



14.10.2021

Kokousaika 14.10.2021 16:15 - 17:22

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rossi, Saana	puheenjohtaja kokouspaikalla
Ahsanullah, Tarik	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Kolehmainen, Laura	kokouspaikalla
Meretniemi, Jaakko	etänä
Rantanen, Janna	kokouspaikalla
Strandén, Juhani	kokouspaikalla
Thomas, Coel	kokouspaikalla
Lohikoski, Lari	varajäsen kokouspaikalla

Muut

Randell, Mari	asiakkuusjohtaja kokouspaikalla
Alanko, Aarno	yksikön päällikkö kokouspaikalla
Mustonen, Salla	yksikön päällikkö etänä
Nikunen, Esa	ympäristöjohtaja kokouspaikalla
Ruuska, Pentti	yksikön päällikkö etänä
Serenius, Katariina	yksikön päällikkö etänä
Öjst, Heidi	yksikön päällikkö etänä
Miinalainen, Matti	viestintäsuunnittelija kokouspaikalla
Lawrence, Sanna	ts. hallintoasiantuntija etänä
Mantere, Tarja	hallintosihteeri etänä
Rangdell, Katriina	lakimies



14.10.2021

---

	Sulkko, Katja	etänä hallintosihteeri
	Ahonen, Pertti	kokouspaikalla ict-asiantuntija
	Hagström, Sara	kokouspaikalla lakimiesharjoittelija etänä
Puheenjohtaja		
	Saana Rossi	205-211 §
Esittelijät		
	Mari Randell	asiakkuusjohtaja 205-206 §
	Aarno Alanko	yksikön päällikkö 207 §
	Pentti Ruuska	yksikön päällikkö 208-210 §
	Heidi Öjst	yksikön päällikkö 211 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 205-211 §



14.10.2021

---

§	Asia	
205	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
206	Asia/2	Ilmoitusasiat
207	Asia/3	Rakennuslupahakemus, koulurakennuksen rakentaminen (0820), maalämpökaivojen rakentaminen, kokoontumistilan hyväksyminen ja aloittamisoikeus, 34022/1, Kansantie 1, Kiinteistö Oy Helsingin Kansantie
208	Asia/4	Rakennuslupapäätöksen poistaminen hakemuksen peruuttamisen vuoksi, lupatunnus 47-999-21-A, Kivikonkuja 3
209	Asia/5	As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö luvatonta majoitustoimintaa koskevassa asiassa
210	Asia/6	Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikön päätöksestä 26.8.2021 § 5 hylätä jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi, Tuomarinkylä
211	Asia/7	Ympäristöterveysyksikön päällikön päätöksestä tehty oikaisuvaatimus koskien asunnon terveyshaittaa



14.10.2021

## § 205

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Laura Kolehmaisena ja varatarkastajaksi jäsen Coel Thomasin.

#### Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Mari Randell

#### Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Mari Randell

#### Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.10.2021

**§ 206**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 22.9.2021 § 281

Pitäjänmäen Kutomotie 1 ja 9 ja lähialueen asemakaavan muuttaminen (nro 12516)

HEL 2015-011149 T 10 03 03

[Pöytäkirja 22.9.2021](#)

Etelä-Suomen AVIn päätös 15.9.2021 (ESAVI/28094/2021)

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on päätöksellään 270/2021 hyväksynyt Gles Kierrätys Oy:n koeluonteista toimintaa koskevan ilmoituksen koetoiminnasta, jolla kehitetään uutta rakennusjätteen lajitteluaseman prototyyppiä sekä selvitetään sen toimintaa ja soveltuvuutta kierrätysaseman käyttöön Masuunikuja kierrätysasemalla (Masuunikuja 3, 00700 Helsinki). Koetoiminnan tarkoitus on kehittää kaupallinen lajitteluasema rakennussekajätteelle, selvittää lajitteluaseman toiminnallisia rajoitteita, lajitteluaseman käyttökapasiteettia ja lajittelutarkkuutta sekä lajitteluaseman ympäristövaikutukset ja todentaa päästöjen hallintamenetelmien toimivuus eri vuodenaikoina. Koeluonteisessa toiminnassa olisi tarkoitus käsitellä vuodessa 19 800 tonnia rakennussekajätettä. Koetoiminta on ilmoitettu aloitettavaksi 15.10.2021 ja suunniteltu toiminnan kesto on yksi vuosi. Ympäristöjohtaja on antanut asiasta aluehallintovirastolle lausunnon 7.9.2021. Lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon ratkaisussa. Aluehallintoviraston päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta. Valitusaika päättyy 22.10.2021.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 14.9.2021, H4423/2021 Dnro 21541/03.04.04.19/2020

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päätöksellä 24.6.2020 (§ 142) velvoittanut jätelain nojalla Satusepeli Oy:n poistamaan sekalaiset maa-ainesjätekasat Ranckenintie 9 ja Ranckenintie 11 tonteilta sekä toimittamaan jätteiden luovuttamisesta jätteen siirtoasiakirjan ja vastaanottokuitin kopiot ympäristöseuranta- ja



14.10.2021

–valvontayksikölle viimeistään 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksi-  
saannista. Pääveloitteen noudattamisen tehosteeksi asetettu uhka-  
sakko on määrältään 50 000 euroa.

Satusepeli Oy valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaati  
että päätös on kumottava ja sen täytäntöönpano kiellettävä, kunnes  
asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Satusepeli Oy vaati suullisen käsitte-  
lyn järjestämistä. Satusepeli Oy vaati, että Helsingin kaupunki velvoite-  
taan korvaamaan Satusepeli Oy:n oikeudenkäyntikulut. Ympäristöseu-  
ranta- ja –valvontayksikön päällikkö antoi asiaan lausunnon.

Hallinto-oikeus on 14.9.2021 antamallaan päätöksellä hylännyt suullista  
käsittelyä koskevan vaatimuksen sekä hylännyt valituksen. Hallinto-  
oikeus on lisäksi hylännyt oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan  
vaatimuksen. Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeim-  
paan hallinto-oikeuteen 25.10.2021 asti, jos korkein hallinto-oikeus  
myöntää valitusluvan.

#### Helsingin hallinto-oikeuden päätös 28.9.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 18.2.2021  
tuominnut osakkeenomistajan maksamaan asuinkerrostalon kellariker-  
roksen varastotilan muutosten ennallistamiseksi asetetun veloitteen  
laiminlyönnin vuoksi 31.12.2019 jälkeen 1.2.2021 mennessä erään-  
neitä uhkasakkoja seuraavasti: asetetusta 5 000 euron kiinteästä per-  
userästä 3 300 euroa ja asetetusta 1 000 euron lisäerästä kolmetoista li-  
säerää ä 660 euroa, yhteensä 11 800 euroa. Tuomitut uhkasakot mak-  
setaan Suomen valtiolle.

Hallinto-oikeus on 28.9.2021 antamallaan päätöksellä hylännyt osak-  
keenomistajan valituksen ympäristö- ja lupajaoston tekemästä päätök-  
sestä ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

#### Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus, rakennusvalvontapalvelut

##### Rakennusvalvontapäällikkö 13.10.2021 § 7

Rakennusvalvontapäällikön toimivallan siirtäminen rakennusvalvonta-  
asioissa rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijoille

HEL 2021-011407 T 00 01 00

[Pöytäkirja 13.10.2021](#)

[Pöytäkirjan 13.10.2021 liite](#)



14.10.2021

Asia/2

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Mari Randell

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Mari Randell

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

**Oheismateriaali**

- 1 AVIn päätös 15.9.2021
- 2 Hallinto-oikeuden päätös 28.9.2021

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.10.2021

## § 207

### Rakennuslupahakemus, koulurakennuksen rakentaminen (0820), maalämpökaivojen rakentaminen, kokoontumistilan hyväksyminen ja aloittamisoikeus, 34022/1, Kansantie 1, Kiinteistö Oy Helsingin Kansantie

HEL 2021-009535 T 10 04 03

Facta 34-2433-21-A, Lupapiste LP-091-2021-05201

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Kansantielle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 34-2433-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

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

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Pekka Ryhänen, lupa-arkkitehti, puhelin: 310 26495  
pekka.ryhanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös

Tiedoksi

Liite 1  
Esitysteksti





14.10.2021

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Naapurin huomautus on huomioitu suunnitelmissa.

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

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Pekka Ryhänen, lupa-arkkitehti, puhelin: 310 26495  
pekka.ryhanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



14.10.2021

Asia/3

Hakija

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Tiedoksi

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös

Liite 1



14.10.2021

Asia/4

## § 208

### Rakennuslupapäätöksen poistaminen hakemuksen peruuttamisen vuoksi, lupatunnus 47-999-21-A, Kivikonkuja 3

HEL 2021-007014 T 10 04 03

Facta 47-999-21-A ja 47-19-21-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti poistaa rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin 25.5.2021 tekemän rakennuslupapäätöksen (§ 385), koska hakija Heliport Helsinki Oy on peruuttanut rakennuslupahakemuksen.

Kun hakemus on peruutettu ja päätös poistettu, päätöksen antaminen rakennuslupapäätöksestä tehtyihin oikaisuvaatimukseen raukeaa.

#### Asian tausta

Rakennusvalvontapalvelujen arkkitehti myönsi päätöksellään 25.5.2021 (§ 385, lupatunnus 47-999-21-A) hakemuksesta Heliport Helsinki Oy:lle rakennusluvan teräsrakenteisen yksikerroksisen helikopterien varasto-/huoltohallin rakentamiselle Mellunkylän kaupunginosaan kiinteistölle 91-406-1-10. Oikaisuvaatimusten johdosta päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi. Hakija ilmoitti sähköpostitse 11.10.2021 peruuttavansa rakennuslupahakemuksen.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hakemuksen peruutus 11.10.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



14.10.2021

Asia/4

**Ote**

Hankkeeseen ryhtyvä

Oikaisuvaatimusten tekijät

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Hakemuksen peruutus 11.10.2021

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Hankkeeseen ryhtyvä

Oikaisuvaatimusten tekijät

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1



14.10.2021

## § 209

### As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö luvatonta majoitustoimintaa koskevassa asiassa

HEL 2021-009967 T 10 04 10

14-26-20-HAL

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, ettei se aseta velvoitetta asuinhuoneiston B 20 majoitustoiminnan kieltämiseksi As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyynnön johdosta.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4b:lle sekä osakkeenomistajalle.

## Päätöksen perustelut

Kyseessä oleva kerrostalo sijaitsee Helsingissä As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n hallitsemalla tontilla 91-4-179-9. Tontti on vuonna 1985 voimaan tullessa asemakaavassa 8959 osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontilla saa liike- ja toimistotiloja sijoittaa osittain tai kokonaan maanalaiseen kellarikerrokseen ja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen, Runeberginkatuun rajoittuvilla tonteilla myös rakennusten toiseen kerrokseen; le-alueeseen (leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa) samassa tasossa rajoittuvia huoneita ei kuitenkaan saa rakentaa liike- tai toimistotiloiksi.

Rakennuksessa sijaitsee 41 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Nyt käsiteltävänä oleva huoneisto B20 on voimassaolevan rakennusluvan mukaan käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneisto. Huoneisto B20, 39 m<sup>2</sup>, sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sisäpihan puolella.

Osakkeenomistaja on vastineessaan kertonut, että huoneistoa käytetään omassa käytössä, toimistona ja vuokrataan pitkäaikaisesti sekä vuokrataan lyhytaikaisesti, kun se ei ole muussa käytössä. Huoneisto on kalustettu. Liinavaatteet tarjotaan, samoin siivous erillistä maksua vastaan.

Huoneisto on löydettävissä majoituspalveluja tarjoavilta internet-sivuilta, kuten booking.com sekä erilaisilta majoituskohteiden hintoja vertailevilta sivustoilta. Lisäksi huoneistoa on mahdollista vuokrata Airbnb-palvelun kautta. Huoneisto on kalustettu, pyyhkeet ja liinavaatteet tarjotaan. Siivous hoidetaan majoittajan toimesta. Hinnat ilmoitetaan vuorokausiperusteisesti. Tätä asiaa valmisteltaessa ei huoneistoa



14.10.2021

ole löydettävissä esimerkiksi Oikotie-tai vuokraovi.com-sivustoilta, jotka vakiintuneesti tarjoavat asuntoja pitkäaikaiseen vuokraukseen asumista varten.

Asiassa on siten arvioitavana se, harjoitetaanko tontilla sijaitsevassa asuinkerrostalon huoneistossa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa (KHO:2021:76) oli kyse asuinkerrostalossa sijainneiden 11 huoneiston tarjoamisesta lyhytaikaiseen majoitukseen ja siitä, oliko kyseisten asuntojen käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Ratkaisussa on todettu, että tapauksessa harjoitetussa yhdentoista kalustetun asuinhuoneiston vuokraustoiminnassa on ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamisessaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se on ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa on korostettu sitä, että olennaista arvioinnissa on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Asiassa on katsottava osakkeenomistajan vastineen sekä muun selvityksen perusteella selvitetyn, että huoneistoa ei käytetä pelkästään pitkäaikaiseen vuokraustoimintaan, vaan ennemminkin pääasiallisesti lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asunto-osakeyhtiö on vastineessaan todennut, että toiminnasta ei ole aiheutunut varsinaista häiriötä, vaan ongelma on huoneiston rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö majoitustoimintaan. Konkreettisine vaikutuksina majoitustoiminnasta on kerrottu olevan muun muassa taloyhtiön pesutuvan käyttö ja talon asukkaille entuudestaan tuntemattomien henkilöiden liikkuminen rappukäytävässä ja oleskelu asunnossa.

Kun tapauksessa on kyse suurehkosta asuinkerrostalosta, jossa on 41 huoneistoa sekä liiketiloja, ja sen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan yhden huoneiston käytöstä lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan, toiminnan ei voida katsoa olevan laajamittaista. Toiminnasta aiheutuvat vaikutukset tai häiriöt asunto-osakeyhtiön toiminnalle ovat yhtiön oman selvityksen perusteella laadultaan suhteellisen vähäisiä; toiminnan ei



14.10.2021

asiassa esitetyn selvityksen perusteella voida katsoa olevan myöskään laadultaan sellaista, että se aiheuttaisi ainakaan vähäistä suurempia vaikutuksia yhtiön toiminnalle.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että nyt kyseessä olevassa tapauksessa toiminnan ei ole sen laatu ja laajuus huomioiden osoitettu aiheuttavan sellaisia konkreettisia vaikutuksia, jonka nojalla huoneistossa harjoitettava toiminta olisi maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n, 125 §:n ja 182 §:n nojalla kiellettävä. Ympäristö- ja lupajaosto ei sen johdosta aseta velvoitetta lopettaa asuinhuoneiston B20 käyttö majoitustoimintaan As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyynnön johdosta.

#### As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B on rakennusvalvonnalle osoittamassaan kirjallisessa toimenpidepyynnössä tiedustellut, miten taloyhtiön tulisi menetellä, kun erään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on vuokrannut kalustetun huoneiston ammattimaisesti liiketoimintaa harjoittavalle yritykselle edelleen vuokrattavaksi huoneistoa lyhytaikaiseen majoitukseen.

Toimenpidepyynnössä todetaan muun ohella seuraavaa.

Mielestämme taloyhtiössämme on havaittavissa samankaltainen majoitustoiminta kuin mistä asiasta Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto sekä valitusviranomaisen Helsingin hallinto-oikeus ovat päättäneet, että asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoja ei voida käyttää majoitustoimintaan. Sen vuoksi päätimme hallituksen kokouksessa 18.12.2019 esittää Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle toimenpidepyyntönä kehottaa osakkeenomistajaa lopettamaan luvattoman toiminnan. Taloyhtiö ei halua muuttaa asuinhuoneistoa lupaa edellyttäväksi majoitustilaksi.

#### Taustaa

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B perustettiin 6.6.1986 As. Oy Runeberginkatu 4 B -nimisenä ja merkittiin kaupparekisteriin 25.9.1986. Rakennusluvan nro on 4-3017-A-86. Rakennus valmistui 15.12.1988. Palolaitoksen tarkastuspöytäkirja on päivätty 30.11.1988. Nykyinen toiminimimuutos rekisteröitiin 7.11.2014. Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneistoja on 41 kpl, yhteensä 2 947,5 m<sup>2</sup>, ja osakkeiden lukumäärä on 10 000 kpl. Rakennuksen alakerroksissa on liike- ja toimistotiloja sekä varastoja, yhteensä 1 476,0 m<sup>2</sup>, ja osakkeiden lukumäärä on 4 760 kpl. --



14.10.2021

Taloyhtiömme osoite on Runeberginkatu 4 b, 00100 Helsinki ja vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2050. Asemakaavamerkinnän ja -määräysten mukaan kysymyksessä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue tunnuksella AL. --

Syy toimenpidepyyntöön

Rakennuksen katutasolla B-portaan ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee 1 h+kk käsittävä asuinhuoneisto B 20, jonka pinta-ala on 39 m<sup>2</sup>. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 4388 - 4537 määrältään 150 kpl omistaja on \*\*\*\*\* Hänet on merkitty osakeluetteloon 1/1 omistusosuudella 6.2.2007. \*\*\*\*\* irtisanoi pitkäaikaisen (yli 6 vuotta) vuokralaisen sopimuksen, huoltomaalautti huoneiston seinät sekä kalusti ja varusti sen asuttavaan kuntoon majoitustoimintaa varten. Osakas vaati taloyhtiötä maalaamaan huoneiston katon, mutta siihen ei suostuttu, koska vesivuodosta oli kulunut monta vuotta ja osakas tyytyi silloiseen korjaukseen taloyhtiön kustantamana. Huoneiston ensimmäiset kesäkuussa 2019 majoitetut henkilöt, kolme naista ja yksi mies, olivat muutaman yön. He kuivattelivat sateenvarjojaan taloyhtiön kuivaushuoneessa B portaan alakellarissa. Muunlaista häiriötä talon vakinaisille asukkaille ei aiheutettu.

Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä tiedustelivat 3.10.2019 osakkeenomistajalta huoneiston käyttöön liittyviä seikkoja ja sai \*\*\*\*\* -nimiseltä henkilöltä vastauksen siitä, että huoneisto on lyhytaikaisessa vuokratoiminnassa, kohtuullinen vesimaksu ollaan valmiita maksamaan ja että huoneiston kunnosta huolehtii viikottaisilla käynneillä ammatti-ihmiset. Taloyhtiön kirjeessä viitattiin siihen, että huoneistossa ei ole asukkaita, joten ilmoitustaululla ja ovessa ei ole mitään nimeä. Todellisuus oli kuitenkin muuta, sillä huoneistoon oli majoitettu muutaman yön viettäviä henkilöitä, joista ei ole tehty lain edellyttämää kirjausta väestörekisteriin

Puheenjohtaja yhdessä huoltomiehen kanssa totesivat syyskuussa 2019 huoneistoon majoittuneen nelihenken perheen. Isännöitsijä ja puheenjohtaja totesivat lokakuussa 2019, että tuntematon henkilö meni talopesulaan noutamaan pyykkiä, vaikka ei asukaan talossa. Hän antoi työantajansa puhelinnumeron, mihin ei kuitenkaan vastattu. Tämän seurauksena ja toisaalta kun talon vakinaiset asukkaat ovat kertoneet pyykkituvassa häärineen vieraan miehen, hallitus päätti kokouksessa 19.11.2019 hankkia ns. "emännän avaimen" luovutettavaksi vain talossa kirjoilla oleville asukkaille. Avainuudistus valmistuu vuoden 2020 alussa. Todettakoon vielä, että huoneistossa on säännönmukaisesti ollut majoitettuja henkilöitä, lähinnä perheellisiä ulkomaalaistaustaisia henkilöitä.





14.10.2021

Taloyhtiölle ei kerrottu, minkä yrityksen kanssa \*\*\*\*\* on tehnyt vuokrasopimuksen toimijan oikeudesta vuokrata edelleen huoneistoa B 20. --.

Toteamme, että osakkeenomistaja \*\*\*\*\* nettitietojen perusteella on osakas ja \*\*\*\*\* toimitusjohtajana Iitinlahti Oy -nimisessä osakeyhtiössä, jonka toimiala on asuntojen vuokraus. Tietävästi em. osakeyhtiö ei Espoosta käsin hoida huoneiston B 20 vuokrausta, koska saadun vastauksen perusteella lyhytaikaista majoitustoimintaa ylläpitää ammatti-ihmiset pitämällä huolen asunnon viikottaisesta kunnosta tarvittavine muine toimenpiteineen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös tukee kaupungin päätöstä Taloyhtiömme on odottanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 3.12.2019 koskien Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:ssä tapahtunutta usean asuinhuoneiston EasyHomes Helsinki Oy:n edelleen vuokrausta. Toimija oli ilmoittanut taloyhtiölle 2018 olevansa vuokralaisena eräissä huoneistoissa. Osakkeenomistaja jopa ilmoitti, ettei hän tiennyt, keitä hänen hallitsemassaan huoneistossa majoilee. Kaupunki velvoitti lopettamaan majoitustoiminnan ja tehosteeksi asetti uhkasakon toiminnan harjoittajalle ja osakkeenomistajille. - Taloyhtiönä emme ole tähän mennessä rohjenneet kieltää osakkeenomistajaa käyttämästä huoneistoa lain vastaisesti majoitustilana.

Hallinto-oikeus käsitteli asiaa rakennusvalvontaa koskevana valitukse-  
na. Kolme valittajaa; majoitustoimintaa harjoittava EasyHomes Helsinki Oy ja kaksi huoneistonsa vuokrannutta osakkeenomistajaa olivat vaatineet Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 1 .2.2019 pöytäkirjan 15 §:n kohdalla tekemää päätöstä kumottavaksi ja vaativat oikeudenkäyntikulujaan korvattavaksi sekä kaupungilta asiaan kuulumattomia lisäselvityksiä. Sen sijaan Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 tyytyi kaupungin päätökseen. Taloyhtiö velvoitettiin myös lopettamaan asuinhuoneistojen käyttö majoitustoimintaan. Päävelvoitteen tehosteeksi kaupunki asetti juoksevan uhkasakon, jonka peruserän lisäksi asetettiin lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu. Taloyhtiö oli laiminlyönyt hakea rakennusvalvontavirastolta lupaa asuntojen muuttamiseksi majoitustiloiksi. Yhtiö ei myöskään yrittänyt lopettaa asuinhuoneistojen lainvastaista käyttöä majoitustoimintaan.

Taloyhtiömme korostaa, että emme halua asuinhuoneistojamme majoitustoimintakäyttöön.--

Yhteenveto

Toteamme, että yllä kuvatuunlainen lyhytaikainen majoitustoiminta on



14.10.2021

globalisoitunut Helsingissäkin laaja-alaiseksi hyvin nopeaan tahtiin. Taloyhtiössämme harjoitettu toiminta on pienimuotoisenakin yhtiölle kustannuksia lisäävä ja toisaalta, jos huoneistoa kohtaa vesi- tai palovahinko, on oletettavaa, ettei sinne ensimmäiseksi rynnätä osakkeenomistajan tekemän "ei asukkaita" ilmoituksen perusteella. Mielestämme taloyhtiön tulee tietää talossa asuvat henkilöt ja parhaassa tapauksessa verottajankin mielenkiinnon tulisi herätä.

Kaiken edellä lausutun perusteella As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B pyytää kaupungin viranomaisen toimenpidettä laajenevan lainvastaisen toiminnan pysäyttämiseksi ja yhtiöjärjestykseen otettavin määräyksin.

#### Valvontakohte

As Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n omistama rakennus sijaitsee tontilla 91-4-179-9, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 8959 mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontilla sijaitsee 8-kerroksinen asuinrakennus, jossa on 41 asuinhuoneistoa sekä lisäksi liiketilaa. Toimenpidepyyntö koskee rakennuksen B-portaan ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaa huoneistoa B20, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa yksityinen osakkeenomistaja.

#### Tarkastuslausunto

Asiassa on laadittu 3.11.2020 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu tontille 91-4-179-9 rakennetussa asuinrakennuksessa huoneistoa B20 käytettävän luvattomasti majoitustilana. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttäisi. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevan asuinhuoneiston B 20 osakkeenomistajalle ja toiminnanharjoittajalle \*\*\*\*\* sekä kiinteistön haltijalle As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:lle asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi osakkeenomistajalle 13.11.2020. Tarkastuslausunto on toimitettu sähköpostitse asunto-osakeyhtiölle 3.11.2020.

#### Vastine tarkastuslausuntoon

Taloyhtiön osakas on toimittanut vastineen tarkastuslausunnon ja taloyhtiön toimenpidepyynnön johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.



14.10.2021

-- Viittaamme Helsingin kaupungin ohjeeseen

<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf> , joka Sara Rintamon mukaan on oikea, ajantasainen ohje asiasta. Tämän ohjeen mukaan toimenpiteet asiassa ovat ensisijaisuusjärjestyksessä seuraavat :

1. Asian selvittäminen osallisten kesken
2. Asian niin edellyttäessä, rakennusvalvontapalveluiden tekemä päätös ja kehotus asiasta
3. Asian niin edellyttäessä, rakennusvalvontaviranomaisen asettama velvoite ja sakon uhka

-- Kuten taloyhtiö itsekin kertoo, se ei ole pyytänyt meitä lopettamaan toimintaamme ko. huoneistossa. Taloyhtiö on lähettänyt meille yhden tiedustelun asiassa, siinä kaikki. Jo näillä perusteilla kaupungin ei tule ryhtyä meitä vastaan mihinkään toimenpiteisiin asiassa.

Huoneiston todellinen, nykyinen käyttö

Kaupungin annettua em. ohjeensa tammikuussa 2020 on toimintamme muuttunut olennaisesti ja huoneistoa 4 B B 20 käytetään omassa käytössä, toimistona ja vuokrataan pitkäaikaisesti sekä vuokrataan lyhytaikaisesti, kun se ei ole muussa käytössä. Viimeisen puolen vuoden aikana asunnossa on Booking.comin kautta asuttu 17 yötä eli keskimäärin alle kolme yötä kuukaudessa, siis alle 10% ajasta. Selvästikään lyhytaikainen vuokraus ei ole ammattimaista majoitustoimintaa.

Huoneistosta maksetaan vesimaksut normaalisti ja taloyhtiö ei ole vaatinut lisää vesimaksuja. Taloyhtiö ei ole väittänyt, että toiminnasta aiheutuisi häiriötä (lukuunottamatta sitä, että ulkomaalaiset kuivaavat saateenvarjojaan kuivaushuoneessa!). Olemme kysyneet taloyhtiöltä onko häiriöitä mahdollisesti aiheutunut, ja taloyhtiö ei vastannut viestiimme. Ainoa taloyhtiölle toiminnastamme aiheutunut kustannus on uuden lukan asentaminen pyykkitupaan, millä teolla lainvastaisesti estetään osakasta ja ko. huoneiston asukkaita käyttämästä pyykkitupaa.

Kaupungin kriteerit majoitustoiminnalle

Viittaamme kaupungin em. ohjeeseen, jossa esitettyjen kriteerien mukaan arvioidaan onko kyse majoitustoiminnasta. Kaupungin kriteerit eivät pääsääntöisesti täyty. Asiaa arvioitaessa on huomioitava, että olemme muuttaneet toimintaamme olennaisesti, kun kaupunki antoi ohjeistuksensa tammikuussa 2020. Seuraavassa on käyty kaupungin kriteerit läpi kohta kohdalta nykytilanteen mukaisesti.

- A. Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa val-



14.10.2021

vovalle Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille  
Kriteeri ei täyty. Ilmoitusta ei ole tehty.

- B. Kukaan ei ole kirjoilla asunnossa

Kriteeri täyttyy. Asunnossa ei ole kukaan kirjoilla. Ko. huoneistoa käytetään myös omassa käytössä "kaupunkitukikohtana" ja toimistona. Tyyppillisesti näin käytettävässä huoneistossa ei ole ketään kirjoilla.

- C. Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero  
Kriteeri ei täyty. Tällaista ei ole solmittu.

- D. Huoneisto on kalustettu

Kriteeri täyttyy. Huoneisto on kalustettu.

- E. Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi

Kriteeri ei täyty. Huoneistoa tarjotaan vuokralle ensisijaisesti pidemmälle ajalle. Huoneistoa tarjotaan vuokralle Oikotien, AirBnb:n ja Booking.com:in kautta mm. putkiremonttilaisille, yritysten ulkomaalaisille työntekijöille ja vaihto-opiskelijoille. Suomen Vuokranantajat ry:n mukaan "Airbnb on kansainvälinen inter netalusta, jossa kuka tahansa voi ilmoittaa huoneen tai koko asun non vuokrattavaksi tai käytettäväk si majoitukseen." AirBnb:tä käytetään siis myös huoneiston normaaliin vuokraukseen erotuksena majoituksesta. Esimerkiksi juuri tällä hetkellä neuvottelemme AirBnb:n kautta kahden eri tahon kanssa huoneiston vuokraamisesta kesän alkuun saakka eli puoleksi vuodeksi. Tällaiset vuokrasuhteet ovat meidän ensisijainen tavoitteemme.

- F. Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyvät mm. internet, sähkö ja vesi

Kriteeri täyttyy osittain. Internet, sähkö ja vesi sisältyvät hintaan tapauskohtaisesti. Useimmiten vuokran määrä määräytyy vuokraajan kanssa käytävän neuvottelun perusteella. Huoneiston vuokra kyllä ilmoitetaan sekä kuukausi- että vuorokausikohtaisesti.

- G. Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita

Kriteeri täyttyy osittain. Liinavaatteet tarjotaan. Huoneisto siivotaan erillistä maksua vastaan. Aamiaista ei tarjota. Hygieniatarvikkeita ei tarjota. Siivouksen lisäksi mitään muita palveluja ei tarjota. Kaupungin tarkastuslausunnossa oleva väite lisämukavuuksien tarjoamisesta lisähintaan ei pidä paikkaansa. Tällaisia lisäpalveluita ei tarjota.



14.10.2021

- H. Huoneistoa tarjotaan välityspalvelun kautta  
Kriteeri on epäselvä. Kaikenlaisissa vuokrasuhteissa huoneistoja tarjotaan vuokrattavaksi välityspalvelujen kuten Oikotien kautta.
- I. Toiminnanharjoittaja markkinoi huoneistoa majoitustilana  
Kriteeri täyttyy osittain. Huoneistoa vuokrataan usealla eri tavalla, kuten kohdassa E on mainittu.
- J. Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten huoneistoon liittyvien aputilojen esim. ullakko- ja kellarivarastojen käyttäminen  
Kriteeri ei täyty. Asukkaalla on meidän puolestamme täydet oikeudet taloyhtiön tiloihin.

Kaupungin asettamista kriteereistä täyttyy vain kolme kymmenestä eli B, D ja I.

Kriteereistä neljä ei täyty (A, C, E ja J). Kolme kriteeriä F, G ja H ovat epäselviä tai täyttyvät korkeintaan osittain. Näilläkään perusteilla kaupungin ei tule ryhtyä mihinkään toimiin meitä kohtaan.

Kommentteja taloyhtiön toiminnasta ja väitteistä

Taloyhtiön täydellisen asiaton ja perusteeton vihjailu “parhaassa tapauksessa verottajankin mielenkiinnon tulisi herätä” on puhdasta kiusaamista. Vastineessaan “taloyhtiö katsoo käyttäneensä olemassa olevat keinot majoitustoiminnan lopettamiseksi”. Taloyhtiö johtaa väitteellään harhaan. Normaaliin käytäntöön kuuluisi asian selvittäminen, keskustelu asiasta ja pyyntö toiminnan lopettamisesta tai muuttamisesta. Asiaa ei ole selvitetty, asiasta ei ole keskusteltu eikä taloyhtiö ole pyytänyt meitä lopettamaan tai muuttamaan toimintaamme. Meillä on loka-kuusta 2020 lähtien ollut tiedossa, että taloyhtiö haluaa muuttaa yhtiöjärjestystä asiaan liittyen. Vasta kaupungin tarkastuslausunnon myötä 13.11.2020 lähtien meillä on ollut tiedossa, että taloyhtiö haluaa lopettaa tai muuttaa toimintaamme riippumatta yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Tietämällä toiminnastamme ja jättämällä pyytämättä toiminnan lopettamista tai muuttamista taloyhtiö hyväksyi toimintamme. Taloyhtiön harjoittaman kiusanteon perustella kyllä tiesimme, että taloyhtiön jotkut edustajat eivät pidä toiminnastamme.

Meille lähettämässään tiedustelussa 3.10.2019 (liite 1) taloyhtiö kirjoittaa huoneiston käyttöongelmana “... huoneistossa oli muutaman päivän ajan ulkomaalaisia henkilöitä, kolme naista ja yksi mies. He käyttivät taloyhtiön B-portaan kuivaushuonetta sateenvarjojensa kuivattamiseen.” Toimenpidepyynnössään taloyhtiö jatkaa “muunlaista häiriötä talon vakinaisille asukkaille ei aiheutettu.” Ihmettelemme, miten kuivaushuoneen käyttäminen kuivattamiseen on muka häiriö. Esitämme kysymyk-



14.10.2021

sen, onko nimenomaan joidenkin asukkaiden ulkomaalaisuus taloyhtiön mielestä häiriö tai ongelma? Samassa tiedustelussa taloyhtiö arvailee myös huoneiston muiden asukkaiden etnistä alkuperää. Vai onko ongelma se, että samassa tiedustelussa taloyhtiön mukaan “[huoneistosta] kantautui pölynimurin ääni”? Mitään todellista ongelmaa tai häiriötä taloyhtiö ei mainitse. Olemme sen jälkeenkin kysyneet onko toimintamme aiheuttanut häiriötä, mutta taloyhtiön hallitus ei vastannut tiedustelumme. Taloyhtiö ei ole halunnut keskustella asiasta.

Taloyhtiö raportoi pyykkituvassa olleen henkilöitä, jotka ovat olleet “vieraista” jonkin mainitsemattoman henkilön mielestä. Taloyhtiö on suuri, ja siinä olevat asukkaat eivät kokemuksemme mukaan yleisesti tunne toisiaan. --

Taloyhtiö kertoo hankkineensa uuden lukon pyykkitupaan ja estäneen meitä ja asukkaitamme käyttämästä pyykkitupaa. Tällä taloyhtiö suorastaan julistaa asettuneensa lain yläpuolelle. Oikeuskirjallisuudessa on todettu asunto-osakeyhtiölain mukaisesta yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraavaa (Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari 2019 /Furuhjelm – Kanerva - Kuhanen – Rosén, s. 68 –69): ” AOYL:n perusteluissa todetaan kuitenkin nimenomaisesti, että yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkaat erilaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksestä. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkaan tulee voida luovuttaa vuokralaiselle vastaavat oikeudet kuin talossa asuvilla osakkailla on. ” Kyseinen kohta hallituksen esityksestä (HE 24/2009 vp, s. 54) kuuluu: ” Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkeenomistajat erilaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksessä. ”

Toimenpidepyynnössään taloyhtiö “pyytää kaupungin viranomaisen toimenpidettä laajenevan lainvastaisen toiminnan pysäyttämiseksi ja yhtiöjärjestykseen otettavin määräyksin”. Lause sinänsä on vaikeasti käsiteltävä, mutta ainakaan meidän taholtamme ei ole kysymys mistään laajenevasta toiminnasta.--

Taloyhtiö väittää myös, että “yösijan tarvitsija sisäänkirjautuu ja uloskirjautuu Mannerheimintie 113 osoitteessa”. Tämäkään ei liity meihin ja ko. huoneistoon millään tavalla. Taloyhtiön olisi ollut helppo selvittää asia kysymällä meiltä, mutta kuten aiemmin on todettu, taloyhtiö on kaupungin ohjeen vastaisesti jättänyt asian selvittämättä.

Rakennusvalvontapalveluiden on harkittava ovatko nämä erikoisuudet taloyhtiön osalta tarkoituksellisia ja osa taloyhtiön jo pitkään harjoittamaa riidan haastamista. Taloyhtiön hallitushan mm. ei vastaa osakkaan



14.10.2021

viesteihin, ei toimita osakkaalle tietoja tekemistään osakasta koskevista päätöksistä, ei suorittanut taloyhtiölle omasta mielestäänkin kuuluvaa WC:n korjausta ko. huoneistossa, estää osakasta käyttämästä taloyhtiön yhteisiä tiloja eikä edes pyri selvittämään asiaan liittyviä tosiasioita.

#### Oikeudellinen pohja

Taloyhtiö viittaa oikeuden ei-lainvoimaiseen päätökseen etäisesti tätä tapausta muistuttavasta asiasta. Ko. erilaisesta asiastakaan ei siis ole lainvoimaista päätöstä olemassa vaan asian käsittely on edelleen kesken. Asianajaja Olli lirolan mukaan "Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä mitään selkeää määritelmää majoitustoiminnalle." Kaupunki vetoaa omaan tulkintaansa, josta ilmeisesti ollaan kaupungin hallinnon sisälläkin erimielisiä. Kaupungin ohjeistusta pidetään lakiin perustumattona ja lainvastaisena (ks. <https://www.kita.fi/natiivi/2213/helsingin-ohjeistus-lainvastainen> )

Taloyhtiö ei väitä toimintamme aiheuttaneen häiriötä. Rakennusvalvontapalveluiden tuleekin päättää seuraako se kaupungin lakiin perustumatonta ohjetta sokeasti "sääntö-Suomi"-hengen mukaisesti vai tulisikö lähtökohtana olla kaupungin asukkaat ja esimerkiksi toiminnan mahdollisesti aiheuttamat häiriöt. Lakiin perustumaton kaupungin sisäisesti risiiriitaisesti asettama ohje ei voi olla yksinomainen peruste toimia asiassa.

Rakennusvalvontapalveluiden on päätöstä tehdessään huomioitava, että taloyhtiö on antanut rakennusvalvontapalveluille harhaan johtavaa ja helposti vääräksi osoitettavaa tietoa, vaikka luotettava tieto olisi ollut helposti saatavilla . Oikeusturvan kannalta olisi hyvin ongelmallista, jos kaupungin rakennusvalvontapalvelut lähtisivät osalliseksi taloyhtiön yksipuolisesti harjoittamaan riidan haastamiseen. --

#### Yhteenveto

Asiassa on toimittava kaupungin ohjeen mukaisesti ja ensimmäiseksi taloyhtiön on selvitettävä asia sisäisesti. Taloyhtiö on antanut asiassa harhaanjohtavia tietoja. Oikeusturvan kannalta on ongelmallista, jos kaupunki luottaa selvästi harhaanjohtaviin tietoihin. Oikeudellinen pohja on vähintäänkin epäselvä. Kaupungin kriteerit ammattimaiselle majoitustoiminnalle eivät perustu lakiin. Lisäksi kriteerit jäävät valtaosin täytymättä. --

#### Asunto-osakeyhtiön vastine

As Oy Helsingin Runeberginkatu 4 on toimittanut vastineen osakkeenomistajan vastineen johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.



14.10.2021

Rakennuspalveluiden kysymys siitä, onko taloyhtiö ilmoittanut osakkaalle pitävänsä osakehuoneistossa harjoitettavaa toimintaa käyttötarkoituksen vastaisesti

Hallituksen päätöksistä

- 1) Kun 3.10.2019 tiedustelimme huoneisto B 20 käytöstä, saimme osakkeenomistajalta 28.10.2019 vastauksen, että "Huoneistoa Runeberginkatu 4 B B 20 vuokrataan siis lyhytaikaisesti " Johtopäätös on, että pitkäaikainen, yli kuusi (6) vuotta huoneisto B 20 vuokralainen ja talon kirjoissa ollut asukas sai lähtöpassit toukokuussa 2019, kun osakkeenomistajan tavoitteena on ollut parempi vuokratuotto.
- 2) Hallituksen kokouksessa 7/18.12.2019 asian 8 kohdalla käsiteltiin taloyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista. Pöytäkirjan sivulla 13 käsiteltiin ongelmia kerrostaloyhtiössä seuraavin kirjauksin:  
"Taloyhtiön kannalta ongelmaksi muodostuu se kun osakas ilmoittaa huoneiston tyhjäksi, ja siellä kuitenkin on jatkuvasti vaihtuvia muutama yön viettäviä tuntemattomia henkilöitä, joista taloyhtiöllä ei ole minkäänlaista tietoa. Vesimaksut jää saamatta. Erikseen palkattu henkilö käyttää taloyhtiön ilmaista pesulaa, jonne pääsee osakkeenomistajan luovuttamalla avaimella. Taloyhtiö ylläpitää huoneiston toiminnot kunnossa, vaikka se on ilmoitettu tyhjäksi. Näyttää siltä, että kysymyksessä on ammattimainen vuokraustoiminta, jota paremmin koskee erillinen laki majoitustoiminnasta ym. Laki velvoittaa ammattimaisesti toimivan vuokranantajan ilmoittamaan poliisille majoitettavat asukkaat. Valvonnan heikkouden vuoksi on täysin mahdollista, ettei poliisille puhumattakaan taloyhtiölle ei tehdä mitään ilmoitusta jatkuvasti vaihtuvien muutaman vuorokauden yöpyjistä. Oma lukunsa on verottajalle tehtävät ilmoitukset."
- 3) Samassa kokouksessa pöytäkirjan sivulla 15 hallitus muun ohella päätti "tehdä toimenpidepyynnön Helsingin kaupungille siitä, mitä taloyhtiö voi tehdä, kun osakkeenomistaja vuokraa hallitsemansa asuinhuoneiston voittoa tavoittelevalle toimijalle edelleen vuokrattavaksi huoneistoa lyhytaikaiseen majoitukseen ja onko näin ollen toiminta asuinhuoneiston käyttötarkoituksen ja siten lain vastaista, jolloin osakkeenomistaja voidaan velvoittaa lopettamaan toiminta."
- 4) Toimenpidepyyntö osoitettuna Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle ja jätettiin 31.12.2019 nimikkeellä "ASIA: As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö siitä, miten taloyhtiön tulisi menetellä, kun erään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on vuokrannut kalustetun huoneiston







14.10.2021

siitä, että asuinhuoneistoa käytetään käyttötarkoituksensa vastaisesti, koska viranomaiskäsittely on kesken,  
b) epävirallisesti isännöitsijä on selvittänyt osakkeenomistajan edustajalle puhelinkeskusteluissa vaatimukseen saada ns. emännän avain, että huoneiston B 20 käyttö on epätavallista eikä vastaa sen oikeaa tarkoitusta.

Vastaus osakkeenomistajan vastineeseen (vastaus etenee sivulta 1 sivuun 6)

#### sivu 1. TALOYHTIÖ ANTAA HARHAANJOHTAVIA TIETOJA

Taloyhtiön tiedossa ei ole toista huoneistoa ns. lyhytaikaisessa vuokrauksessa. -- Osakkeenomistajan vastineessa esitettyyn viittaukseen kaupungin 2020 antamista ohjeista, toteamme, että vuonna 2019 sellaisia ei ollut.

Kun olimme 31.12.2019 jättäneet kaupungille toimenpidepyynnön, oli luonnollista, ettemme voineet mennä asioiden edelle väittämin osakkeenomistajalle asuinhuoneiston käyttötarkoituksen vastaisesta toiminnasta, koska toimenpidepyyntömme oli tosin vireillä, mutta vailla käsittelyä ja näin ollen oli odotettavissa vastapuolen arvaamattomat reaktiot. Toteamme, että kaupungin 21.1.2020 ohjeissa mm. todetaan, että rakennusvalvonta valvoo, että huoneistoja ei käytetä rakennuslain vastaisesti.

#### sivu 2. HUONEISTON TODELLINEN, NYKYINEN KÄYTTÖ

Emme ole olleet huoneisto B 20 oven vieressä vahtimassa, ketä tulee ja poistuu huoneistosta B 20. Havaintomme koko syksyn 2019 ja talven 2020 maaliskuuhun saakka perustuvat yöpyjien vaihtumisiin kovin usein milloin lapsiperheitä, milloin aikuisia ja useimmissa tapauksissa ulkomaalaistaustaisia. Puheenjohtaja jopa ohjasi kysyjän jätehuoneeseen. Havaintomme olivat helposti todennettavissa avatun ikkunan, valaistuksen ja sälekaihtimien noston

vuoksi. Huoneistohan sijaitsee sisäpihan puolella maan tasolla. Maaliskuussa 2020 puhjennut koronavirusepidemian aikana huoneistossa B 20 ei ollut yöpyjiä. Yöpyjät kuitenkin jo kesä-heinäkuusta lähtien alkoivat lisääntyä aina tähän päivään saakka. Kesäaikana ikkunaa pidettiin auki ja helposti oli havaittavissa ulkomaalaistaustainen yöpyjä. Pimeänä vuodenaikana iltaisin huoneistossa on valot ja sisällä on ollut ulkomaalaistaustaisia henkilöitä. Emme pidä osakkeenomistajan väitetä uskottavana siitä, että huoneiston käyttö olisi muuttunut. Toteamme vain, että väestörekisterijärjestelmään ei ole tehty asukasrekisteröintiä. Huoneiston toimistokäyttöön emme puutu. Olemme todenneet toimenpidepyynnössämme, ettei sateenvarjojen kuivattamisesta ole ollut muita häiriöitä, joten häirintäkysymykseen enemmälti ei ole ollut tarvetta puuttua. Myöskään emme perusta asiaamme häiriötekijöihin, vaan



14.10.2021

huoneisto B 20 käyttöön majoitustilana.

Vaatimukseen saada talopesulan "emännän avain" toteamme, että uuden lukon käyttöönotto tapahtui 27.4.2020. Osakkeenomistaja vaati avainta 21.8.2020 ja kirjoitti, että

"Ko asuntoa vuokrataan lyhytaikaisesti esimerkiksi matkailijoille."

Hallituksen kokouksessa 7/27.8.2020 asia 14 päätettiin, että isännöitsijä ilmoittaa \*\*\*\*\* , että "emännän avaimen" saa maksamalla avainpanttina 30,00 € ja että samanaikaisesti huoneiston haltijan tulee olla taloyhtiön kirjoilla oleva asukas. Tähän ja myöhemmin puhelinkyselyihin isännöitsijä on aina vastannut, että hallituksen päätökseen sisältyvät ehdot tulee täytyä avaimen saamiseksi.

#### sivu 2. KAUPUNGIN KRITTEERIT MAJOITUSTOIMINNALLE

Emme puutu kysymykseen osakkeenomistaja väitteisiin kaupungin kriteereiden täyttymisestä. Sen sijaan toteamme, ettemme ole havainneet muutosta huoneisto B 20 käytöstä verrattuna syksyn 2019 ja talven 2020 käyttöön. Ainoa poikkeus on, ettei talopesulaan nykyisellään pääse kolmas taho.--

#### sivu 4. KOMMENTTEJA TALOYHTIÖN TOIMINNASTA JA VÄITTEISTÄ

Vaatimukseen asian selvittämiseksi viittaamme aiemmin lausuttuun ja korostamme keskeneräisiä viranomaiskäsittelyä niin kaupungilla kuin patentti-  
rekisterihallituksessa. Häiriötilanteesta toteamme, ettei ollut aihetta häiriöihin joten vastaustarvettakaan ei voinut olla. Sama koskee pyykkituvan käyttöä mistä on edellä mainittu. Vedottuun oikeuskirjallisuuteen nähden toteamme että kaikki talon kirjoilla olevat asukkaat ovat yhdenvertaisia ehdot täytettyään "emännän avaimen" saamiseksi. On myös sallittua yhdenvertaisuutta loukkaamatta rajoittaa kolmannen tahon ilmaista talopesulan käyttöä veden ja energian kulutuksineen. Osakkeenomistajan vaatimus rakennusvalvontapalveluille arvioida taloyhtiömme toimenpiteitä perustuu siihen, että kun huoneistoa B 20 käytetään käyttötarkoituksensa vastaisesti, minkä viranomainenkin on 3.11.2020 todennut niin puututaan tunteenomaisesti sinällään mitättömiin taloyhtiön hallintoasioihin.

#### sivu 5. OIKEUDELLINEN POHJA

Osakkeenomistaja esittää ohjeistusta rakennuspalveluille väittämistään taloyhtiön harhaanjohtavista tiedoista, jotka jääkööt omaan arvoonsa. Lisäksi osakkeenomistaja kohdistaa arvostelunsa kaupungin hallinnon sisäiseen erimielisyyteen, mikä seikka ei voi koskea taloyhtiötämme. Myös osakkeenomistaja katsoo kaupungin ohjeistuksen lakiin perustamattomaksi. Jos väitettä voidaan pitää uskottavana, miksi osakkeenomistaja vaatii taloyhtiöämme toimimaan kaupungin ohjeen mukaisesti



14.10.2021

ja itse käsittelee laajasti kaupungin ohjetta puolustukseksi. Väitteet ja tosiasiat ovat varsin ristiriitaisia.

#### sivu 6. YHTEENVETO

Osakkeenomistajan vaatimus taloyhtiön sisäisestä selvityksestä kuulostaa vasta nyt esitettyinä kummalliselta, koska väite, että kaupungin kriteerit ammattimaisesta majoitustoiminnasta eivät perustu lakiin ja että kriteerit jäävät valtaosin täyttymättä. Taloyhtiömme kannalta esitetyt ristiriidat on jätettävä huomiotta.

Toistamme, että kaupungin viranomainen on tarkastuslausunnossaan 3.11.2020 todennut huoneistoa B 20 käytettävän majoitustiloina.

#### Yhteenvetomme

Uudistamma 9.11.2020 vastineessamme lausutun, sillä mielestämme osakkeenomistajan esittämiä väitteitä ei ole näytetty toteen. Katsomme esitetyt väitteet laaja-alaisuudessaan varsin mitättömiksi hallintoa koskeviksi kysymyksiksi ja ymmärrämme vastahyökkäyksen.

Yhteenvetona osakkeenomistajan majoitustoiminnasta olemme todenneet, että osakkeenomistaja on kirjallisesti, 28.10.2019 ja 21.8.2020, myöntänyt, että hänen hallitsemansa huoneisto on välitysliikkeen varaamana booking.com -sivustolla käytettävissä lyhytaikaiseen vuokraukseen. Pyysimme 31.12.2019 kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolta toimenpiteitä toiminnan lopettamiseksi. Keskenäisen käsittelyn aikana emme ryhtyneet viralliseen kaupungin 22.1.2020 päättämän ohjeen edellyttämiin toimenpiteisiin. Vain isännöitsijä on puhelinkeskusteluissa epävirallisesti viitannut huoneiston epätavalliseen käyttöön.

Toteamme vielä, että lisäsimme yhtiöjärjestyksemme 4 §:ään uuden 4 momentin, joka hyväksyttiin 2.6.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Saimme myös Helsingin kaupungin tarkastuslausunnon, jonka mukaan kysymyksessä on rakennuslupaa edellyttävä laitton majoitus-toiminta. Taloyhtiö ei halua muuttaa asuinhuoneiston käyttötarkoitusta. Myös taloyhtiö haluaa hyväksytyt viranomaispäätökset, joiden perusteella asiat voidaan ratkaista. Patentti- ja rekisterihallituksessa yhtiöjärjestyksen muutoskysymys on vielä käsittelyn alaisena.

Kaiken aikaisemmin lausutun ja edellä esitetyin perustein katsomme, että osakkeenomistaja \*\*\*\*\* vastineen ei tulisi aiheuttaa enempiä toimenpiteitä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Saman pykälän 2 momentin



14.10.2021

mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaava 8959
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Asunto-osakeyhtiön toimenpidepyyntö
- 5 Osakas, vastine rakennusvalvonnalle 1.12.2020
- 6 Asunto-osakeyhtiön vastaus osakkaan vastineeseen
- 7 Vastine liitteineen kaupungille
- 8 Ptkote 20.11.2020 hall kok 9 9.11.2020 asia 3
- 9 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, AsOy Helsingin Runeberginkatu 4b
- 10 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, osakkeenomistaja
- 11 Tiedoksianto, osakas
- 12 screenshot-booking-hotel-fi-downtown-studio-helsinki1-fi-html-2020-10-05-11\_44\_41
- 13 STAY Kamppi Apartment - Airbnb
- 14 Pohjapiirustus, 1krs



14.10.2021

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

As. Oy Helsingin Runebergin-  
katu 4 B  
Osakkeenomistaja

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaava 8959
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Asunto-osakeyhtiön toimenpidepyyntö
- 5 Osakas, vastine rakennusvalvonnalle 1.12.2020
- 6 Asunto-osakeyhtiön vastaus osakkaan vastineeseen
- 7 Vastine liitteineen kaupungille
- 8 Ptkote 20.11.2020 hall kok 9 9.11.2020 asia 3
- 9 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, AsOy Helsingin Runeberginkatu 4b
- 10 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, osakkeenomistaja
- 11 Tiedoksianto, osakas
- 12 screenshot-booking-hotel-fi-downtown-studio-helsinki1-fi-html-2020-10-05-11\_44\_41
- 13 STAY Kamppi Apartment - Airbnb
- 14 Pohjapiirustus, 1krs

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

As. Oy Runeberginkatu 4 B

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

## Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

## Käyntiosoite

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

## Puhelin

09 310 1691

## Faksi

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

## Alv.nro

FI02012566



14.10.2021

Asia/5

---

Osakkeenomistaja

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto



14.10.2021

## § 210

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikön päätöksestä 26.8.2021 § 5 hylätä jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi, Tuomarinkylä

HEL 2021-009634 T 10 04 03

Facta 35-2155-21-AJ ja 35-0033-21-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikön lupapäätöksestä 26.8.2021 (§ 5), jolla on hylätty jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi tontilla \*\*\*\*\*

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.

## Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan rakennustyö on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää määräaikoja työn loppuunsaattamiseksi enintään kolmella vuodella kerrallaan.

\*\*\*\*\* on vuonna 2006 myönnetty rakennuslupa kaksikerroksisen omakotitalon, kellarin ja aidan rakentamiseen. Rakennustyö olisi rakennusluvan mukaan tullut saattaa loppuun vuonna 2011. Määräaikaa työn loppuunsaattamiseksi on pidennetty jatkoluville yhteensä neljä kertaa. Päätöksellä 35-2938-19-AJ jatkoaikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi myönnettiin 31.12.2020 saakka.

\*\*\*\*\* on 9.12.2020 hakenut jatkoaikaa pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi vuoden 2022 loppuun saakka. Hakija on vedonnut muun muassa siihen, että koronapandemian vuoksi työt eivät ole edenneet suunnitellulla tavalla.

Tarkastusinsinööri on käynyt paikanpäällä arvioimassa hankkeen yleis-tilannetta viimeksi 13.9.2019 ja 25.2.2021. Viimeisen paikallakäynnin aikaan on ollut kesken toisen kerroksen ulkoseinä ja ensimmäisen kerroksen väliseinä. Kellarissa on ollut vesilammikoita.





14.10.2021

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n sanamuoto antaa kunnalle harkinnanvaraa määräaikojen pidentämiseen. Helsingin rakennusvalvonnassa on lähtökohtaisesti katsottu, että 10 vuotta riittää pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi. Rakennuslupa on myönnetty \*\*\*\*\* 31.10.2006 eli lähes 15 vuotta sitten. Rakennustyö on todettu aloitetuksi 27.6.2008 eli rakennustyö on ollut käynnissä yli 13 vuotta. Pandemiasta huolimatta rakentaminen on Helsingissä jatkunut normaalisti. Näin ollen voidaan katsoa, että hakijalla on ollut riittävästi aikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi eikä jatkoaikaa enää myönnetä.

Mikäli oikaisuvaatimus hylätään, ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään erillisenä päätösasiana päätettäväksi veloitteen asettaminen hakijalle rakennustyön loppuunsaattamiseksi sakon uhalla vuoden 2022 loppuun mennessä, jotta rakennustyö ei enää kohtuuttomasti pitkity. Hakijalla olisi näin ollen vielä aikaa saattaa rakennustyö loppuun siinä ajassa, mitä hän oli jatkoaikahakemuksessaan esittänyt.

#### Oikaisuvaatimuksen alainen päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikkö on päätöksellään 26.8.2021 (§ 5) hylännyt jatkoaikahakemuksen pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi tontilla \*\*\*\*\*

Rakennuslupa 35-1960-06-A pientalon rakentamiseksi on myönnetty 31.10.2006.

Rakentaminen on hakijan ilmoituksen mukaan viivästynyt ja tulee viivästymään Korona-epidemian vuoksi. Rakennusluvan voimassaoloaika on jatkettu aiemmin luvilla 35-3420-11-AJ, 35-3389-14-AJ, 35-2947-17-AJ ja 35-2938-19-AJ. Viimeisimmän jatkoluvan mukaan rakennustyöt olisi tullut saattaa loppuun 31.12.2020 mennessä.

Rakennusvalvontarekisterin mukaan työt on todettu aloitetuksi pohjakatselmuksen yhteydessä 27.6.2008. Ensimmäinen rakennekatselmus on pidetty 16.11.2009 ja osittainen sijaintikatselmus 9.9.2014. Muita varsinaisia katselmuksia ei ole kirjattu rakennusvalvonnan rekisteriin. Tarkastusinsinööri on käynyt paikanpäällä arvioimassa hankkeen yleis-tilannetta 13.9.2019 ja 25.02.2021. Tilannearvio on, että työt eivät ole juurikaan edistyneet paikallakäyntien välisenä aikana. Rakennusvalvonta katsoo, että hakijalla on ollut riittävästi aikaa rakennustöiden loppuunsaattamiseen.

#### Oikaisuvaatimus



14.10.2021

\*\*\*\*\* vaatii oikaisua päätökseen, jolla on hylätty jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi tontilla seuraavasti.

Pyydän, että rakennusluvan 35-1960-06-A voimassaolo- ja pidentämishakemuksen hylkäämispäätös perutaan ja jatko aika rakennusluvalle myönnetään.

Pandemia esti hyväksytyin rakentamisaikataulun toteutumisen

Hylkäämispäätös perustuu tarkastusinsinöörin käynteihin 13.9.2019 ja 25.2.2021 ja tilanearvioon, että työt eivät ole juurikaan edistyneet paikallakäyntien välisenä aikana. Tämä ajanjakso oli pääosin koronapandemian aikaa. Siksi emme voineet siirtyä työn teettämiseen urakalla, niin kuin oli tarkoitus. Sehän olisi merkinnyt, että työmaalle olisi tullut ulkopuolisia työntekijöitä. Tämä on osoittautunut oikeaksi ratkaisuksi. Lehtitietojen mukaan on Helsingissä jopa jouduttu sulkemaan rakennustyömaita koronatartuntojen takia. Tähän asti toiminta on ollut hartiapankkirakentamista ja työmaalla on ollut vain perheenjäseniä. Koronatauti on erityisen vaarallinen iäkkäille, tässä tapauksessa vastaavalle mestarille. Mielestäni ei ole kohtuullista, että meistä täysin riippumaton seikka, pandemia, joka on hidastanut rakennustyön etenemistä, estäisi jatkoajan myöntämisen. Eihän \*\*\*\*\* mainitsema kirjoittamaton sääntö jatkoaikojen maksimilukumäärästä voi koskea tällaista force majeure -tilannetta.

Edellisen jatkoaikahakemuksen, josta päätettiin 19.12.2019, yhteydessä neuvottelin silloisen rakennesuksikön päällikön \*\*\*\*\* kanssa. Keskustelun perusteella laadin aikataulun rakennustöiden loppuunsaattamisesta vuoden 2020 aikana (liite 1). \*\*\*\*\* hyväksyi aikataulun ja myönsi jatko aikaa vuoden 2020 loppuun. Aikataulu perustui työn teettämiseen osaurakoilla. Selvän urakkarajan aikaansaamiseksi oli kuitenkin tehtävä jonkin verran töitä vuoden 2020 alussa. Koronapandemian alkaminen maaliskuussa esti kuitenkin aikataulun toteutumisen.

Rakennustyön edistyminen

Tarkastusinsinöörin käyntien välisenä aikana valettiin betonia 13 m<sup>3</sup> seiniin, joista suurin osa on kuorikivivaluharkkoseiniä. Mielestäni ei voi sanoa, että hartiapankkirakentajan työ ei olisi juurikaan edistynyt. Jakssoon sisältyy myös kuorikiviharkkoihin siirtymisen vaihe, joka hidasti työtä. Lisäksi jaksossa on kaksi talvikautta. Pakkasella emme tehneet valutöitä. Tällä hetkellä on edellisen lisäksi valettu 27 m<sup>3</sup> betonia mm. yli puolet yläpohjan laatasta.

Hartiapankkirakentaminen



Poikani rakentaa taloa omalle perheelleen hartiapankkirakentamisena. Aikaisemmin kaupunki (kiinteistövirasto) jopa pyrki pitkään suosimaan hartiapankkirakentamista.

Rakennustyössä on siirrytty Lammin uusien kuorikiviharkkojen käyttöön. Niillä saadaan aikaan lähes samanlainen seinä kuin alkuperäisellä paikallavalumenetelmällä, jolla kellarikerros on tehty. Nyt, kun valuharkkojen asennustyöstä on kokemusta, on todettava, että työ sisältää paljon vaiheita, joissa tulee helposti virheitä. Niiden syntymistä on mahdotonta estää, jos työn teettää ulkopuolisella urakoitsijalla. Esimerkiksi näin mahdollisesti syntyviä lämpövuotopisteitä ei voi korjata jälkeen päin.

Tarkoitus on rakentaa kestävästi kaikilla kriteereillä. Tämä voidaan tässä tapauksessa saada aikaan hartiapankkirakentamisella.

Rakennekatselmuksia on työmaalla tehty vähän, koska en ole halunnut vaivata rakennusvalvontaa tarpeettomasti.

#### Näkyvyys ympäristöön

Pakkokeinoihin siirtyminen on tietenkin ymmärrettävää tapauksessa, jossa rakennustyö on näkyvällä paikalla. Poikani työmaa on kuitenkin tontin takaosassa ympäristön katseilta suojassa. Suurin osa käytetystä rakennusajasta on ollut maanpintatason alapuolisia kellarin runkotöitä, joiden näkyvyys ympäristöön on ollut lähes olematon. Edelliseen jatkoihakemukseen kuului naapurien kuuleminen. Kahdeksasta naapurista vain yhdellä oli huomauttamista. Mahdollisesti siksi, että kysely tehtiin talvella, kun lehdet olivat pudonneet ja yhden asunnon parkkipaikalta näki työmaalle.

Päätökseen sisältyvä uhkaus rakennuksen purkamisesta tuntuu erityisen pahalta ja suorastaan vaarantaa terveyden. Rakennuksen runkoon on tähän mennessä valettu betonia 120 m<sup>3</sup>. Runkovalua on vielä tekemättä noin 30 m<sup>3</sup>. Paikalla olleen metsikön ennallistaminen veisi 100 vuotta.

#### Naapurin kommentti

Naapuri on toimittanut rakennusvalvonnalle kirjelmän koskien jatkoihakemuksen hyväksymistä. Naapuri ei puolla jatkoajan myöntämistä.

Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua naapurin kirjelmästä. Hakija on toimittanut lausuman koskien naapurin kirjelmää.

#### Sovellettavat oikeusohjeet



14.10.2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §  
Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §  
Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaisutavakseen, 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.

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

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Jatkolupa 35-2155-21-AJ
- 2 Oikaisuvaatimus, postitse, 2.9.2021
- 3 Oikaisuvaatimus, liite 1
- 4 Oikaisuvaatimus liite 2, valokuva
- 5 Rakennuslupa 35-1960-06-A



14.10.2021

6	Jatkolupa 35-2938-19-AJ
7	Jatkolupa 35-2947-17-AJ
8	Jatkolupa 35-3389-14-AJ
9	Jatkolupa 35-3420-11-AJ
10	Paikallakäynti 25.2.2021
11	Paikallakäynti 13.9.2019
12	Valokuvia
13	Naapurin kommentti
14	Hakijan vastaus naapurin kirjelmään
15	Lisäys vastaukseen naapurin kirjelmään

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

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

## 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	Jatkolupa 35-2155-21-AJ
2	Oikaisuvaatimus, postitse, 2.9.2021
3	Oikaisuvaatimus, liite 1
4	Oikaisuvaatimus liite 2, valokuva
5	Rakennuslupa 35-1960-06-A
6	Jatkolupa 35-2938-19-AJ
7	Jatkolupa 35-2947-17-AJ
8	Jatkolupa 35-3389-14-AJ
9	Jatkolupa 35-3420-11-AJ
10	Paikallakäynti 25.2.2021
11	Paikallakäynti 13.9.2019
12	Valokuvia
13	Naapurin kommentti
14	Hakijan vastaus naapurin kirjelmään



14.10.2021

Asia/6

15 Lisäys vastaukseen naapurin kirjelmään

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

**Ote**  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen



14.10.2021

## § 211

### Ympäristöterveysyksikön päällikön päätöksestä tehty oikaisuvaatimus koskien asunnon terveyshaittaa

HEL 2020-014489 T 11 02 02 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat –palvelukokonaisuuden ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikön päällikön tekemästä päätöksestä.

#### Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Oikaisuvaatimus kohdistuu ympäristöterveysyksikön päällikön 28.7.2021 tekemään päätökseen. Päätöksessä osoitteessa \*\*\*\*\* ei ole todettu terveydensuojelulain 1 ja 26 §:n mukaista terveyshaittaa eikä siten lisätutkimuksille tai terveydensuojelulain 27 §:n tai 51 §:n mukaisen korjausmääräyksen antamiselle ole perusteita.

#### Oikaisuvaatimus

Asukas on säädetyssä ajassa tehnyt oikaisuvaatimuksen ympäristöterveysyksikön päällikön tekemästä päätöksestä. Asukkaan mukaan hajujen esiintymisen perusteella voi epäillä, että ne aiheutuvat naapurin toiminnasta. Päätös halutaan oikaistavaksi, koska tarkastusta ei ole asukkaan mukaan tehty ärsyttävien hajujen ilmenemisaikaan, terveyshaitta ei ole poistunut ja päätös perustuu osin virheellisiin tietoihin. Asukkaan mukaan terveydensuojeluviranomaisen tulee siten selvittää haittaa aiheuttavat yhdisteet sekä velvoittaa haitasta vastuussa oleva ryhtymään toimenpiteisiin haitan poistamiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei ollut sellaista lisätietoa, jota ympäristöpalveluilla ei olisi ollut jo tiedossa, ja jolla olisi oleellista merkitystä asian ratkaisun kannalta. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Oikaisuvaatimuksesta on kuultu 7.9.2021 kirjatulla kirjeellä asunto-osakeyhtiötä. Yhtiö ilmoitti, että hallitus oli käsitellyt oikaisuvaatimusta hallituksen kokouksessa 8.9.2021 eikä yhtiö tule antamaan asiasta omaa vastinetta.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Heidi Öjst

#### Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



14.10.2021

Anne Hernesmaa, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64173  
anne.hernesmaa(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tarkastuskertomus 22.12.2020 korjattu
- 2 Asukas sähköposti saate 30.12.2020
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Tarkastuskertomus 1.6.2021
- 5 Asukas sähköposti, saate 9.6.2021
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 8 Kuuleminen 15.6.2021
- 9 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 10 Ympäristöpalvelut päätös 28.7.2021
- 11 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 12 Kuuleminen taloyhtiö 7.9.2021

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, terveydensuojelulain mukainen päätös

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asianosaiset	Esitysteksti Hallintovalitus, terveydensuojelulain mukainen päätös
Ympäristöterveys	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Terveydensuojelulain (763/1994) 56 §:n mukaan oikaisuvaatimus kunnan viranhaltijan päätöksestä tehdään kunnan terveydensuojeluviranomaiselle ja se on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 2 luvun 10 §:n mukaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii, ellei toisin ole määrätty kunnan terveydensuojeluviranomaisena.

Terveydensuojelulain 26 §:n mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.





14.10.2021

Terveysuojelulain 27 §:n mukaan, jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä. Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveyshaitta aiheutuu kuitenkin asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Asukkaan mukaan alakerran asukkaiden toiminta aiheuttaa toistuvaa ja pitkäkestoista liuottimien hajua hänen asuntoonsa. Ympäristöpalvelut teki asuntoon tarkastuksen 8.10.2020. Tarkastuksella ei todettu liuottimien hajua.

Ympäristöpalvelut päivysti mahdollisia hajuja kahden viikon ajan päivin ja öin. Asukas ilmoitti 22.10.2020, että hajua ei ole ollut. Ympäristöpalvelut jatkoi päivystystä. Asukas ilmoitti 16.11.2020 sisäilman otsonista sekä kysyi miten asiaa käsitellään. Ympäristöpalvelut ilmoitti tarkastusmahdollisuudesta, mutta asukas ei pyytänyt sitä. Ympäristöpalvelut ilmoitti 30.11.2020 asukkaalle, että terveyshaittaa aiheuttavaa olosuhdetta ei ole todettu. Asukas pyysi asiansa käsittelyn jatkamista. Hänelle tarjottiin mahdollisuutta pyytää tarkastusta päiväaikaan 18.12.2020 asti. Asukas ei pyytänyt tarkastusta ja asian käsittely päätettiin 22.12.2020 päivätyllä tarkastuskertomuksella.

Asukas teki 30.12.2020 täydennys- ja oikaisupyynnön tarkastuskertomuksesta. Ympäristöpalvelut palautti asian käsittelyyn 27.1.2021. Asukkaan mukaan hajuhaittaa oli lähinnä iltaisin, joten sovittiin mahdollisuudesta päivystystarkastuksiin klo 21.00-00.00 helmi-huhtikuun välisenä aikana. Tarkastaja päivysti 2.2.2021, 3.2.2021, 10.2.2021 ja 11.2.2021. Asukas ei pyytänyt tarkastusta ja ilmoitti, että hajuhaitta oli tilapäisesti vähentynyt.

Asukas pyysi, että uudet päivystykset tehtäisiin viikonloppuina. Asukkaan pitämien hajupäiväkirjojen mukaan hajuhaitta ilmeni sekä arkena että viikonloppuna, jolloin päivystykset katsottiin voitavan sopia arki-iltoihin.



14.10.2021

Asukas ilmoitti, että hajuhaitta ilmeni muutamia minuutteja keskiyön jälkeen. Ympäristöpalvelut sopi pidennetyistä päivystyksistä hajuhaitan toteamiseksi 27.4.2021 ja 29.4.2021 aikavälille 21.00-00.30. Asukas ei pyytänyt tarkastuskäyntiä. Asukas on 25.5.2021 ilmoittanut, että haittaa aiheuttava osapuoli on muuttanut pois asunnostaan ja ko. asunto on myynnissä. Ympäristöpalvelut päätti asian käsittelyn 1.6.2021 päivätyllä tarkastuskertomuksella.

Asunnon hajuhaittaa on selvitetty ympäristöpalvelussa normaalien toimintatapojen puitteissa poikkeuksellisen pitkään. Asukkaalle on tarjottu syksyllä 2020 mahdollisuus viikkojen ajan päivin ja öin pyytää tarkastusta sekä tarjottu sen jälkeen useampia ennalta sovittuja päivystysajanjaksoja sekä -aikoja. Ympäristöpalvelut ei ole saanut asukkaalta tarkastuspyyntöjä hajun esiintymisaikaan, eikä siten ole voinut todeta hajuhaittaa eikä ole saanut mahdollisuutta selvittää tilannetta, kuten asukas oikaisupyynnössään vaatii selvitetävän. Asukkaan ilmoittaman hajun toistuvuuden ja pitkäkestoisuuden sekä sen tiedon perusteella, että hajut tarttuvat tekstiileihin suhteellisen pysyvästi, tarkastus olisi pitänyt pystyä toteuttamaan puolen vuoden aikana tarjottujen päivystysaikojen puitteissa asian selvittämiseksi. Ympäristöpalvelut katsoo, että päivystyksiä on terveyshaitan todentamiseksi tarjottu riittävästi ja asian käsittely on päätetty.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Heidi Öjst

Lisätiedot

Anne Hernesmaa, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64173  
anne.hernesmaa(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tarkastuskertomus 22.12.2020 korjattu
- 2 Asukas sähköposti saate 30.12.2020
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Tarkastuskertomus 1.6.2021
- 5 Asukas sähköposti, saate 9.6.2021
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 8 Kuuleminen 15.6.2021
- 9 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 10 Ympäristöpalvelut päätös 28.7.2021
- 11 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 12 Kuuleminen taloyhtiö 7.9.2021

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, terveydensuojelulain mukainen päätös



14.10.2021

Asia/7

---

## Otteet

### Ote

Asianosaiset

Ympäristöterveys

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, terveydensuojelulain mukainen päätös

Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Ympäristöpalvelut Ympäristöterveysyksikkö Yksikön päällikkö 28.07.2021 § 25  
Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)



14.10.2021

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 205, 206 ja 208 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

##### **Pöytäkirjan 207 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

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

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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



14.10.2021

## Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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



14.10.2021

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

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

### Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 209 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.



14.10.2021

## Valitusoikeus

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

## Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

## Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



14.10.2021

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

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:





14.10.2021

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

### Oikeudenkäyntimaksu

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

### Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 4 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 210 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

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

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

Rakennus- tai toimenpidelupaa koskevassa asiassa:



14.10.2021

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

Maisematyö- tai rakennuksen purkamislupaa koskevassa asiassa:

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

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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



14.10.2021

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

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



14.10.2021

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

## Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 5 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 211 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen.



14.10.2021

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse ilman saantitodistusta, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettamisestä.

Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä päätöksestä katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

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

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

### Valitusviranomainen ja valituksen toimittaminen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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



14.10.2021

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

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

### Pöytäkirja

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



14.10.2021

---

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



14.10.2021

---

## Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Saana Rossi  
puheenjohtaja

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Laura Kolehmainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.10.2021.