avataan pääosin avotoimistoksi sekä rakennetaan uusi hissi ja IV-konehuoneen laajennus vesikatolla, jotka eivät muuta kerrosalaa. Rakennustyöt B-talossa on suunniteltu aloitettaviksi keväällä 2020 ja A-talon saneeraus noin kaksi vuotta myöhemmin, kun rakennus vapautuu vuokralaisista.

Kyseessä olevalla tontilla osoitteessa Annankatu 18 sijaitsee myös toimistorakennus, jonka muuttamiselle hotelliksi on saatu rakennuslupa, mutta joka ei ole lainvoimainen, koska HHP on valittanut luvasta. HHP on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt, että Varma on tarkoituksella jakanut hankkeen kahteen osaan, jotta mm. rakennusoikeuden ylittäminen saataisiin alle 10 %:n. Tämä ei pidä paikkaansa. Kyse on kahdesta erillisestä hankkeesta. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei molemmat hankkeetkaan huomioiden nouse yli 10 %:n, vaan on 9,45 %.



A-talossa on useita toimistotiloja, joista HHP hallitsee 3.1.2012 päivätyn vuokrasopimuksen perusteella 502 m² toimistotilaa 5. kerroksessa, 3 autopaikkaa sekä kellarikerroksen varastotilaa. Käynti kaikkiin HHP:n hallitsemiin tiloihin on Bulevardilta. A-talossa tullaan aloittamaan saneeraus vasta HHP:n vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. B-talon saneerauksesta aiheutuva haitta vastaa tavanomaista naapuritalon peruskorjauksen haittaa, joka on kaupungissa sietämisvelvollisuuden piirissä eikä vaikuta HHP:n oikeuksiin vuokralaisena.

Project Avenue -rakennusprojekti ei näin ollen koske HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemia tiloja, eikä rakennusluvalla ole vaikutusta HHP:n vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin tai velvollisuuksiin, vaan HHP:n vuokratilat ovat normaalisti heidän käytössään vuokrasopimuksen päättymiseen asti.

Asiassa on huomioitava, että HHP johtaa oikeutensa tilojen hallintaan vuokrasopimuksesta luvanhakijan ja kiinteistön omistajan Varman kanssa. Vaikutukset HHP:n oikeuteen voivat siis olla ainoastaan välillisiä, eikä päätöksellä näin ollen voida katsoa olevan MRL:n 192 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksia HHP:n oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun. Kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat Varman omistuksessa, ja Varma luonnollisesti suunnittelee ja toteuttaa rakennustyöt siten, että vuokralaiset voivat käyttää tilojaan vuokrasopimuksissa tarkoitettuun tavoin. HHP ei saa asiassa asianosaisasemaa sillä perusteella, että se perusteetta epäilee vuokranantajan kykyä suoriutua omista sopimusvelvoitteistaan.

Varman ja HHP:n välistä oikeussuhdetta määrittää vuokrasopimuksen ohella laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Samoin HHP:n oikeus nyt kyseessä olevaan tilaan on määritetty ja rajoitettu sopimuksessa ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa todetuin tavoin. Rakennuslupapäätöksellä ei ole vaikutuksia vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, eikä rakennuslupapäätöstä voida käyttää välineenä vuokralaisen aseman muuttamiseen kyseessä olevassa tilanteessa.

Kiinteistönomistajan hakemuksesta myönnetyn rakennuslupapäätöksen osalta valitusoikeuden syntymiseksi on edellytetty lähtökohtaisesti välitöntä, konkreettista haittaa muun tahon oikeudelle käyttää hallitsemaansa tilaa. Tilojen ulkopuolisille töille tai haitoille ei tällaista merkitystä ole annettu. Kuten edellä on selvitetty, HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemat tilat sijaitsevat rakennuksessa, johon ei kohdistu rakennusluvassa tarkoitettuja töitä sinä aikana, kun tilat ovat HHP:n hallinnassa. Kulku toimistotiloihin tapahtuu Bulevardilta samalla tavalla kuin ennenkin, eikä kulkuun kohdistu mitään hankkeeseen liittyviä es-



teitä. Myös autopaikat ja varastotilat sijaitsevat kiinteistöllä siten, ettei rakennushankkeella ole vaikutusta niihin pääsyyn. Rakennuslupapäätöksellä ei näin ollen ole mitään välitöntä vaikutusta HHP:n oikeuteen käyttää hallitsemaansa tilaa. HHP on oikaisupyynnössään lisäksi viitannut tiloissaan toimitettuun asbestikartoitukseen ja sen tuloksiin. Kyse on tutkimuksista liittyen HHP:n toimistotilan myöhempään saneeraus- ja kunnossapitoon. On selvää, että tämän ikäisen kohteen rakenteista tehdään asbestihavainnoja. Asbestipitoisilla rakennusmateriaaleilla ei kuitenkaan ole terveydellisiä vaikutuksia rakennuksen normaalikäytössä, vaan kyse on havainnoista, jotka tulee ottaa huomioon myöhempien saneeraus- ja kunnossapitotöiden yhteydessä. Väitetyt vaikutuksia HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle asbestihavainnoilla tai rakennusluvalla ei ole. Edelleen HHP on oikaisupyynnössään katsonut, että asianosaisasema on ratkaistava sen mukaan, kenellä muutoshakemuksen oikeus olisi, jos olisi haettu poikkeamista asemakaavasta (MRL 193 §:n mukainen asianosaispiiri).

Kyse ei ole tilanteesta, jossa poikkeamislupa olisi tarpeen. Asianosaispiiri tulee näin ollen määritettäväksi puhtaasti MRL 192 §:ssä asetetuista edellytyksistä. Edelleen on huomioitava, että rakennusluvassa hyväksytyjen toimenpiteiden toteuttaminen ei HHP:n esittämin tavoin estä HHP:n hallitsemien tilojen käyttöä toimistotarkoitukseen millään tavoin. Kyse on tältäkin osin vuokranantajan ja vuokralaisen välisen oikeussuhteen sisällöstä, ja siitä, miten vuokranantaja järjestää omien vuokrasopimuksensa mukaisten velvoitteidensa täyttämisen. Rakennus- tai poikkeamislupaprosessi ei luo HHP:lle oikeuksia kohteen vuokralaisena.

Kuten HHP:kin vaatimuksessaan toteaa, mitään sääntöä siitä, millainen rakennusoikeuden ylitys on vähäinen, ei ole. MRL:n muutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 148/2015) on todettu poikkeamisedellytysten ja sitä koskevan harkinnan osalta muun muassa, että poikkeuksen myöntämiseen täytyy aina olla erityinen syy. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Poikkeamispäätöksen tekemiseen liittyy oikeudellisen harkinnan lisäksi aina myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet. Vähäinen poikkeama tulee näin ollen käsitellä aina tapauskohtaisesti ja sen myöntämisessä voidaan käyttää myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Lupapäätöksessä on valitettavasti käsitelijän laskuvirhe: Lupapäätöksen kerrosneliömetrit perustuvat tammikuussa 2020 jätettyyn kerrosalalaskelmaan (liite 2; kerrosalakaavio 200131). Kaavio päivitettiin helmikuussa käsitelijän ohjeiden ja päivittyneiden suunnitelmien mukaisesti (liite 3; Kerrosalakaavio 200228).



Vanhassa kerrosalalaskelmassa 200131 on pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrosalaksi merkitty 8537 kem2. Tekniikkakuilut ja IV-konehuoneet kerroksissa, 241 kem2, sisältyvät kerrosalaan. Lupapäätöksen kerrosala 8778 kem2 on syntynyt, kun kerrosalaan 8537 kem2 on virheellisesti lisätty – siihen jo kertaalleen lasketut tekniikkakuilut ja IV-konehuoneet eli $8537+241=8778$. Liitteenä 3 olevassa kerrosalalaskelmassa, joka on lopullinen lupaliite, pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on merkitty oikein eli se on 8545 kem2 vähennettynä 241 kem2 (tekniikka-kuilut ja IV-konehuoneet), joten lupahakemuksen mukainen käytetty rakennusoikeus on 8304 kem2.

Ottaen huomioon sekä Annankatu 18 rakennushankkeen että Bulevardi 7 rakennushankkeen koko kiinteistön rakennusoikeus ylittyy kaavan mukaisesta enintään 9,45 %:lla. Kaikki näiden hankkeiden lisärakennusoikeus sijoittuu Annankatu 18 hankkeeseen, jonka osuus rakennusoikeuden kokonaisyliytuksesta on noin 3,45 %. Bulevardi 7 osalta rakennusoikeus ei lisääny. Asiassa on myös huomattava, että Varman kiinteistöllä oli nyt myönnettyjä rakennuslupia haettaessa voimassa 6.4.2017 myönnetty rakennus-lupa, jossa kiinteistölle sallittiin 9,7 %:n rakennusoikeuden ylitys. Uusi lupa näin ollen vähentää kiinteistölle jo myönnettyä rakennusoikeutta. Lienee selvää, että rakennusoikeuden ylitys, joka on hyvin tuoretta aikaisempaa lupaa pienempi, voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamisena.

Kaupungin kaavoitusviranomaisen on rakennusluvan ennakkokäsittelyssä puoltanut suunniteltuja ratkaisuja ja niiden hyväksymistä vähäisinä poikkeamisina. Kyseessä olevassa hankkeessa rakennusvalvontaviranomaiset ovat katsoleet, että kun kokonaisrakennusoikeuden ylitys jää alle 10 %, rakennusvalvonta voi myöntää luvan vähäisenä poikkeamana. Tähän harkintaan on tässä tapauksessa vaikuttanut myös se, että kiinteistölle myönnetyn aikaisemman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus tämän uuden luvan myötä vähenee.

Rakennuslupapäätöksessä on päädytty hakemuksen mukaisesti poikkeamaan kaavan mukaisesta autopaikkavelvoitteesta. Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja rakennusta on asemakaavan laatimisen aikaan käytetty toimistona. Helsingin kaupungin julkinen liikenne on merkittävästi parantunut kuluneina vuosikymmeninä ja ydinkeskustaan on rakennettu useita maanalaisia pysäköintihalleja. Tämän vuoksi ydinkeskustan liikerakennusten autopaikkamitoitus on nykyään huomattavasti pienempi kuin kaavaa laadittaessa. Aivan uusilla alueilla – myös asuinalueilla – on joissain kortteleissa jopa luovuttu kaavan velvoittamista autopaikoista kokonaan (esim. Jätkäsaari), koska joukkoliikenne on katsottu toimivaksi. Ydinkeskustan toimistojen osalta autopaikkamitoitus voi näistä syistä olla huomattavankin alhainen. Rakennuslupa-



päätös noudattaa tältä osin nykyistä yleistä käytäntöä. Päätösharkinnassa on myös tullut ottaa huomioon se, että rakennus on suojeltu eikä sitä voida muokata siten, että nykynormiston edellyttämän kokoisia autopaikkoja ja autopaikkamääriä olisi mahdollisuus toteuttaa. Rakennushankkeessa, jota rakennuslupa koskee, tulevat pysäköintitilat säilymään entisen laajuisina ja aikaisemmassa käytössä eli muutoksia ei tältä osin autopaikkoihin tehdä.

Koko kiinteistön autopaikkavelvoitetta koskevan vähäisen poikkeamisen osalta voidaan – ja erityisesti suojeltujen rakennusten osalta joudutaan - käyttämään tarkoituksenmukaista kokonaisuuskäytäntöä. Nykymääräykset täyttävien autopaikkojen toteuttamiselle ei ole kiinteistöllä ollut vaihtoehtoja ja kun vähennetyn autopaikkamäärän on katsottu olevan riittävä muutettaessa Annankatu 18 rakennukset hotelliksi, on poikkeamisen kaava-määräyksestä katsottu olevan vähäinen.

Kiinteistöstä on laadittu laaja 222-sivuinen rakennushistoriallinen selvitys, joka on toimitettu rakennusvalvontaviranomaisille jo hankkeen esivalmistelun aikana. Hankesuunnitelmasta taas ilmenee, että suojeltuun julkisivuun ollaan tekemässä hyvin vähän muutoksia ja suurin osa muutoksista on rakennuksen ulkonäköä palauttavia. Myönnetyn rakennusluvun sallimilla muutoksilla, kuten tuulikaapin, portin ja rulokalterin purkamisella muutetaan julkisivua lähemmäs alkuperäistä ulkonäköä, mikä vuoksi myöskään Helsingin kaupungin museo ei ole lausunnossaan muutoksiin puuttunut, vaan on todennut puoltavansa esitettyjä suunnitelmia lausuntonsa huomioiden. Lisäksi saneerausessa korjataan olemassa oleva pergola ja se katetaan lasilla, mikäli tästä sovitaan Museoviraston kanssa. Lasikatteelle on ollut lupa vuoden 2004 rakennusluvassa (4-1451-04-C), mutta sitä ei ole silloin kustannussyistä toteutettu. Julkisivua ei siis muuteta rakentamalla uusi pergola, kuten oikaisuvaatimuksessa virheellisesti esitetään. Muutoksista pidettiin Helsingin kaupungin museon kanssa ennakkoneuvottelu ennen luvan myöntämistä ja he antoivat hankkeesta puoltavan lausunnon.

Helsingin rakennusvalvonta on rakennusluvun ehdoissa nimenomaan huomionnut, että Bulevardi 7 rakennushankkeessa huomioidaan suojele-määräykset ja edellyttänyt muutosten läpikäyntiä museoviranomaisen kanssa Helsingin kaupungin museon lausunnosta ilmenevin osin. Rakennuksen julkisivuun tai vesikattoon ei ole tehty niiden rakennustai-teellista arvoa tai tyyliin vaikuttavia muutoksia, joten rakennuslupa on myönnetty MRL:n säännösten mukaisesti.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lisävaatimus



Oikaisuvaatimuksen tekijä on 12.5.2020 lähettänyt rakennusvalvontaan lisälausuman liitteineen koskien asioita HEL 2020-004050, HEL 2020-003576 sekä näihin liittyvää aloittamisoikeutta koskevassa asiassa. Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle hakijan vastineet sekä kaavoituksen kannanotot ennen asian ratkaisemista, sekä aloittamisoikeutta koskevat hakemukset, lisäksi on vaadittu mahdollisuutta lausua oikaisuvaatimukseen annetuista vastineista, kaavoituksen kannanotoista ja aloittamisoikeutta koskevista hakemuksista ennen päätöksentekoa. Lisäksi on vaadittu aloittamisoikeuksia koskevan asian käsittelijän arkkitehti Markku Lehtisen toteamista esteelliseksi valmistelemaan ja käsittelemään asiaa, sekä, mikäli aloittamisoikeus myönnettäisiin, sitä että aloittamisoikeutta ei saa määrätä tulemaan voimaan ennen kuin pääasiat, eli rakennuslupien lainmukaisuus ja tarve poikkeamispäätöksille on lainvoimaisesti ratkaistu.

Pyydetyt asiakirjat on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle viivytyksettä 12.5. sekä 13.5.2020. Lisäksi on varattu tilaisuus antaa lausuma toimitettujen asiakirjojen johdosta 21.5.2020 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on 20.5.2020 sähköpostitse pyytänyt lisäaikaa lausuman antamiselle 28.5.2020 saakka.

Lisäaikaa on myönnetty 26.5.2020 kello 16 saakka.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lausuma hakijan vastineen johdosta

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut 26.5.2020 vastineensa edellä mainittujen asiakirjojen ja siten hakijan vastineen johdosta.

Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle kaikki rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin Markku Lehtisen välinen kirjeenvaihto, mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden rakennuslakimiehen Kaisa Hongiston välinen kirjeenvaihto mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, kaikki em. hakemuksiin liittyvät Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden sekä rakennusvalvontaviraston lupasihteerin välisten neuvotteluiden pöytäkirjat ja muistiot sekä mahdolliset selvitykset, joita Varma on hakemuksiin liittyen toimittanut sekä vaadittu että HHP:lle annetaan mahdollisuus lausua ko. asiakirjoista ennen päätöksen tekemistä asioissa.

Lausumassa 26.5.2020 vaaditut asiakirjat on rakennusvalvonnan toimesta toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle.



04.06.2020

Lisäksi lausumassa on vaadittu, että Varman aloittamisoikeutta koskevat hakemukset ovat puutteellisia ja että ne tulee jättää käsittelemättä tai hylätä puutteellisina. Lisäksi rakennuslupaa 4-413-20-B koskeva aloittamisoikeushakemus on muotovirheellisenä hylättävä.

Vastineissa esitettyjen väitteiden osalta lausumassa on todettu muun ohella seuraavaa.

Varman molemmissa vastineissa väitetään, että HHP:n oikaisuvaatimuksissa olisi virhe siltä osin kuin HHP väittää, että rakennusluvissa olisi kyse kahdesta hotellista. toisin kuin Varma esittää, kyseessä ei ole HHP:n virhe, vaan fakta joka perustuu Varman rakennuslupahakemukseen. Rakennusluvan liitteessä on todettu, että kyse on kahden erillisen hotellin rakentamisesta. Koska Varma toteaa vastineessaan, että tällainen sen omiin rakennuslupahakemuksiin perustuva käsitys olisi virheellinen, niin se tulee samalla myöntäneeksi, että sen saama rakennuslupa 4-4013-20-B on perustunut virheellisille tiedoille. Näin ollen kyseinen rakennuslupa on kumottava, koska hakija itsekin pitää sitä virheellisten tietojen nojalla saatuna.

Varma väittää vastineessaan, että kumpikaan Project Avenuen osaprojekteista ei vaikuttaisi HHP:n oikeuteen käyttää hallinnassaan olevia tiloja, joten HHP:lla ei olisi asianosaisoikeutta oikaisuvaatimusten tekemiseen Varman saamista rakennusluvista. Varman väitteet ovat yksiselitteisesti vääriä. Ensinnäkin rakennusluvassa 4-4013-20-B tarkoitettu rakennushanke osoitteessa Annankatu 18 vaikuttaa välittömästi myös HHP:n oikeuteen käyttää tilojaan. Kyseisen rakennuslupahakemuksen materiaalien ja kerrosalakaavion mukaan kyseinen hanke kytkeytyy suoraan Bulevardi 7:n puolella oleviin rakennuksiin, ja yksi suunnitelluista kuluista Annankatu 18:sta hotellikompleksiin kulkee suoraan Bulevardi 7:n rakennusten kautta. Näin ollen Annankatu 18:aa koskevat rakennustyöt kohdistuvat väistämättä myös Bulevardi 7:n rakennukseen ja työmaaliikenne sekä rakennustyöt estävät käytännössä HHP:ta käyttämästä hallitsemiaan tiloja. Tilat tulevat vaaralliseksi käyttää erityisesti työturvallisuuden kannalta.

Lisäksi, kuten HHP on oikaisuvaatimuksissaan esittänyt, niin Varman olisi tullut hakea molempiin rakennusprojekteihin poikkeamisluvat kaavamääräyksistä poikkeamisille. Tätä poikkeamismenettelyyn liittyvää selvitysvelvollisuutta ja poikkeamisharkintaa ei voi sivuuttaa siten, kuin Varma esittää vastineissaan, että kulloisistakin kaavapoikkeamisista on jollakin epämääräisellä tasolla vapaamuotoisesti keskusteltu viranomaisten kanssa. Poikkeamisharkinta tulee tehdä asianmukaisessa menettelyssä, joka taas merkitsee asianosaispiiriin laajenemista katta-



maan muun muassa HHP:n työssäkäyntialueen, jolle molemmat rakennusprojektit yksiselitteisesti kohdistuvat.

Mitä tulee rakennuslupaan 4-029-20-D, niin jo kerrosalakaavion perusteella rakennustyöt kattavat koko sen kerroksen, jota HHP hallitsee. On aivan selvää, että HHP on asianosainen rakennusluvan osalta, joka vaikuttaa suoraan sen oikeuksiin ja tilojen käyttöön. Varma on vastineessaan pyrkinyt hämärtämään sen saamien rakennuslupien suoria oikeusvaikutuksia HHP:n oikeuksiin esittämällä, että kyse olisi vuokranantajan ja vuokra-laisen välisestä asiasta, jota säätelisi laki liikehuoneiston vuokrauksesta, ja että Varma ei tulisi tekemään HHP:n alueelle kohdistuvia töitä ennen kuin vuoden 2022 syksystä lähtien. Tällaiset väitteet ovat merkityksettömiä arvioitaessa Varman saamien rakennuslupien lainmukaisuutta, ja viranomaisten velvollisuutta suorittaa virkavelvollisuudellaan harkinta siitä, täyttävätkö Varman rakennuslupahakemukset maankäyttö- ja rakennuslain säännökset. Varma ei voi vedota omaksi hyödykseen HHP:n ja sen väliseen vuokrasopimukseen tai siihen, ettei se aloittaisi rakennustöitä ennen kuin 2022 syksyllä. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole minkäänlaisia rajoituksia aloittaa rakennustöitä välittömästi ja täysimääräisesti, kun ne tulevat lainvoimaisiksi. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole myöskään minkäänlaisia määräyksiä siitä, kuinka rakennustyöt tulisi suorittaa HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuus huomioon ottaen.

Ero on räikeä verrattuna siihen, miten naapurien kuulemisesta saatu Senaatti-kiinteistöjen huomautus koululaisten turvallisesta koulumatkasta on johtanut suoraan samansisältöiseen määräykseen rakennuslupaan 4-4013-20-B.

Mitään mainintaa rakennusprojektien aikaisesta vuokralaisten turvallisuuden varmistamisesta ei rakennusluvuissa ole. Tämä on ymmärrettävää, koska rakennuslupavaiheessa HHP:ta ei ole missään vaiheessa kuultu asiasta, eikä Varma ole omaehtoisesti selvittänyt rakennusvalvonnalle, että sen hakemat rakennusluvut koskevat myös HHP:n hallitsemia tiloja.

Nyt kun tieto on oikaisuvaiheessa tullut viranomaisten tietoon, niin kumpaakaan rakennuslupaa ei voida myöntää ilman, että ne sisältävät merkittäviä HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuuden turvaavia viranomaismääräyksiä. Nykymuodossaan molemmat rakennusluvut on kumottava lainvastaisina, koska niissä ei ole huomioitu turvallisuustekijöitä asianmukaisesti.

Varman väite siitä, että se ei tulisi aloittamaan rakennustöitä HHP:n hallitsemilla alueilla ennen syksyä 2022 on myös erittäin epäuskottava.



Miksi Varma olisi hakenut jo tässä vaiheessa rakennuslupaa projektiin, jota se ei aikoiisi kahteen ja puoleen vuoteen edes aloittaa? Miksi Varma on tietoisesti salannut rakennuslupahakemuksissaan sen seikan, että sen projektit tulevat vaikuttamaan olennaisesti myös sellaisille alueille, joita se ei rakennuslupien myöntövaiheessa hallinnoi?

Oikeuskirjallisuudessa vuokralaisen on nimenomaan tällaisissa tapauksissa katsottu olevan asianosainen. Professorit Ari Ekroos ja Vesa Mäjjamaa kirjoittavat alan perus teoksessa maankäyttö- ja rakennuslaki seuraavasti (liite 1).

Väitteet siitä, että HHP ei olisi asianosainen Project Avenueta koskevissa oikaisuvaatimusasioissa, on selvästi perusteeton.

Vastineessaan Varma myöntää, että sen saama rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen myönnetyn rakennusoikeuden osalta. Näin ollen rakennuslupa on yksiselitteisesti kumottava virheellisenä. Koska sekä hakija itse, että HHP oikaisuvaatimuksen tekijänä ovat sitä mieltä, että rakennuslupa 4-0429-20- D on virheellinen, niin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole asiassa harkintavaltaa, vaan sen on kumottava lupa selvästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Toisaalta Varman rakennuslupahakemuksissa esiintyneet Varman myöntämät virheet ja puutteet ovat sitä suuruusluokkaa alkaen Varman esittämistä kahdesta hotelliprojektista ja virheellisistä kerrosalalaskelmista, että molemmat rakennusluvut on joko hylättävä tai palautettava uuteen viranomaisarkintaan nyt saatujen oikeiden tietojen valossa.

Varma myös väittää, että oikaisuvaatimuksissa viitatu oikeus-kanslerin ja oikeusasiamiehen ratkaisut eivät soveltuisi tähän tapaukseen, koska toisin kuin viitatuissa tapauksissa, Varman tapauksessa viranomainen olisi perustellut päätöksensä asian-mukaisesti. Väite on selvästi virheellinen.

Varma on myös väittänyt, että merkittävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen taloudellista arvoa tulisi tarkastella kiinteistön verotusarvon kautta Helsingin kaupungin hintatason huomioivan neliöhinnan sijaan. Väite on täysin absurdi. On selvää, että verottajan määrittämä kiinteistövero ei ole oikea mittari rakennusoikeuden arvon määrittämisessä. On notorista, että kiinteistökaupassa kauppahinnat eivät määräydy verotusarvon perusteella. Neliöhinnat määräytyvät monen tekijän summana, josta keskeisimpänä on kiinteistön sijainti.

Varma esittää vastineessaan, että sen esittämän verotusarvolaskelman perusteella arvonnousun jäädessä 730.000 euroon, niin ra-



kennusoikeuden ylitys voitaisiin käsitellä vähäisenä poikkeamana. Koska tämä laskentaperuste on selvästi virheellinen, niin tosiasiallisesti Varma tulee itsekin myöntäneeksi, että sen rakennusluvassa hakema asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys ei täytä vähäisen poikkeaman kriteereitä.

Autopaikkojen vähennyksen osalta, sekä Varman vastine että asemakaavoituksen lausunto osoittavat, että rakennusvalvonta on ylittänyt harkintavaltansa käsitellessään autopaikkojen vähentämisen vähäisenä poikkeamana. Kaikki Varman ja asemakaavoituksen esittämät perustellut haetulle autopaikkamäärälle ovat sellaisia, jotka tulisi esittää poikkeamismenettelyssä, jossa haetaan olennaista poikkeamaa kaavamääräyksestä.

Lausuma on kokonaisuudessaan liitteenä.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan 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 asianomaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.



04.06.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 ja 171 §:ssä määritellään poikkeamisen vähäisyys ja sen edellytykset. Sanotun 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 7691, joka on tullut voimaan vuonna 1977. Asemakaavassa rakennus on merkitty tunnuksella ark: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliala. Tällä osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin kerrosalaan laskettavia tiloja.

Lisäksi asemakaavassa on autopaikkoja koskeva määräys: Autopaikkavelvollisuus: vähintään 70 autopaikkaa, enintään 90 autopaikkaa. Tontin suurin sallittu kerrosala on 25916 m².

Nyt käsiteltävänä oleva rakennuslupa liittyy niin kutsuttuun Project Avenue -kokonaishankkeeseen. Tontin omistaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma peruskorjaa ja kehittää kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia. Projekti on rakennusvalvonnassa käsitelty kahdella eri rakennusluvalla, nyt käsiteltävänä olevalla Bulevardi 7:ää koskevalla rakennusluvalla (lupatunnus 4-429-20-D) jonka nojalla peruskorjataan kaksi toimistorakennusta, sekä Annankatu 18 -osoitteella kulkevalla rakennusluvalla (lupatunnus 4-413-20-B), jolla toimistorakennusta laajennetaan ja käyttötarkoitus muutetaan hotelliiksi.

Hankesuunnitelman ja rakennuslupapäätöksen mukaan tontilla suoritetaan myönnetyn, nyt käsiteltävänä olevan, rakennusluvan nojalla seuraavia töitä:



Katurakennuksen sisäänkäyntisyvennys kunnostetaan, lisätyt tuuli-kaappi-, rulo- ja veräjärakenteet poistetaan, porttikäytävään rakennetaan uusi lasiovi. Katurakennuksen 8. kerroksen 90- luvulla rakennetut ikkunat uusitaan. Liiketilöiden näyteikkunoiden lasituksia uusitaan. Alkuperäisiin metallikarmeihin asennetaan lämpölaselementtejä 1K lasien tilalle. Muut vanhat ikkunat säilytetään ja kunnostetaan pinnoiltaan. Katurakennuksen kattoterassille rakennetaan lasirakenteinen katos suojaamaan terassia lumelta ja vedeltä. Kattoterassin pilarit, pergola- ja lattiarakenne uusitaan.

Rakennusten julkisivut säilytetään pääosin ennallaan. Rakennusten julkisivujen rappausten vaurioita korjataan ja rapatut osat maalataan. Julkisivuväri, samoin kuin tulevat mainospaikat hyväksytetään erillisellä julkisivu- ja mainoslaitesuunnitelmalla.

Katurakennuksen kattoterassin huonokuntoiset pergolarakenteet uusitaan alkuperäisten kaltaisena. Uusi lasikate jää pergolarakenteen taakse ja on melko huomaamaton.

Bulevardi 7 muutokset jakaantuvat kahteen vaiheeseen. Korjaustyöt alkavat piharakennuksesta ja siipiosasta keväällä 2020 ja katurakennuksen osalta kaksi vuotta myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu laajempaa, maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaista, muutoksenhakuoikeutta puoltavana seikkana korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin KHO 19.4.2007 Dnro 1323/106 sekä KHO 2003:2. Näiden mukaan valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä poikkeamista koskevan valitusoikeuspykälän perusteella, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen.

Asiassa on siten ensin ratkaistava, olisiko hankkeessa tullut hakea poikkeamispäätös.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksen tekijän lausumissa on esitetty vaatimuksia aloittamisoikeushakemuksen osalta, vaatimukset on käsitelty tuon asian yhteydessä, diaarinumero HEL 2020-004934.

Olisiko hakijan tullut hakea hankkeelleen poikkeamislupa

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että hankkeessa olisi tullut hakea poikkeamista 1) kerrosalan ylityksen, 2) autopaikkojen vähimmäismäärän alituksen, ja 3) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden julkisivujen ja vesikattojen suojelumääräysten osalta.



Oikaisuvaatimuksessa on esitetty että tontille sijoittuvien ristiriitaisten hankkeiden myötä rakennusoikeus tontilla ylittyy todellisuudessa 11 % ja että ylitys olisi vaatinut joko poikkeamispäätöstä tai kaavamuutosta.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on todettu, hankkeet tai niiden kuvaukset tai rakennuslupapäätökset eivät ole keskenään ristiriidassa. Hyväksytyissä pääpiirustuksissa muutosalueet ja muutokset on esitetty selkeästi. Rakennusoikeuden määrä on rakennusluvissa käsitelty johdonmukaisesti ja selkeästi siten, että rakennusoikeuden määrä näkyy rakennuslupapäätöksissä myös hankekohtaisesti. Rakennusoikeuden ylitykset on käsitelty yksityiskohtaisesti ja selkeästi Annankatu 18:a koskevassa rakennusluvassa ja siitä tehdystä oikaisuvaatimusta koskevassa päätösehdotuksessa (lupatunnus 4-413-20-B, HEL 2020-003576).

Nyt käsiteltävänä olevassa Bulevardi 7 -hanketta koskevassa rakennuslupapäätöksessä on mainittu hankkeen kerrosalaksi virheellisesti 8778 kem². Kuten liitteenä olevasta kerrosalalaskelmasta selviää, hankkeen oikea kerrosalan määrä on 8304 kem². Rakennuslupapäätöksessä mainittu laajennus tarkoittaa ainoastaan IV-konehuoneen laajennusta 24 m²:llä, joka ei vaikuta kerrosalaan.

Kun kerrosala ei tällä luvalla toteutettavan hankkeen myötä lisääny, ei hankkeessa ole ollut tältä osin tarvetta poikkeamispäätökselle.

Rakennusluvassa on käsitelty ja hyväksytty vähäisenä poikkeamana autopaikkoja koskeva asia:

"Käyttökelpoisten autopaikkojen määrä koko kiinteistössä on tulevassa tilanteessa 39 kpl, joista 9 kpl sijaitsee Bulevardi 7:n kellarin autohallissa. Kaavavaatimus autopaikoille on 70 kpl. Tilanne on oleva, poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu." Poikkeaminen on todettu sekä tässä, että toisessa tonttia koskevassa rakennusluvassa, jossa Annankadun puolelle sijoittuvan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotelliksi.

Autopaikkoja koskeva poikkeama on käsitelty asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan tonttia ja sille sijoittuvia hankkeita koskevassa yhteispalaverissa, jossa on todettu, että kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä voidaan hotellihankkeessa poiketa alaspäin. Kanta perustuu osaltaan Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017). Ohjeessa hotelleille on annettu ainoastaan maksimimääräys, jossa autopaikkoja saa osoittaa kyseisellä kantakaupungin eteläosan alueella enintään 1 ap / 500 k-m².



Hanke sijoittuu Helsingin ydinkeskustaan. Autopaikkojen lisääminen nykyisestä on tontilla käytännössä mahdotonta. Tilanteessa voidaan lisäksi arvioida, että toimistona säilyvien rakennusten osalta tontin autopaikkatilanne kokonaisuutena arvioiden paranee tontilla sijaitsevan toisen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa hotelliksi, sillä hotellien osalta autopaikkatarve on toimistotiloja vähäisempi. Lisäksi ottaen huomioon sen, että tilanne ei rakennusluvan myötä huonone tai muutu sekä sen, että poikkeama noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää, edellä mainittua ohjetta, ja kun poikkeamisen ei voida katsoa johtavan MRL 171 §:ssä mainittuihin vaikutuksiin, voidaan poikkeamaa pitää rakennusluvassa mainitulla tavalla vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Kadunpuoleisella julkisivulla ja vesikatolla suoritettavat korjaus- ja muutostyöt ovat hyväksytyjen pääpiirustusten sekä muun asiassa esitetyn selvityksen mukaan korjaavia, ennallistavia ja palauttavia. Näin on esimerkiksi katutason tuulikaappi-, rulo- ja veräjärakenteiden osalta. Ikkunoiden korjaustyöt tapahtuvat ikkunalaseja uusimalla tai vanhoja ikkunoita kunnostamalla. Vesikatolle sijoitettavat, julkisivupiirustuksesta ilmenevät IV-ulospuhallus/hajottajat ovat kooltaan pieniä eivätkä vaikuta vesikaton rakennustaiteelliseen arvoon tai tyyliin sitä tarvelevästi. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, uusia katoksia tai muita rakenteita ei rakenneta, vaan 8. kerroksen pergolarakenne uusitaan vanhan mallin mukaan. Kaupunginmuseo ei ole kannanotossaan vastustanut hanketta miltään osin. Rakennuksen suojelumääräykset on huomioitu rakennusluvan lupamääräyksissä tarkasti.

Esitettyjä julkisivutoimenpiteitä ei esitetty selvitys huomioon ottaen voida pitää sellaisina asemakaavassa tarkoitettuina, kiellettyinä purkamis-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Hankkeessa ei siten ole ollut tarpeen hakea poikkeamispäätöstä suojelumääräyksistä tai käsitellä julkisivutoimenpiteitä vähäisenä poikkeamisena.

Poikkeamispäätöstä ei ole ollut tarpeen hakea. Muutoksenhakuoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla.

Onko oikaisuvaatimuksen tekijällä muutoksenhakuoikeutta 192 §:n nojalla

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vuokralainen tontilla 091-004-0071-0013, osoitteessa Bulevardi 7, Bulevardin varressa (ns. talo A) sijaitsevan rakennuksen viidennessä kerroksessa. Vuokralainen hallitsee vuokrasopimuksen nojalla myös rakennuksessa sijaitsevia muutamia muita tiloja. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevien asiakirjojen mukaan vuokralainen hallinnoi vuokraamiaan tiloja 31.7.2022 saakka. Oikaisuvaatimuk-



sessä on katsottu, että myönnetty rakennuslupa vaikuttaa MRL 192 §:n 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi oikaisunhakijan etuun ja oikeuteen.

Oikeuskirjallisuudessa on vuokralaisen valitusoikeudesta on todettu mm. seuraavaa:

"Vuokralaiset ovat joskus valittaneet rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä, mutta heillä ei ole katsottu olevan valitusoikeutta (KHO 1951 II 234 ja KHO 1951 II 255). Vuokralaista tai asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaa ei ole pidetty asianosaisena myöskään rakennuksessa suoritettavia muutostöitä koskevaa lupaa koskevassa asiassa (KHO 1956 II 763, KHO 10.6.1980 T 3031 ja KHO 1980 A II56). Vuokralaisella on sitä vastoin valitusoikeus, jos pakkotoimenpiteitä kohdistetaan välittömästi vuokralaiseen (KHO 1971 A II 73)" (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta-Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).

Välittömiä vaikutuksia on oikeuskäytännössä arvioitu mm. tapauksessa KHO 4.1.2018/3, jossa asunto-osakeyhtiölle oli myönnetty rakennuslupa yhtiön omistaman rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevan varastotilan kantavaan väliseinään tehtävälle aukolle. Kysymyksessä olevalla muutostyöllä ei asiassa esitetyn selvityksen perusteella ollut vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen. Muutostyön ei katsottu vaikuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevan asuinhuoneiston osakkeenomistajan ja asukkaan A tai mainitun huoneiston asukkaan B oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Muutoksenhakijoina olleilla A:lla ja B:llä ei siten ollut asiassa valitusoikeutta.

Vaikka oikaisuvaatimuksessa mainitussa tapauksessa KHO 17.3.2004 t. 612 on arvioitu päätöksen välittömiä vaikutuksia, kyse ei ole ollut vuokralaisen, vaan kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajan valitusoikeudesta.

Oikeuskäytännön ja kirjallisuuden perusteella voidaan todeta, että vuokralaisen valitusoikeus voi tulla kyseeseen ainoastaan erittäin poikkeuksellisesti. Valitusoikeutta ei ole oikeuskäytännössä katsottu olevan edes rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus voisi tulla kyseeseen vain tilanteissa, joissa päätöksen vaikutus vuokralaisen oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun on välitön, esimerkiksi kun vuokralaiseen kohdistetaan pakkotoimenpiteitä.

Kiinteistön omistajalla on oikeus hakea omistamansa kiinteistön peruskorjaukselle rakennuslupaa. Rakennuslupa merkitsee oikeutta toteuttaa



04.06.2020

luvalla myönnetty toimenpiteet. Hankkeeseen ryhtyvä päättää, missä aikataulussa hanke käynnistetään ja toteutetaan. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on myös kiinteistöllä olevien tai toimivien tahojen turvallisuus sekä hankkeen vaikutukset sen omiin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Otaen huomioon asiassa esitetty selvitys ja edellä mainitut seikat, rakennuslupapäätöksen ei voida katoa vaikuttavan sillä tavoin välittömästi Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun kuin maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 3 kohdassa tarkoitetaan. Asianajotoimisto HH Partners Oy ei ole myöskään rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Se ei ole myöskään sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Oikaisuvaatimus on edellä mainituin perustein jätettävä tutkimatta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 7691
- 2 Kantakartta
- 3 Päätös 4-0429-20-D
- 4 Rakennushistoriallinen_selvitys
- 5 Valokuvaliite, Bulevardi 7
- 6 Vesikattopiirustus
- 7 Project Avenue, muistio rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteispa-laverista 10.9
- 8 Asemapiirustus, Bulevardi 7
- 9 A-talo julkisivu kaakkoon
- 10 B-talo julkisivu luoteeseen
- 11 Kerrosalakaavio
- 12 AHA-kartoitus
- 13 Helsingin kaupunginmuseon lausunto, Bulevardi 7
- 14 Hankeselostus Bulevardi 7
- 15 0. Oikaisuvaatimus Project Avenue Bulevardi 20200325 FIN
- 16 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 1- HHP kaupparekisteriote -1-
- 17 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 2- Otteet Helsingin kaupungin raken-nusvalvontapalveluiden pöytäkirjoista -1-
- 18 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 3- RKY-Museovirasto
- 19 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 4- Bulevardi 7- Helsinki _ Helsingin kaupunginmuseo _ Finna - Helsingin kaupunginmuseo
- 20 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 5- asemakaavakartta 7691 selostuksi-neen



04.06.2020

21	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 6- Project Avenue kerrosalalaskelma
22	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 7- pääpiirustus 1100-002-001
23	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 8- vuokrasopimus
24	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 9- ilmoitus jatkokauden käyttämisestä
25	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 10- apulaisoikeuskanslerin päätös 11.4.2016
26	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 11- Ita-Suomen hallinto-oikeuden pää- tös 22.3.2016
27	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 12- Muistio rakennusvalvonnan ja kaa- voituksen yhteispalaverista 10.9.2019
28	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 13- Kuopion HAO 13.7.2005 05_0472_2
29	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 14- Turun hallinto-oikeuden päätös 18.6.2019
30	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 15- apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 11.2.2004
31	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 16- Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohje 02_2019
32	liite 17, selvitys päätöksistä v. 2014
33	liite 17, selvitys päätöksistä v. 2015
34	liite 17, selvitys päätöksistä v. 2016
35	liite 18, Kaupunkiympäristölautakunnan päätös poikkeamishakemuk- seen 30.10.2018
36	liite 19, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2014_43
37	liite 20, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2013_166
38	liite 21, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2015_144
39	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 23- Korkeimman hallinto-oikeuden pätös 17.3.2004 drno 210102
40	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 24- Ote teoksesta Maankäyttö- ja ra- kennuslaki- Ekroos-Majamaa- 2015- s. 1136-1137
41	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 25- Korkeimman hallinto-oikeuden pätös 19.4.2007 drno 1323106
42	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 26- Asbestikartoitus Annankatu 18_ Bulevardi 7
43	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 27- Piirustukset 005-001 ja 003-010
44	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 28- Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2003_2
45	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 29- Ely-keskus Raportteja_58_2016
46	liite 30, Helsingin kaupunginmuseon lausunto 26.2.2020
47	Hakijan vastine, B7
48	B7 Liite 1; Päätös_4-0429-20-D_20200312
49	B7 Liite 2; Kerrosalakaavio 200131
50	B7 Liite 3; Kerrosalakaavio 200228
51	Kaavoituksen kannanotto
52	Lausuma Project Avenue 12.5.2020
53	Lausuma 26.5.2020
54	Lausuma 26.5.2020 Liite 1
55	Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa
pätös oikaisuvaatimukseen

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyöluva 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

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 47

Liite 48

Liite 49

Liite 50

Liite 51

Liite 55

Esitysteksti

Hakija

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

Liite 51

Liite 55

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 100