



§ 34

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennuslakimiehen rasitepäätöksestä, tontit 91-2-8-20 ja 91-4-155-30, Aleksanterinkatu 48 ja Malminkatu 30

HEL 2020-001783 T 10 04 09

2-40-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Sigrid Juséliuksen Säätiö sr:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennuslakimiehen rasitepäätöksestä 15.10.2019 (§ 27).

Pöytäkirjanote oikaisuvaatimuksen tekijälle saantitodistuksella.

Päätöksen perustelut

Rakennusrasitteiden poistamista koskeva hakemus

Sigrid Juséliuksen Säätiö sr ja Kiinteistö Oy Malminkatu 30 ovat tehneet 15.11.2017 päivätyn sopimuksen, Sopimus kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistamisesta. Tässä sopimuksessa sopijapuolet ovat sopineet kiinteistörekisteriin rekisteröityjen käyttörasitteiden 091-2010-K505, 091-2010-K506 ja 091-2010-K507 poistamisesta.

Sopijapuolet ovat hakeneet 2.7.2019 rakennusvalvontapalveluille saapuneella hakemuksella näiden kolmen rakennusrasitteen poistamista. Hakemuksen liiteasiakirjoissa on todettu, että Sigrid Juséliuksen Säätiö sr on myynyt Kiinteistö Oy Malminkatu 30 ja on kaupan yhteydessä sopinut uuden omistajan kanssa pysäköintipaikkarasitteen purkamisesta.

Hakijan lisäselvitys

Rakennusvalvontapalvelut on asian käsittelyn aikana varannut hakijoille mahdollisuuden esittää kirjallista lisäselvitystä ja lisäperusteluja hakemuksen tueksi. Hakijat ovat 4.10.2019 rakennusvalvontapalveluille toimittamaan lisäselvityksenä esittäneet seuraavaa: Lisäselvityksenä haluamme vielä korostaa kiinteistönomistajan kannan, että tilojen käyttäjät eivät ole ilmaisseet tarvetta autopysäköintipaikoille eikä aiemmin hyväksytyyn paikoitusjärjestelyjä koskevan rasitteen (16.12.2009 § 35) mukaista autopaikoitustarvetta ole käytetty. Eli, yhtään autopaikkaa ei ole käytetty. Sen sijaan käyttäjät ovat esittäneet toiveen pyörätelineiden



27.02.2020

lisäämisestä, joka ollaan myös toteutettu kiinteistön takapihalle. Yllä esitettyyn toteutuneeseen tilanteeseen sekä tehtyyn kiinteistökauppaan perustuen kiinteistönomistaja hakee rasitteen ja autopaikkavelvoitteen purkamista.

Asemakaavoituksen kannanotto

Rakennusvalvontapalvelut oli jo rakennusrasitteiden poistamista koskevan hakemuksen päätösvalmistelun aikana pyytänyt asiasta asemakaavoituksen kannanoton. Asemakaavoitus ei tuossa vaiheessa antanut kannanottoa. Rakennusvalvontapalvelut uudisti pyynnön oikaisuvaatimusasian valmistelun kuluessa. Asemakaavoitus on antanut 20.11.2019 sähköpostitse rakennusvalvonnalle sen pyytämän kannanoton. Asemakaavoitus toteaa seuraavaa:

Asemakaavassa 11862 on pysäköinnistä määrätty, että tontin autopaikkavelvoite on 31 autopaikkaa. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Autopaikat tulee sijoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin. Mikäli tähän autopaikkamääräykseen halutaan muutosta tarkoittaa se asemakaavasta poikkeamispäätöksen hakemista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksytyissä Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeessa on toimistorakennuksille Kantakaupungin eteläosan alueelle I (ydinkeskusta alle 800 m Helsingin rautatieasemasta) määrätty autopaikkoja maksimissaan 1 ap/ 500 k-m². Liiketilojen autopaikkamääräys vaihtelee liiketilan koon mukaan. Kaikki autopaikkamääräykset ovat maksimimääräyksiä ja minimimäärää ei ole. Näitä autopaikkamääräyksiä voidaan pitää lähtökohtana poikkeamispäätöstä laadittaessa.

Asian oikeudellinen arviointi

Sigrid Juséliuksen Säätiö sr:n ja Kiinteistö Oy Malminkatu 30:n tekemä 15.11.2017 päivätty sopimus rasitteiden poistamisesta on yksityisoikeudellisena sopimuksena sopijapuolia sitova. Sopimus ei kuitenkaan ole kunnan rakennusvalvontaviranomaista sitova sopimus. Rakennusvalvontaviranomaisen on päätöksenteossaan harkittava, vaikeuttaako toimenpide tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Tontilla 91-2-8-20 on voimassa asemakaava numero 11826. Asemakaava on tullut voimaan 15.5.2009. Tontti 20 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin 20 pysäköintiä koskee seuraava asemakaavamääräys: PYSÄKÖINTI Autopaikkavelvoite on 31 ap. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Autopaikat tulee sijoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin.



27.02.2020

Tontin 91-2-8-20 rakennusluvassa 14.7.2009 (§ 252) on todettu, että autopaikat, 31 kpl, sijoitetaan kiinteistöön Malminkatu 30:ssa. Rakennusluvassa on myös lupamääräys siitä, että autopaikoista on perustettava rasite ennen tontin 20 rakennuksen käyttöönottoa. Tällaiset rakennusrasitteet on perustettu rakennusvalvontaviraston päätöksellä 16.12.2009 (§ 35).

Rakennusrasitteiden poistaminen olisi vastoin rakennuslautakunnan tekemää rakennuslupapäätöstä, jossa on määrätty autopaikkojen sijoittamisesta Malminkatu 30:n kiinteistöön ja rakennusrasitteiden perustamisesta. Rakennusrasitteiden poistaminen olisi myös vastoin asema-kaavaa.

Haettujen kolmen rakennusrasitteen poistaminen vaikeuttaisi oikeutetun kiinteistön 91-2-8-20 asianmukaista käyttöä ja asemakaavan toteuttamista. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja edellytyksiä näiden kolmen rakennusrasitteen poistamiselle ei ole olemassa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Mahdollisuus hakea poikkeamista

Rakennuslakimies on jo valituksenalaisessa päätöksessään selostanut mahdollisuuden hakea poikkeamista asemakaavan autopaikkamääräyksestä. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus hakea tällaista poikkeamista.

Oikaisuvaatimuksen alainen rasitepäätös

Rakennuslakimies on päätöksellään 15.10.2019 (§ 27) päättänyt olla poistamatta rakennusvalvontaviraston päätöksellä 16.12.2009 (§ 35) tonttien 91-2-8-20 ja 91-4-155-20 välille perustettuja kolmea rakennusrasitetta, jotka on 16.1.2010 rekisteröity kiinteistörekisteriin kolmena käyttörasitteena tunnuksilla 091-2010-K505, 091-2010-K506 ja 091-2010-K507 ja joissa tontti 91-2-8-20 on oikeutettu tontti ja tontti 91-4-155-30 on rasitettu tontti.

Rasitteiden poistamista olivat rakennusvalvontapalveluilta hakeneet tontin 91-2-8-20 omistaja Sigrid Juséliuksen Säätiö sr ja tontin 91-4-155-20 omistaja Kiinteistö Oy Malminkatu 30.

Rakennuslakimies on päätöksessään todennut muun ohella seuraavaa:

Myönteisen päätöksen tekeminen nyt kyseessä olevan hakemuksen johdosta ja rakennusrasitteiden poistaminen edellyttäisi, että asemakaavan autopaikkamääräyksen noudattamisesta olisi ensin myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu poikkeaminen ja sen



jälkeen olisi myönnetty rakennusvalvontaviranomaisen rakennuslupa, jolla autopaikkojen sijoittamisvelvollisuus olisi poistettu. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut.

Asiassa on katsottava, että haettujen kolmen rakennusrasitteen poistaminen vaikeuttaisi oikeutetun kiinteistön asianmukaista käyttöä ja asemakaavan toteuttamista. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja edellytyksiä näiden kolmen rakennusrasitteen poistamiselle ei ole olemassa. Poistettavaksi haettuja kolmea rakennusrasitetta ei voida poistaa.

Oikaisuvaatimus

Sigrid Juséliuksen Säätiö sr on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennuslakimiehen rasitepäätöksestä muutoksenhakuajan kuluessa. Säätiö vaatii, että viranhaltijan päätöstä on oikaistava ja muutettava sekä rasitteiden poistamista koskeva hakemus on hyväksyttävä.

Säätiö esittää vaatimuksensa perusteluissa seuraavia seikkoja:

Säätiö oikeutetun kiinteistön omistajana ja Kiinteistö Oy Malminkatu 30 rasitetun kiinteistön omistajana ovat allekirjoittaneet sopimuksen rasitteiden poistamisesta. Säätiön käsityksen mukaan rasitteiden poistamiselle on edellytykset, sillä Helsingin kaupungin keskusta-alueella on nykyisin käytäntönä, että pysäköinti on järjestetty yleisiin pysäköintilaitoksiin eikä rasitteiden poistaminen siten vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Säätiö uudistaa hakemuksessaan esitetyt perustelut rasitteiden poistamiselle ml. sen, että kyseisille rasitepaikoille ei ole tosiasiallisesti käyttötarvetta.

Säätiön käsityksen mukaan rakennusvalvontapalveluilla ei ole ollut Helsingin kaupungin asemakaavoitukselta pyydettyä lausuntoa käytävissään, kun se on tehnyt kielteisen päätöksen rasitteiden poistamisesta. Täten pyydämme, että päätöksentekoa varten hankitaan ko. lausunto, joka on asian käsittelemisen kannalta keskeinen.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 158 §, 160 § ja 187 §

Hallintolaki 11 §, 31 § ja 49 b §

Hallintolainkäyttölaki 6 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 126 §

Esittelijä

yksikön päällikkö



27.02.2020

Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite 1
- 4 Oikaisuvaatimuksen liite 2
- 5 Viranhaltijan rasitepäätös
- 6 Kaavoittajan kannanotto
- 7 Rakennuslupapäätös
- 8 Liite hakemukseen rasiitteen purkamiseksi
- 9 Hakijan lisäselvitys
- 10 Asemakaava 11826
- 11 Asemakaavan 11826 selostus
- 12 Asemakaava 11937

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennusrasitetta koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennusrasitetta koskeva
toimielimen päätös

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



27.02.2020

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite 1
- 4 Oikaisuvaatimuksen liite 2
- 5 Viranhaltijan rasitepäätös
- 6 Kaavoittajan kannanotto
- 7 Rakennuslupapäätös
- 8 Liite hakemukseen rasitteen purkamiseksi
- 9 Hakijan lisäselvitys
- 10 Asemakaava 11826
- 11 Asemakaavan 11826 selostus
- 12 Asemakaava 11937

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennusrasitetta koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennusrasitetta koskeva
toimielimen päätös

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12