



## 2

### Ilmoitusasiat

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää merkittä tiedoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.10.2024

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelujen arkkitehti oli päätöksellään 9.11.2023 § 724 myöntänyt Asunto Oy Katajaharjuntie 22:lle rakennusluvan kiinteistöllä 91-31-60-5 sijaitsevan asuinkerrostalon maantasokerroksessa eli maanpäällisessä kellarissa olevan päiväkotitilan muuttamiseksi toimistokäyttöön. Päätöksen rakennushanketta koskevan kuvauksen mukaan tilan kattoon asennetut akustiikkalevyt on poistettu, minkä jälkeen tilassa on suoritettu ääneneristävyysmittaus. Sen mukaan rakennuksen rakentamisvuonna edellytetyt vuoden 1967 ääneneristävyysnormit (RIL 55) täyttyvät kuten myös tämänhetkiset vaatimukset ääneneristävyydelle. Ääneneristävyyttä parannetaan edelleen asentamalla kattopintoihin uutta akustiikkalevytystä. Päätöksessä on määrätty, että rakennusvalvontapalvelulle on toimitettava ennen kunkin työvaiheen aloittamista erityissuunnitelmina muun ohella IV- ja KVV-selvitykset.

Kaksi osakkeenomistajaa, jotka omistavat toimistokäyttöön muutetun tilan yläpuolella sijaitsevan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, hakivat päätökseen oikaisua. Jaosto jätti oikaisuvaatimuksen tutkimatta todeten, ettei rakennuslupapäätöksellä ei ole välittömiä vaikutuksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Oikaisuvaatimus oli näin ollen jätettävä tutkimatta.

Osakkeenomistajat valittivat päätöksestä hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Valittajia ei asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajina ole pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuina viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajina tai haltijoina. Puhevaltaa muutoksenhakuasioissa käyttää lähtökohtaisesti kiinteistön omistavan asunto[1]osakeyhtiön hallitus. Tämän vuoksi valittajilla ei ole ollut oikeutta vaatia oikaisua kysymyksessä olevaan rakennuslupapäätökseen maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdan perusteella. Lisäksi hallinto-oikeus totesi, että rakennuslupapäätöksellä 9.11.2023 § 724 on ratkaistu hakemus rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan tilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkotitilasta toimistotilaksi. Kun ote-



taan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen luonne, rakennusluvassa esitetyt muutokset ääneneristävyyteen ja se, että valittajien asunnon ilmanvaihtoon vaikuttaneita muutostöitä ei ole ratkaistu nyt kysymyksessä olevalla käyttötarkoituksen muuttamista koskevalla rakennusluvalla, hallinto-oikeus katsoo, ettei lupapäätös ole vaikuttanut välittömästi valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Näin ollen ympäristö- ja lupajaosto on voinut jättää tutkimatta valittajien oikeisuvaatimuksen.

#### Helsingin hallinto-oikeuden päätös 28.10.2024 nro 6368/2024

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoitti päätöksellään 26.10.2023 § 157 Pohjoismaiden Säätiö sr:n (säätiö) toiminnanharjoittajana ja päiväkotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana sekä Asunto Oy Ormuspuiston (asunto-osakeyhtiö) tontin ja tontilla olevien rakennusten omistajana sakon uhalla lopettamaan osoitteessa Soidinkuja 1 sijaitsevalla tontilla 91-38-88-10 olevan asuinkerrostalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan päiväkotihuoneiston käyttämisen säätiön kokoontumistilana 31.1.2024 mennessä.

Pohjoismaiden säätiö sr:lle asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on satatuhatta (100 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kymmentuhatta (10 000) euroa. Asunto Oy Ormuspuistolle asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentäviisituhatta (25 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhattaviisisataa (2 500) euroa.

Ympäristö- ja lupajaosto määräsi samalla, että asetettuja velvoitteita on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

Taloyhtiö valitti jaoston velvoitepäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen muun ohella seuraavin vaatimuksin ja perustein.

Jaoston päätös on kumottava. Siinä tapauksessa, että valitus hylätään, päätös lopettaa huoneiston käyttäminen Pohjoismaiden Säätiö sr:n kokoontumistilana on määrättävä alkamaan aikaisintaan 1.1.2025. Mikäli uhkasakkopäätöstä ei kumota, sakko on määrättävä ensisijaisesti vain säätiölle. Mikäli sakko määrätään myös Asunto Oy Ormuspuistolle, sille määrättävän sakon peruserää on alennettava 5 000 euroon ja kuukausierän määrä 500 euroon. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä. Taloyhtiö on tehnyt kaikki ne toimenpiteet, jotka sillä on mahdollista



tehdä sen estämiseksi, että sen omistamassa talossa olevaa päiväkotihuoneistoa ei käytetä olennaisesti vastoin yhtiöjärjestystä ja rakennuslupaa. Yhtiökokous on 16.11.2023 tehnyt päätöksen huoneiston ottamisesta asunto-osakeyhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi sillä perusteella, että huoneistoa käytetään sen käyttötarkoituksen vastaisesti. Asunto-osakeyhtiölain tai minkään muunkaan lain perusteella asunto-osakeyhtiöllä ei ole muuta mahdollisuutta puuttua huoneiston käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön kuin asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ssä säädetty huoneiston hallintaan ottaminen.

Myös säätiö valitti jaoston velvoitepäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen muun ohella seuraavin vaatimuksin ja perustein.

Jaoston päätös on kumottava. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä. Suomen valtio on veloitettava korvaamaan säätiön oikeudenkäyntikulut ja oikeudenkäyntimaksu. Asiassa on järjestettävä suullinen käsittely. Sillä, miksi tilaa kutsutaan, ei ole merkitystä, vaan merkitystä on toiminnan laadulla ja vaikutuksilla. Tila on säätiön omassa käytössä. Tilassa järjestetään monenlaista toimintaa. Tila ei ole moskeija. Tilan kutsuminen pelkäksi rukoushuoneeksi on harhaanjohtavaa. Tila on pikemminkin eräänlainen keskus, jonka toiminta painottuu erityisesti lasten ja nuorten toimintaan. Tila on muun muassa säätiön omassa hallinnollisessa toimistokäytössä. Valtaosa tilan käytöstä on lasten ja nuorten vapaa-ajantoiminnan järjestämistä. Tällä hetkellä tilassa käy viikoittain lähes 50 lasta eri ryhmissä. Tiloissa järjestetään myös muuta perheteroimintaa. Tilan käyttö ei ole asemakaavan vastaista. Asiassa on riidatonta, että tilassa ei harjoiteta varhaiskasvatustilain mukaista päiväkotitoimintaa eikä tällaista toimintaa väitetä harjoitettavankaan. Tilan pääasiallinen käyttö muodostuu kuitenkin erilaisesta vapaa-ajan toiminnan järjestämisestä, kuten varhaiskasvatusta täydentävä uskonnon ja kielten opetus lapsille ja nuorille. Tämä on toimintana hyvin lähellä niitä maankäytöllisiä vaikutuksia, jotka vastaavat myönnettyä rakennuslupaa. Kaupungin toiminta asiassa ei ole ollut objektiivista eikä oikeasuhteista. Asetettu uhkasakko on määränsä osalta ja itse tilan arvoon nähden kohtuuton.

Helsingin hallinto-oikeus on aiemmin välipäätöksellään 13.12.2023 (7358/2023) hylännyt täytäntöönpanon kieltämistä koskevat valittajien vaatimukset. Päätöksellään 28.10.2024 (6368/2024) hallinto-oikeus hylkäsi suullisen käsittelyn järjestämistä koskevan vaatimuksen, hylkäsi valitukset ja hylkäsi Pohjoismaiden Säätiö sr:n oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen. Hallinto-oikeus perusteli ratkaisuaan muun ohella seuraavasti.



Kysymyksessä olevissa tiloissa tapahtuva uskonnonharjoittamistoiminta ja muu edellä kuvattu toiminta ei ole rakennusluvassa tarkoitettua päiväkotitoimintaa. Toiminnan ei voida katsoa myöskään rinnastuvan maankäytöllisiltä vaikutuksiltaan ja muun ohella paloturvallisuuden asettamilta vaatimuksiltaan päiväkotitoimintaan. Tämän vuoksi tällainen rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen olisi edellyttänyt rakennuslupaa. Koska toiminta ei ole asemakaavassa tarkoitettua asumista, päiväkotitoimintaa eikä liiketoimintaa, toiminta on myös asemakaavan vastaista. Koska hallinto-oikeus arvioi vain valituksenalaisen päätöksen lainmukaisuutta, sillä, onko tiloissa tapahtuva toiminta ollut tilojen aiempien omistajien aikana rakennusluvan ja asemakaavan mukaista, ei ole asian arvioinnissa ratkaisevaa merkitystä.

Saadun selvityksen mukaan tila on asunto-osakeyhtiön osakkaana olevan säätiön, joka itse harjoittaa päätöksessä tarkoitettua toimintaa, hallinnassa. Päätös on siten voitu kohdistaa säätiöön toiminnan harjoittajana.

Taloyhtiöllä on kyseessä olevan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistajana ollut oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta muun ohella käyttämällä asunto-osakeyhtiölain mukaisia menettelyjä, erityisesti ottamalla osakehuoneisto yhtiön hallintaan tai ryhtymällä huoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseen tähtääviin toimenpiteisiin. Yhtiö ei ollut valituksenalaisen päätöksen tekohetkellä saanut rakennusluvan ja asemakaavan vastaista toimintaa päättymään eikä hakenut tiloille käyttötarkoituksen muutosta. Päävelvoite ja uhkasakko on näissä oloissa voitu kohdistaa myös siihen. Selvyyden vuoksi todetaan, että se, onko taloyhtiö ryhtynyt riittävällä tavalla valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitettuihin toimenpiteisiin rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi valituksenalaisen päätöksen tekemisen jälkeen, ratkaistaan myöhemmin erillisellä päätöksellä arvioitaessa uhkasakon mahdollista tuomitsemisen tarvetta.

Koska päätöksessä asetetulle velvoitteelle on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset perusteet, päätöksen ei voida katsoa loukkaavan Pohjoismaiden Säätiö sr:n omaisuuden suojaa. Asiassa ei ole ilmennyt myöskään, että päätös rikkoisi oikeutta uskonnon vapauteen. Hallinto-oikeus katsoo, että päätöksessä asetettu velvoite on riittävän yksityiskohtaisesti yksilöity.

Kun otetaan huomioon asiakirjoista saatava selvitys ja se, mitä selvitystä suullisessa käsittelyssä olisi ollut tarkoitus esittää, todetaan, että suullisen käsittelyn järjestäminen ei ole tarpeen asian ratkaisemiseksi. Kun otetaan huomioon asiassa annettu ratkaisu, ei ole kohtuutonta, et-



tä Pohjoismaiden Säätiö sr vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Hallinto-oikeuden päätös on esityslista-asian liitteenä.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 9.10.2024, ESAVI/1365/2024

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on tuominnut hallintopakon Helsingin itäisessä saaristossa sijaitsevan rannan ennallistamiseksi. Kyseessä on luvatta tehdyn rannan täytön ja laiturin poistaminen. Aluehallintovirasto on asettanut päätöksen mukaisten töiden tekemiselle määräajaksi 15.4.2025. Määräyksen tehosteeksi on asetettu juokseva uhkasakko.

Aluehallintoviraston päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta. Valitusaika päättyy 8.11.2024. Aluehallintoviraston päätös on erillisenä liitteenä (HEL 2024-004796).

Kaupunginhallitus 21.10.2024 § 637

Kaupunginvaltuuston 28.8.2024 149 § tekemän päätöksen täytäntöönpano: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024

HEL 2024-003498

Kaupunginhallitus kehotti kaikkia kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä toimialoja ja liikelaitoksia noudattamaan kaupunginvaltuuston 28.8.2024 hyväksymää Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2024 (AM-ohjelma 2024).

Samalla kaupunginhallitus kehotti seuraavaa:

Kaupunginkanslia huolehtii AM-ohjelman 2024 toimeenpanosta ja vuotuisen seurannan laatimisesta kaupunginvaltuustolle. Kaupunginkanslia kehittää AM-ohjelman vaikutustenarviointia ja seurantaa.

Kaupunginkanslia ylläpitää asuntotuotannon ohjelmoinnin tilannekuvaa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa varmistuen, että mm. tuotantotavoite ja hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet ovat mahdollisia toteuttaa ohjelman mukaisesti. Kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia jatkavat yhteistyössä asuntorakentamisen sujuvoittamistyötä sekä edistävät omistusasuntotuotannon toteutusmahdollisuuksia erityisesti esikaupunkialueilla.

Kaupunginkanslia koordinoi aluerakentamiskohteiden etenemistä tavoitteiden mukaisesti sekä varmistaa täydennysrakentamisen sujuvan etenemisen. Kaupunginkanslia huolehtii hallinta- ja rahoitusmuotoja-



kauman sekä asuntokokojakauman alueellisen tasapainon arvioinnista asemakaavoituksen, tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten valmistelun tueksi. Hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen toteutuminen varmistetaan tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä. Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii huoneistotyyppijakauman ohjauksen toteutumisesta tavoitteen mukaisesti tontinluovutuksissa ja asemakaavoissa, ja aloittaa tontinluovutuksen myös niin sanottuun laatuohjattuun perheasuntotuotantoon.

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii kaavoitustavoitteiden toteutumisesta ja riittävästä tonttitarjonnasta. Kaupunkiympäristön toimiala varmistaa, että asemakaavoitus tukee asuntotuotannon kohtuullisen hintaisena pysymisen mahdollisuuksia kaikissa hallintamuodoissa sekä mahdollistaa omalta osaltaan erityisesti ARA-vuokratuotantotavoitteen toteuttamisedellytykset. Kaupunginkanslia yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa selvittää uudella AM-ohjelmakaudella ARA-tuotannon kokonaisuutta; sen toteutusedellytysten esteitä sekä tarvittavia toimenpiteitä kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi pitkällä aikavälillä.

Kaupunginkanslia jatkaa yhdessä toimialojen kanssa aktiivista edunvalvontaa valtion suuntaan muun muassa välimallin asumisvaihtoehtojen kehittämiseksi, seuraa toimintaympäristön muutoksia sekä valmistautuu reagoimaan niihin nopeasti. Tavoitteena on varmistaa jatkossakin sekoittunut ja monipuolinen asuntokanta sekä kohtuuhintaisen asumisen saatavuus. Kaupunginkanslia jatkaa yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa Vuokralla omaksi -mallin käytännön toteuttamista mahdollisimman nopealla aikataululla.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan kanssa huolehtii erityisryhmien asumisen turvaamisesta. Kaupunginkanslia, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala ja kaupunkiympäristön toimiala kehittävät AM-ohjelmakauden aikana erityisasumisen tilahankkeiden prosesseja erityisesti ikääntyneiden asumisen osalta. Kaikkien erityisryhmien osalta varmistetaan, että hankkeet etenevät ja toteutuvat määrätietoisesti.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala yhdessä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan kanssa jatkavat määrätietoisesti työtä asunnottomuuden vähentämiseksi ja turvaavat asumisneuvonnan vähintään nykyisessä laajuudessaan.

Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala varmistavat asuntotuotannon laadun muun muassa alueryhmä- ja rakennusvalvontavai-



heessa. Kaupunkiympäristön toimiala yhdessä kaupunginkanslian edistävät pientaloasumisen mahdollisuuksia erityisesti täydennysrakentamisen keinoin. Kaupunkiympäristön toimiala kiirehtii Östersundomin osayleiskaavaa edeltävää, pientaloihin perustuvaa täydennysrakentamista sekä kaavoittaa pienimittakaavaista rakentamista kohdekohtaisesti asumismuotojen monipuolistamiseksi.

Kaupunginkanslia vastaa kaupunki uudistuksen kokonaiskoordinaatioita ja seurannasta. Kaupunginkanslia seuraa segregatiokehitystä koko kaupungin tasolla. Kaupunginkanslia yhdessä kaikkien toimialojen kanssa huolehtii riittävästä investointitasosta sekä muusta resurssoinnista kaupunki uudistusalueiden kärkihankkeiden toteuttamiseksi sekä halutun muutoksen aikaansaamiseksi. Lisäksi kaupunginkanslia ja kaikki toimialat huolehtivat kaupunki uudistusalueilla hyväksi havaittujen toimintamallien hyödyntämisessä myös muilla alueilla. Kaupunginkanslian ja kaupunki ympäristön toimiala varmistavat edellytykset 25 % asuntokannan lisäykseen alueille vuoteen 2035 mennessä. Työssä huomioidaan viheralueiden laatu ja saavutettavuus sekä hallintamuotojakauman tasapainottaminen. Erityisesti panostetaan houkuttelevan omistusasumisen toteutumiseen muun muassa toteuttamalla hintakilpailuja, myymällä tontteja sekä kaavoittamalla myös pienimittakaavaisempaa asuntotuotantoa. Kaupunki uudistusalueilla omistusasuntotuotantoa voidaan käynnistää myös rakentamisen matalasuhdanteeseen sidottuna, kaupungin omana tuotantona, jos siihen varatuilla tonteilla vapaarahoitteinen tuotanto ei muilla toimin, kuten tonttien hintajoustop kautta, käynnisty. Kyseisen tuotannon osalta tulee huolehtia riskienhallinnasta, omakustannushinnan toteutumisesta ja tuotannon suuntaamisesta luonnollisille henkilöille.

### Päätökset

#### Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Mari Randell

#### Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317  
nina.crow(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.10.2024
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 6368\_2024, 28.10.2024
- 3 AVI Päätös 9.10.2024 Hallintopakko

#### Muutoksenhaku



07.11.2024

Asia/2

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano