



13.09.2019

Kokousaika 13.09.2019 14:00 - 15:18

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Laak, Noora puheenjohtaja
Sivonen, Sameli varapuheenjohtaja
Abib, Mukhtar
Saukkonen, Lea poistui klo 14:54, paikalla § 163-165
Vihervaara, Anita
Villo, Pertti
Raittinen, Timo varajäsen

Muut

Henttonen, Pekka asiakkuusjohtaja
Miller, Kai rakennusvalvontapäällikkö
Nikunen, Esa ympäristöjohtaja
Nurmio, Anne yksikön päällikkö
Ruuska, Pentti yksikön päällikkö
Villeneuve, Anna kaupunginsihteer
Miinalainen, Matti viestintäsuunnittelija
Moberg, Pirjo hallintosihteer
Lindfors, Harriet lakimiesharjoittelija

Puheenjohtaja

Noora Laak 163-168 §

Esittelijät

Pekka Henttonen asiakkuusjohtaja
163-164 §, 166 §
Pentti Ruuska yksikön päällikkö
165 §, 168 §
Anne Nurmio yksikön päällikkö
167 §

Pöytäkirjanpitäjä

Pirjo Moberg hallintosihteer
163-168 §



13.09.2019

§	Asia	
163	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
164	Asia/2	Ilmoitusasiat
165	Asia/5	Vastaselityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle vanhan pääpostitalon ikkunoiden toimenpidelupapäätöksestä, Mannerheimin- naukio 1
166	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokousajat syksyllä 2019
167	Asia/4	Rakennuslupa, huoneistohotelli- ja toimistorakennuksen rakentami- nen, 10/620/6, Hermannin rantatie 9, Kalasataman Jalusta T8 Ky
168	Asia/6	Hallintopakkoasia, tontti 91-28-245-5, Takametsäntie 11



13.09.2019

§ 163

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 jäsenen Pertti Villo ja varatarkastajaksi jäsenen Mukhtar Abib.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsenen Pertti Villo ja varatarkastajaksi jäsenen Lilja Tamminen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 164 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 5.6.2019 § 190

Helsingin kaupungin ympäristöraportti 2018

HEL 2018-013307 T 11 00 01

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kaupunginvaltuuston kokous 28.8.2019

§ 226 Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen sekä ympäristö- ja lupajaoston jäsenen ja puheenjohtajan valinta

Kaupunginvaltuusto myönsi Silvia Modigille eron kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen sekä ympäristö- ja lupajaoston puheenjohtajan ja jäsenen luottamustoimista valitsi Noora Laakin jäseneksi kaupunkiympäristölautakuntaan ja valitsi Noora Laakin jäseneksi ja puheenjohtajaksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostoon vuoden 2021 toukokuun lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Muutoksenhaku



13.09.2019

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 165

Vastaselityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle vanhan pääpostitalon ikkunoiden toimenpidelupapäätöksestä, Mannerheiminaukio 1

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Korkeimman hallinto-oikeuden vastaselityspyyntö 14.8.2019/diaarinumero 2563/1/19

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Noora Laak: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto vastaselityksenään toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa Helsingin kaupungin selityksestä.

Tiivistelmä

Helsingin hallinto-oikeus on Helsingin kaupungin valituksen johdosta 30.4.2019 antamallaan päätöksellä kumonnut 15.6.2018 tekemän kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tekemän päätöksen, jolla jaosto oli myöntänyt toimenpideluvan vanhan pääpostitalon ikkunoiden uusimiselle, tontti 91-2-103-2, Mannerheiminaukio 1.

Ympäristö- ja lupajaosto on 17.5.2019 tekemällään päätöksellä hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa ja valittanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä.



13.09.2019

Helsingin kaupunki on 9.8.2019 antanut selityksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle ympäristö- ja lupajaoston valituslupahakemuksesta ja valituksesta.

Korkein hallinto-oikeus 19.8.2019 saapuneella kirjeellään varaa ympäristö- ja lupajaostolle tilaisuuden 23.9.2019 mennessä antaa vastaselitys Helsingin kaupungin antamasta selityksestä.

Rakennusluvanhakija, Kiinteistö Oy Pääpostitalo, on myös hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa ja valittanut Helsingin hallinto-oikeuden tekemästä päätöksestä. Tämä valituskirjelmä on lähetetty ympäristö- ja lupajaostolle vain tiedoksi.

Asiassa on kyse siitä, salliiko tontilla voimassa olevan asemakaavan suojelumääräys haetun toimenpideluvan myöntämisen. Rakennusvalvontapalvelut katsoi, että lupahakemus on asemakaavan suojelumääräyksen vastainen ja lupahakemus hylättiin viranhaltijapäätöksellä. Ympäristö- ja lupajaosto hyväksyi luvanhakijan oikaisunhaun äänestyksen jälkeen katsoen, että lupahakemus ei ole suojelumääräyksen vastainen. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksessään katsonut, että lupahakemus on suojelumääräyksen vastainen ja kumonnut jaoston tekemän päätöksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 15.6.2018 § 139 oikaisuvaatimuksen johdosta liitteineen
- 3 Hallinto-oikeuden päätös 30.4.2019
- 4 Ympäristö- ja lupajaoston valituslupahakemus KHOlle 29.5.2019
- 5 Vastaselvityspyyntö 14.8.2019 (1)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Korkein hallinto-oikeus



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 17.05.2019 § 125

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hakea valituslupaa ja tehdä valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 30.4.2019 tekemästä päätöksestä numero 19/0304/5, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 15.6.2018 §:n 139 kohdalla tekemän päätöksen.

Perustelut:

1.

Hallinto-oikeus ei ole lainkaan oikeudellisessa arviossaan käsitellyt toimenpidelupahakemuksen varsinaista perustetta: MRL:n vaatimuksia rakenteiden terveellisyydelle, turvallisuudelle ja toimivuudelle. Ikkunat eivät täytä MRL §§ 117, 117c, 117d ja 152 vaatimuksia. Ikkunoille tarvitaan toimenpiteitä, koska ne eivät toimi ja ne eivät nykyrakenteellaan kestä kovaa tuulta, vaan paiskautuvat (suuri määrä) auki aiheuttaen vaaraa tiloissa työskenteleville. Lisäksi ikkunarakenteisiin sisältyy useita muita ongelmia.

Monivaiheisen teknisen asiantuntija-arvion mukaan ikkunoiden kunnostus ja korjaus ei poista perusongelmia: kiinnipysymistä kovalla tuulella ja säännöllistä huollettavuutta. Syy on puiterakenteeseen upotetussa alkuperäisessä pitkäsalvassa, joka nykyoloissa ei riitä pitämään puitetta kiinni. Lisäksi puitteiden muodonmuutokset estävät normaalin huollon. Lisälukitus estäisi ikkunoiden avattavuuden määräysten mukaisessa savunpoistossa ja estäisi käytännössä asianmukaisen huoltamisen. Karmitiivisteet ovat villaa, joka on kyllästetty nykyisin kielletyllä hyönteismyrkyllä.

2.

Hallinto-oikeus ei oikeudellisessa arviossaan ole tarkastellut, miten MRL:n vaatimukset terveellisyydestä ja turvallisuudesta on sovitettu yhteen asemakaavan suojeluvaatimuksen kanssa. Koska kunnostus ja korjaus ei poista ikkunoiden ongelmia, on suunniteltu ikkunoiden uusiminen siten, että voidaan täyttää MRL:n vaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä asemakaavan suojelumääräys. Terveellisyys ja turvallisuus edellyttää ikkunarakenteen lujittamista ja pitävää lukitusta, mikä saadaan aikaan alumiiniprofiileilla. Nämä on suunnitelmissa upo-



13.09.2019

tettu massiivitammen sisään, käytännössä näkymättömiin. Puitteiden ja karmien jaot ja mitat sekä materiaalit ja värit ovat niin lähellä alkuperäisiä kuin mahdollista.

Asemakaavamääräys ei vaadi alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä, se kieltää julkisivujen tärvelyn. Ikkunat kuuluvat rakennusosiin, joilla on elinkaari ja joita on uusittava. Nykyiset ikkunat ovat tulleet elinkaarensa päähän, koska ne ovat poikkeuksellisen suuria ja aikansa oloihin suunniteltuja eivätkä enää kunnostettunakaan kestä. Uusimisen malli-ikkuna osoittaa, että vanhan ja uuden ero on tuskin havaittavissa.

3.

Hallinto-oikeuden vaatimus poikkeamispäätöksestä ikkunoiden uusimiseksi asemakaavan suojelumääräyksen perusteella on virheellinen. Suojelumääräys kieltää julkisivujen tärvelemisen. Suojelumääräyksessä ei ole yksilöityä sisältöä, josta voitaisiin hakea poikkeamista. Suojelumääräys ei kiellä ikkunoiden uusimista eikä se sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä ikkunoiden rakenteesta ja muista ominaisuuksista.

Kaupunkiympäristön lupajaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Jaoston tehtävänä on arvioida, täyttääkö hakemuksen suunnitelma MRL:n vaatimukset terveellisyydestä, turvallisuudesta ja toimivuudesta ja samalla asemakaavan suojeluvaatimukset. Jaosto on harkinnut ja päättänyt, että ikkunoiden uusiminen esitetyllä tavalla ei tärvele julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja että hakemus täyttää muilta osin MRL:n vaatimukset. Jaosto on näillä perusteilla hyväksynyt Ilmarisen oikaisunhaun ja myöntänyt toimenpideluvan.

Kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Käsittely

17.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tapio Klemetti: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hakea valituslupaa ja tehdä valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 30.4.2019 tekemästä päätöksestä numero 19/0304/5, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 15.6.2018 §:n 139 kohdalla tekemän päätöksen.

Perustelut:



13.09.2019

1.

Hallinto-oikeus ei ole lainkaan oikeudellisessa arviossaan käsitellyt toimenpidelupahakemuksen varsinaista perustetta: MRL:n vaatimuksia rakenteiden terveellisyydelle, turvallisuudelle ja toimivuudelle. Ikkunat eivät täytä MRL §§ 117, 117c, 117d ja 152 vaatimuksia. Ikkunoille tarvitaan toimenpiteitä, koska ne eivät toimi ja ne eivät nykyrakenteellaan kestä kovaa tuulta, vaan paiskautuvat (suuri määrä) auki aiheuttaen vaaraa tiloissa työskenteleville. Lisäksi ikkunarakenteisiin sisältyy useita muita ongelmia.

Monivaiheisen teknisen asiantuntija-arvion mukaan ikkunoiden kunnostus ja korjaus ei poista perusongelmia: kiinnipysymistä kovalla tuulella ja säännöllistä huollettavuutta. Syy on puiterakenteeseen upotetussa alkuperäisessä pitkäsalvassa, joka nykyoloissa ei riitä pitämään puitetta kiinni. Lisäksi puitteiden muodonmuutokset estävät normaalin huollon. Lisälukitus estäisi ikkunoiden avattavuuden määräysten mukaisessa savunpoistossa ja estäisi käytännössä asianmukaisen huoltamisen. Karmittiivisteet ovat villaa, joka on kyllästetty nykyisin kielletyllä hyönteismyrkällä.

2.

Hallinto-oikeus ei oikeudellisessa arviossaan ole tarkastellut, miten MRL:n vaatimukset terveellisyydestä ja turvallisuudesta on sovitettu yhteen asemakaavan suojeluvaatimuksen kanssa. Koska kunnostus ja korjaus ei poista ikkunoiden ongelmia, on suunniteltu ikkunoiden uusiminen siten, että voidaan täyttää MRL:n vaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä asemakaavan suojelumääräys. Terveellisyys ja turvallisuus edellyttää ikkunarakenteen lujittamista ja pitävää lukitusta, mikä saadaan aikaan alumiiniprofiileilla. Nämä on suunnitelmissa upotettu massiivitammen sisään, käytännössä näkymättömiin. Puitteiden ja karmien jaot ja mitat sekä materiaalit ja värit ovat niin lähellä alkuperäisiä kuin mahdollista.

Asemakaavamääräys ei vaadi alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä, se kieltää julkisivujen tärvelyn. Ikkunat kuuluvat rakennusosiin, joilla on elinkaari ja joita on uusittava. Nykyiset ikkunat ovat tulleet elinkaarensa päähän, koska ne ovat poikkeuksellisen suuria ja aikansa oloihin suunniteltuja eivätkä enää kunnostettunakaan kestä. Uusimisen malli-ikkuna osoittaa, että vanhan ja uuden ero on tuskin havaittavissa.

3.

Hallinto-oikeuden vaatimus poikkeamispäätöksestä ikkunoiden uusimiseksi asemakaavan suojelumääräyksen perusteella on virheellinen. Suojelumääräys kieltää julkisivujen tarvelemisen. Suojelumääräyksessä ei ole yksilöityä sisältöä, josta voitaisiin hakea poikkeamista. Suoje-



13.09.2019

lumääräys ei kiellä ikkunoiden uusimista eikä se sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä ikkunoiden rakenteesta ja muista ominaisuuksista.

Kaupunkiympäristön lupajaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Jaoston tehtävänä on arvioida, täyttääkö hakemuksen suunnitelma MRL:n vaatimukset terveellisyydestä, turvallisuudesta ja toimivuudesta ja samalla asemakaavan suojeluvaatimukset. Jaosto on harkinnut ja päättänyt, että ikkunoiden uusiminen esitetyllä tavalla ei tarvele julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja että hakemus täyttää muilta osin MRL:n vaatimukset. Jaosto on näillä perusteilla hyväksynyt Ilmarisen oikaisunhaun ja myöntänyt toimenpideluvan.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hakea valituslupaa ja tehdä valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 30.4.2019 tekemästä päätöksestä numero 19/0304/5, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 15.6.2018 §:n 139 kohdalla tekemän päätöksen.

Perustelut: 1.

Hallinto-oikeus ei ole lainkaan oikeudellisessa arviossaan käsitellyt toimenpidelupahakemuksen varsinaista perustetta: MRL:n vaatimuksia rakenteiden terveellisyydelle, turvallisuudelle ja toimivuudelle.

Ikkunat eivät täytä MRL §§ 117, 117c, 117d ja 152 vaatimuksia.

Ikkunoille tarvitaan toimenpiteitä, koska ne eivät toimi ja ne eivät nykyrakenteellaan kestä kovaa tuulta, vaan paiskautuvat (suuri määrä) auki aiheuttaen vaaraa tiloissa työskenteleville. Lisäksi ikkunarakenteisiin sisältyy useita muita ongelmia.

Monivaiheisen teknisen asiantuntija-arvion mukaan ikkunoiden kunnostus ja korjaus ei poista perusongelmia: kiinnipysymistä kovalla tuulella ja säännöllistä huollettavuutta. Syy on puiterakenteeseen upotetussa alkuperäisessä pitkäsalvassa, joka nykyoloissa ei riitä pitämään puitetta kiinni. Lisäksi puitteiden muodonmuutokset estävät normaalin huollon. Lisälukitus estäisi ikkunoiden avattavuuden määräysten mukaisessa savunpoistossa ja estäisi käytännössä asianmukaisen huoltamisen. Karmittiivisteet ovat villaa, joka on kyllästetty nykyisin kielletyllä hyönteismyrkällä.

2.

Hallinto-oikeus ei oikeudellisessa arviossaan ole tarkastellut, miten MRL:n vaatimukset terveellisyydestä ja turvallisuudesta on sovitettu yh-



13.09.2019

teen asemakaavan suojeluvaatimuksen kanssa. Koska kunnostus ja korjaus ei poista ikkunoiden ongelmia, on suunniteltu ikkunoiden uusiminen siten, että voidaan täyttää MRL:n vaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä asemakaavan suojelumääräys. Terveellisyys ja turvallisuus edellyttää ikkunarakenteen lujittamista ja pitävää lukitusta, mikä saadaan aikaan alumiiniprofiileilla. Nämä on suunnitelmissa upotettu massiivitammen sisään, käytännössä näkymättömiin. Puitteiden ja karmien jaot ja mitat sekä materiaalit ja värit ovat niin lähellä alkuperäisiä kuin mahdollista.

Asemakaavamääräys ei vaadi alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä, se kieltää julkisivujen tärvelyn. Ikkunat kuuluvat rakennusosiin, joilla on elinkaari ja joita on uusittava. Nykyiset ikkunat ovat tulleet elinkaarensa päähän, koska ne ovat poikkeuksellisen suuria ja aikansa oloihin suunniteltuja eivätkä enää kunnostettunakaan kestä. Uusimisen malli-ikkuna osoittaa, että vanhan ja uuden ero on tuskin havaittavissa.

3.

Hallinto-oikeuden vaatimus poikkeamispäätöksestä ikkunoiden uusimiseksi asemakaavan suojelumääräyksen perusteella on virheellinen. Suojelumääräys kieltää julkisivujen tärvelemisen. Suojelumääräyksessä ei ole yksilöityä sisältöä, josta voitaisiin hakea poikkeamista. Suojelumääräys ei kiellä ikkunoiden uusimista eikä se sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä ikkunoiden rakenteesta ja muista ominaisuuksista.

Kaupunkiympäristön lupajaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Jaoston tehtävänä on arvioida, täyttääkö hakemuksen suunnitelma MRL:n vaatimukset terveellisyydestä, turvallisuudesta ja toimivuudesta ja samalla asemakaavan suojeluvaatimukset. Jaosto on harkinnut ja päättänyt, että ikkunoiden uusiminen esitetyllä tavalla ei tärvele julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja että hakemus täyttää muilta osin MRL:n vaatimukset. Jaosto on näillä perusteilla hyväksynyt Ilmarisen oikaisunhaun ja myöntänyt toimenpideluvan.

Jaa-äännet: 3

Silvia Modig, Leo Stranius, Anita Vihervaara

Ei-äännet: 6

Mukhtar Abib, Tapio Klemetti, Timo Raittinen, Lea Saukkonen, Lilja Tamminen, Pertti Villo

Tyhjä: 0

Poissa: 0



13.09.2019

Pentti Ruuska: Jätän eriävän mielipiteen merkittäväksi pöytäkirjaan. Perusteluina viitataan päätösehdotuksessa selostettuun.

Silvia Modig:
Eriävä mielipide Postitalon asiassa.

Katson että hallinto-oikeuden päätös on hyvin perusteltu. Ilmarisen toimoma ikkunoiden vaihto muuttaa rakennuksen ulkonäköä ja on rakennustaiteellisin perustein tehdyn suojelupäätöksen ja kaavan vastainen. Hallinto-oikeuden perustelut ovat kattavat ja vahvat. Valitusluvan hakeminen ei ole perusteltua esityksen perusteluista ilmenevällä tavalla.

31.08.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

17.08.2018 Pöydälle

15.06.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

27.04.2018 Pöydälle

23.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Keskushallinto Kaupunginkanslia Hallinto-osasto Oikeuspalvelut Kaupunginlakimies
17.09.2018 § 103

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Oike PK 20181074

Päätös

Kaupunginlakimies päätti valituksen tekemisestä kunnallisvalitusasiassa.

Tuomioistuim

Helsingin hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen



13.09.2019

Asia/5

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on hyväksynyt kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. Helsingin kaupunki pitää ympäristö- ja lupajaoston päätöstä perusteiltaan ja lopputulokseltaan virheellisenä.

Lisätiedot

Taina Lehtinen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36552
taina.lehtinen(a)hel.fi



13.09.2019

§ 166

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokoukset syksyllä 2019

HEL 2018-010994 T 00 00 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, että jaoston kokoukset syyskaudella 2019 pidetään seuraavina päivinä ellei erikseen toisin päätetä:

päivä	klo	viikko
to 26.9.2019	16:15	39
to 10.10.2019	16:15	41
to 24.10.2019	16:15	43
to 7.11.2019	16:15	45
to 21.11.2019	16:15	47
pe 13.12.2019	14:00	50

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että toimielimen puheenjohtaja voi, mahdollisuuksien mukaan varapuheenjohtajien kanssa neuvoteltuaan, asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Lisätiedot

Pirjo Moberg, hallintosihteeri, puhelin: +358 9 310 31507
pirjo.moberg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



13.09.2019

Asia/3

Helsingin kaupungin hallintosäännön 3 §:n mukaan toimielin kokoontuu päättämiseen aikoina sekä lisäksi puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Pekka Henttonen

Lisätiedot

Pirjo Moberg, hallintosihteeri, puhelin: +358 9 310 31507
pirjo.moberg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 12.04.2019 § 75

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 09.11.2018 § 196



§ 167

Rakennuslupa, huoneistohotelli- ja toimistorakennuksen rakentaminen, 10/620/6, Hermannin rantatie 9, Kalasataman Jalusta T8 Ky

HEL 2019-008163 T 10 04 03

Facta 10-1955-19-A, Lupapiste LP-091-2019-01053

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Kalasataman Jalusta T8 Ky:lle c/o SRV Rakennus Oy haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 10-1955-19-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Hannu Litovuo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Nurmio

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Tiedoksi

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa



13.09.2019

koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kalasataman alueryhmä ja kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitetyä vähäistä poikkeamia asemakaavasta. Poikkeaminen on perusteltu eikä naapureilla ei ole ollut siitä huomautettavaa.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Nurmio

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 KKT lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet



13.09.2019

Asia/4

Ote

Hakija

Tiedoksi

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1



13.09.2019

§ 168

Hallintopakkoasia, tontti 91-28-245-5, Takametsäntie 11

HEL 2019-009024 T 10 04 10

28-4-16-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Takametsäntie 11:n nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla rakennuksen omistajana poistamaan seuraavan rakennuksen turvallisuuteen liittyvän puutteen rakennuksen kellarissa: Asunnon A muovinen jätevesiviemäri DN110M tulee betonivalun läpi asunnon B tekniseen tilaan lämminvesivaraajan taakse. Jätevesiviemäri on muovinen ja siihen tulee asentaa joko palomansetti tai se tulee paloeristää EI60-paloeristeellä. Palomansetti tai paloeriste tulee asentaa asunnon B puolelle tekniseen tilaan. Tämä turvallisuuteen liittyvä puute tulee poistaa 30.11.2019 mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat euroa.

Ympäristö- ja lupajaoston velvoitepäätös voidaan panna täytäntöön mahdollisesta valituksesta huolimatta lainvoimaa vailla olevana, koska kyse on turvallisuudesta, joten päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä muut asiassa tehdyt vaatimukset.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää, että se ei määrää Asunto Oy Takametsäntie 11:tä maksamaan Helsingin kaupungille rakennusvalvontataksan 20 §:n b) kohdan mukaista valvontamaksua kaupungille aiheutuneista valvontakuluista.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitettun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että ilmoitusta asiasta poliisille esitutkintaa varten ei tehdä.



13.09.2019

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella Asunto Oy Takametsäntie 11:lle.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella ***** kummallekin erikseen.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Rakennusvalvonnan kehoitus

Asunto Oy Takametsäntie 11 omistaa Metsälässä osoitteessa Takametsäntie 11 sijaitsevan tontin 91-28-245-5 ja tontilla olevan kolmen asunnon rivitalon. Rakennus on valmistunut vuonna 1976.

Asunnon A hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajan tytär ***** teki joulukuussa 2015 rakennusvalvontavirastolle toimenpidepyynnön ilmoittaen asunnossa B tehdyistä luvattomista muutostöistä. Toimenpidepyynnön tekijä ei ole talon asukas.

Rakennusvalvonnan jatkuva valvonta otti asian käsiteltäväkseen ja lähetti yhtiölle 23.12.2015 päivätyn kehoituskirjeen. Jatkuva valvonta kehotti yhtiötä palauttamaan asunnossa B tehdyt muutokset voimassa olevien lupapiirustusten mukaiseksi. Tämän jälkeen jatkuva valvonta suoritti 11.2.2016 asunnossa B paikallakäynnin. Paikallakäynnin jälkeen jatkuva valvonta siirsi asian 15.2.2016 rakennusvalvonnan rakennuslakimiehen valmisteltavaksi hallintopakkoasiana.

Asunnon B hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajat ovat ***** oli yhtiön hallituksen puheenjohtaja 5.9.2013 - 11.7.2019. ***** ei ole kuulunut yhtiön hallitukseen. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja yhdessä hallituksen jonkun jäsenen kanssa.

***** ovat toimittaneet rakennusvalvontaan tammikuusta 2016 lähtien lukuisan määrän sähköpostikirjelmiä liitetiedostoineen antaen asiaan liittyviä vastauksia. Näissä kirjelmissä on lisäksi esitetty rakennusvalvonnalle osoitettuja vaatimuksia. Näitä vaatimuksia ei ole esitetty yhtiön nimissä, vaan huoneiston B osakkeenomistajien omissa nimissä. Yhtiö ei ole antanut kummallekaan vaatimusten esittäjälle valtuutusta edustaa yhtiötä.

Toimenpidepyynnön tekijä ***** ja asunnon C asukas ***** ovat myös toimittaneet asiaan liittyviä sähköpostikirjelmiä rakennusvalvontaan.



13.09.2019

Yhtiöllä on ollut 11.7.2019 lähtien uusi hallitus. Hallituksen puheenjohtaja on ***** Hallituksen jäsenet ovat ***** ei kuulu enää yhtiön hallitukseen.

Yhtiön hallitus on 27.8.2019 pitämässään kokouksessa päättänyt seuraavaa: Asunto Oy Takametsäntie 11:llä ei ole rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäviä vaatimuksia. Yhtiöllä ei ole myöskään tarvetta lausua enemmälti ***** rakennusvalvonnalle tekemän ilmiannon taikka ***** 28.1.2016 päivätyn lausunnon johdosta.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Pykälän 3 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 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 määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Muut sovellettavat oikeusohjeet

Hallintolaki 34 §

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 § ja 23 §

Hallintolainkäyttölaki 31 §

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 14 §, 15 § ja 18 §

Päätöksen perustelut

Tontille myönnetyt rakennusluvut ja tontin rakennuksen rakentaminen



13.09.2019

Tontille 91-28-245-5 on vuosien varrella myönnetty yhteensä kuusi rakennuslupaa, joiden tunnukset ovat: 28-1084-A-69, 28-1133-A-74, 28-2441-A-74, 28-1230-C-75, 28-2335-C-77 ja 28-2805-15-D. Lisäksi tontille on myönnetty aitalupa tunnus 28-2221-C-75.

Lupa 28-1084-A-69 koski kahden perheen asuinrakennuksen rakentamista. Tätä lupaa ei toteutettu.

Lupa 28-1133-A-74 koski 3-perheen rivitalon rakentamista. Tämän luvan nojalla aloitettiin rakennuksen rakentaminen, mutta toimenpide keskeytettiin sokkelin valmistuttua.

Lupa 28-2441-A-74 koski kolmen asuinhuoneiston rakennuksen rakentamista. Tällä luvalla luovuttiin samalla luvasta 28-1133-A-74. Rakennus on rakennettu pääosin tämän luvan nojalla.

Luvalla 28-1230-C-75 myönnettiin lupa rakennuksen kellarissa vahvistetuista piirustuksista poiketen jo rakennetulle kaivamattoman sokkelitalan käyttöön otolle sekä lisäksi väliseinämuutoksille 1. kerroksessa.

Lupa 28-2335-C-77 koski rivitalon kellarissa talon ulkopuolisessa käytössä olleen varaston ottamista talon huoneistokohtaiseen käyttöön.

Lupa 28-2805-15-D koski rakennuksen julkisivumuutosta huoneiston C osalta.

Rakennuksen asuinhuoneistot on aikoinaan hyväksytty osittaisissa loppukatselmuksissa käyttöön otettaviksi kolmessa vaiheessa seuraavasti: asuinhuoneisto B 3.9.1975, asuinhuoneisto A 9.10.1975 ja asuinhuoneisto C 23.4.1976.

Toimenpidepyynnössä ilmoitetut rakennuksen muutostyöt

Toimenpidepyynnön tekijä on esittänyt, että asunnon B osakkeenomistajat/haltijat ovat ilmeisesti kesällä 2015 rakentaneet rakennuksen kellarissa asuntoon B kuuluvan wc:n asunnon A puolella olevaan vesimitarikaappiin sekä lisäksi jossain vaiheessa suurettaneet kellarissa varastohuonettansa luvatta noin 9 m² seuraavan asunnon puolelle.

Asunnon B osakkeenomistajien toimittamien selvitysten ja rakennusvalvonnan arkistosta löytyvien asiakirjojen nojalla on todettava, että toimenpidepyynnön tekijän esittämä ei pidä paikkaansa.

Asunnon B suurennus 9 m²:llä asunnon kellarissa on tehty jo 23.10.1978 myönnetyn rakennusluvan, tunnus 28-2335-C-77, nojalla. Rakennusvalvonta on pitänyt näiden töiden lopullisen loppukatselmuksen 21.8.1981.



13.09.2019

Asunnon B osakkeenomistajat ovat toimittaneet 2.2.2016 rakennusvalvontaan Insinööritoimisto TALVI Oy:n 28.1.2016 päivätyn lausunnon. Lausunnon on allekirjoittanut LVI-insinööri ***** Rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikön asiantuntijan, tarkastusinsinööri ***** näkemyksen mukaan lausunnon allekirjoittajalla on ollut riittävä osaaminen antaa tämä lausunto.

Tässä lausunnossa todetaan asunnon B kellarin wc:hen liittyen seuraavaa: Kohteen alkuperäisistä lupapiirustuksista ei ole tehty ns. lopupiirustuksia, vaan ne on laadittu ennen kiinteistön rakentamista. Alkuperäisen rakentamisen aikana on päädytty syystä tai toisesta tekemään useita rakennusaikaisia muutoksia, jotka poikkeavat merkittävästi lupapiirustuksista. Yksi näistä muutoksista on asunnon b kellariin asunnon a alapuolelle rakennetut tilat WC ja tekninen tila.

Insinööritoimisto TALVI Oy:n antaman lausunnon ja rakennusvalvonnan saaman muun selvityksen nojalla on todettava, että asunnon B kellarin wc:n toteutus ei ole ollut myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä hyväksytyjen pääpiirustusten mukainen. Lisäksi on katsottava selvitetyn, että rakennuksen pääpiirustuksiin merkitty VESIM-tila on kuulunut huoneistoon B jo rakennuksen valmistumisesta saakka eivätkä pääpiirustukset siis tältä osin vastaa todellista asiantilaa.

Edellä selostetun johdosta on todettava, että rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan yhtiöön kohdistama kehotus palauttaa asunnossa B tehdyt muutokset voimassa olevien lupapiirustusten mukaiseksi on ollut kohtuuton, kun nämä toimenpiteet on toteutettu yli 40 vuotta sitten.

Insinööritoimiston lausunnossa todetut puutteet

Insinööritoimisto TALVI Oy:n 28.1.2016 päivätysssä lausunnossa on todettu asunnon b kellariin asunnon a alapuolelle rakennettuihin tiloihin, WC ja tekninen tila, liittyen seuraavaa: Palokatko asuntojen a- ja b-välillä on tehty wc- ja teknisen tilan kattoon betonivalulla ja se täyttää EI60 vaatimuksen alla esitettyä puutetta lukuun ottamatta. Puutteet: Asunnon a muovinen jätevesiviemäri DN110M tulee betonivalun läpi asunnon b tekniseen tilaan lämminvesivaraajan taakse. Jätevesiviemäri on muovinen ja siihen tulee asentaa joko palomansetti tai se tulee paloeristää EI60-paloeristeellä. Asennus on alkuperäinen asennus ja sen korjaaminen tulee käsitykseni mukaan käsitellä kuuluvaksi asunto-osakeyhtiölle. Työssä on käytettävä sertifioitua palokatkoasentajaa.

Rakennusvalvonta toteaa, että rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 14 §:n ja 15 §:n mukaan asuinhuoneistot on osastoitava toisistaan ja saman asetuksen 18 §:n mukaan osastoivan rakennusosan läpi johdetut putket eivät olen-



13.09.2019

naisesti saa heikentää rakennusosan osastoivuutta. Rakennusvalvonta toteaa edelleen, että edellä selostettu palomansetin tai paloeristeen puuttuminen on sellainen puute, että rakennus ei tältä osin täytä turvallisuuden vaatimuksia. Ympäristö- ja lupajaoston tulee tämän vuoksi velvoittaa Asunto Oy Takametsäntie 11 määräjassa korjaamaan tämä puute asetettavan uhkasakon uhalla.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja on rakennusvalvontaan 27. ja 28.8.2019 lähettämässään kirjelmässä ilmoittanut yhtiön hallituksen halukkuuden korjata tämä puute välittömästi. Hallituksen puheenjohtajan tekemien selvitysten mukaan palomansettia ei voida käytännössä asentaa asunnon A puolelle. Tämän johdosta palomansetti tai paloeriste on asennettava asunnon B puolelle. Hallituksen puheenjohtajan ilmoituksen mukaan asunnon B asukkaat eivät kuitenkaan suostu siihen, että tällainen asennustyö tullaan tekemään asuntoon B.

Insinööritoimisto TALVI Oy:n lausunnossa on todettu puutteita myös asunnon B käyttövesiputkien kannakoinnissa kellarin alas lasketun katon yläpuolella. Nämä puutteet eivät ole sellainen turvallisuusriski, jonka johdosta ympäristö- ja lupajaoston on tarpeen asettaa velvoite. Yhtiön ja asunnon B asukkaiden edun mukaista on kuitenkin korjata myös nämä puutteet.

Muuntamo

Asunnon B osakkeenomistajat ovat rakennusvalvontaan toimittamisensa kirjelmässä riitauttaneet Helen Sähköverkko Oy:n oikeuden käyttää tontilla olevaa muuntamotilaa ja pitää tilassa muuntamoita. He ovat myös esittäneet epäilyjä siitä, onko muuntamotila rakennettu jopa ilman lupaa.

Rakennusvalvonta toteaa, että tontilla Takametsäntien läheisyydessä sijaitseva muuntamo on esitetty rakennusluvan 28-2441-A-74 myöntämisen yhteydessä vahvistetussa 1. kerroksen pääpiirustuksessa. Rakennusluvan 28-2441-A-74 ja vahvistettujen piirustusten nojalla suoritettujen rakennustoimenpiteiden on hyväksytty käyttöön rakennustarkastusviraston 25.10.1976 pitämässä lopullisessa loppukatselmuksessa. Lopullista loppukatselmusta ennen pidetyistä kolmesta osittaisesta loppukatselmuksesta, joissa hyväksyttiin rakennuksen asunnot käyttöön otettaviksi, on todettu jo edellä, Tontille myönnetty rakennusluvut ja tontin rakennuksen rakentaminen -otsikon, alla.

Muuntamolle on myönnetty asianmukainen rakennuslupa ja muuntamon toteutus on hyväksytty lopullisessa loppukatselmuksessa. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole syytä antaa velvoitetta muuntamoon liittyen.



13.09.2019

Muuntamoon liittyen myös Helen Sähköverkko Oy on antanut asiasta jo 18.5.2011 päivätyn selvityksen ***** Tässä selvityksessä todetaan seuraavaa:

Muuntamotilan rakennustyöt on aloitettu rakennusluvalla 29-1084-A-69. Muuntamotila on merkitty 1. kerroksen pääpiirrokseen. Työt ovat kuitenkin keskeytyneet sokkelivaiheeseen. Koko aluetta on rakennettu samoihin aikoihin, joten on mahdollista, että ko. tontilla on ollut tilapäinen muuntamo palvelemaan sähkönjakelua, kunnes rakennuttamissopimuksella nro 205 (16.7.1969) sovittu kiinteistömuuntamo valmistuu. On täysin mahdollista, että tilapäinen muuntamo on ollut tontilla vuodesta 1969 lähtien nykyisen muuntamon käyttöönottoon 18.8.1975 asti. Tätä ei ole kuitenkaan mahdollista enää todentaa. Tilapäismuuntamosta ei ole ollut vuokrasopimusta, koska se on ollut paikalla palvelemaan mm. tontilla olevaa rakennustyömaata.

Rakennustyöt ovat alkaneet uudelleen rakennusluvalla 28-1133-A-74. Tähän liittyen on tehty muuntamosta uusi rakennuttamissopimus nro 442 (20.4.1974). Rakennuttaja on tämän jälkeen vielä vaihtunut ja maistraatin päätöksellä ko. rakennusluvasta on luovuttu 19.12.1974. Rakentaminen on aloitettu uudella rakennusluvalla 28-2441-A-74. Muuntamotila on merkitty 1. kerroksen pääpiirrokseen nykyiselle paikalleen. Tähän liittyen on tehty muuntamon rakennuttamissopimus nro 478 (17.1.1975).

Loppukatselmuspöytäkirjassa (25.10.1976) todetaan, että katselmus kattaa luvan 28-2441-A-74 mukaisten piirustusten nojalla suoritettujen rakennustoimenpiteiden. Muuntamo on näissä piirustuksissa mukana. Tämän jälkeen kiinteistöön on tehty vielä muutoksia luvalla 28-1230-C-75, jossa kaivamatonta sokkelia on otettu uima-allastilaksi. Myös tähän lupaan kuuluvassa 1. kerroksen pääpiirroksessa muuntamo on nykyisellä paikallaan. Myöhemmin on vielä tehty luvilla 29-2221-C-75 ja 29-2335-C-75 ainakin muutoksia asuinrakennuksessa sijaitsevaan varastoon. Muuntamotilan vuokrasopimuksia on tehty nro 665 (14.7.1975), nro 901 (29.5.1978) ja 2173 (6.5.2008).

Kiinteistöihin sijoitetuille muuntamoille ei ole haettu, eikä haeta edelleenkaan erillistä rakennuslupaa sähköverkonhaltijan toimesta (aikanaan sähkölaitoksen). Edellä käytyjen lupapiirrosten perusteella muuntamo on ollut alusta asti asianmukaisesti mukana rakennusluvuissa eikä mitään tarvetta uusien lupien hakemiselle ole.

Muu asiassa esitetty



13.09.2019

Asunto Oy Takametsäntie 11:n hallitus on kokouksessaan 27.8.2019 päättänyt, että yhtiöllä ei ole rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäviä vaatimuksia.

Asunnon B osakkeenomistajien, toimenpidepyynnön tekijän tai asunnon C asukkaan rakennusvalvontaan toimittamissa kirjelmissä esittämien seikkojen johdosta ei ole tarpeen edellä lausutun lisäksi lausua tämän enempää eikä ryhtyä edellä esitetyn lisäksi muihin rakennusvalvonnan toimenpiteisiin. Pohjimmiltaan asiassa on monilta osin kyse asunto-osakeyhtiön sisäisistä riidoista, jotka ovat jatkuneet jo useita vuosia. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ratkaista asunto-osakeyhtiöiden sisäisiä erimielisyyksiä.

Valvontamaksu

Helsingin rakennusvalvontataksan 20 §:n b) kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite, määrätään enintään 4850 euron suuruinen valvontamaksu riippuen valvonta-asian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä.

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa on sinänsä olemassa perusteet määrätä valvontamaksu. Toisaalta asiassa on syytä ottaa huomioon, että Asunto Oy Takametsäntie 11:n nykyinen hallitus, joka on rekisteröity kaupparekisteriin 11.7.2019, on ollut halukas poistamaan rakennuksen turvallisuuteen liittyvän puutteen. Se, että puutetta ei ole poistettu, on yhtiön hallituksen puheenjohtajan ilmoituksen mukaan johtunut siitä, että asunnon B asukkaat eivät ole suostuneet siihen, että asennustyö tullaan tekemään asuntoon B.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä voidaan jättää tässä tapauksessa valvontamaksu määräämättä.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Asia on tullut rakennusvalvonnassa vireille toimenpidepyynnön johdosta. Toimenpidepyynnön on tehnyt henkilö, joka ei ole Asunto Oy Takametsäntie 11:n osakkeenomistaja eikä yhtiön omistaman asuinrakennuksen asukas. Rakennusvalvonnan selvitystyön tuloksena on käynyt ilmi, että toimenpidepyynnössä esitetyt seikat luvattomista muutostöistä eivät pidä paikkaansa.

Asunnon B osakkeenomistajat, ***** ovat olleet asian valmistelun aikana hyvin aktiivisia lähettäen rakennusvalvontaan suuren määrän sähköpostikirjelmiä liitetiedostoineen. ***** oli yhtiön hallituksen puheenjohtaja aikavälillä 5.9.2013 – 11.7.2019. Hänellä ei kuitenkaan



13.09.2019

ollut oikeutta edustaa yhtiötä yksin, koska yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja yhdessä hallituksen jonkun jäsenen kanssa. Yhtiö ei myöskään ole missään vaiheessa tämän hallintopakkoasian käsittelyn aikana antanut kummallekaan asunnon B osakkeenomistajista valtuutusta edustaa yhtiötä.

Rakennusvalvonta on käsittelyn aikana pyytänyt Asunto Oy Takametsäntie 11:tä antamaan kirjalliset vastaukset rakennusvalvonnalle ja edellyttänyt yhtiöltä lisäselvityksiä. Esimerkiksi yhtiön hallitukselle osoitamassaan kirjelmässä 31.1.2018 rakennusvalvonta luetteloi yksityiskohtaisesti tarvittavat lisäselvitykset ja totesi lisäksi, että kaiken edellä selostetun johdosta rakennusvalvonta toteaa, että asiaa ei ole ilman Asunto Oy Takametsäntie 11:n antamia lisäselvityksiä mahdollista kailta osin valmistella Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten. Yhtiö ei kuitenkaan antanut mitään vastauksia eikä toimittanut lisäselvityksiä. Vastauksia antoivat vain *****

Yhtiön uusi hallitus on rekisteröity kaupparekisteriin 11.7.2019. Uusi hallitus antoi rakennusvalvonnalle sen tarvitsemat yhtiön vastaukset viivytyksettä rakennusvalvonnan otettua 26.8.2019 sähköpostitse yhteyttä hallituksen puheenjohtajaan. Hallitus piti kokouksen 27.8.2019. Tässä kokouksessa hallitus päätti, että Asunto Oy Takametsäntie 11:llä ei ole rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäviä vaatimuksia. Saatuaan nyt tarvittavan yhtiön vastauksen rakennusvalvonta on pystynyt valmistelemaan hallintopakkoasian ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten.

Rakennusvalvonta toteaa, että hallintopakkoasian pitkä valmistelu-aika rakennusvalvonnassa on pääosin johtunut yhtiöstä itsestään, koska yhtiö ei ole toimittanut rakennusvalvonnalle mitään vastauksia ennen kuin 27.8.2019. Yhtiön annettua vastauksensa rakennusvalvonnalle asia on valmisteltu välittömästi ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Rakennusvalvonnan kehoituskirje
- 3 L3 Lausunto TALVI Oy
- 4 L4 Yhtiön hallituksen vastaukset



13.09.2019

5	L5 Rakennusvalvonnan kaksi kirjelmää
6	L6 Kirjelmät osa 1
7	L7 Kirjelmät osa 2
8	L8 Kirjelmät osa 3
9	L9 Muuntamoa koskevat kirjelmät
10	L10 Rakennuslupapäätökset
11	L11 Loppukatselmuspöytäkirjat
12	L12 Kellarin pääpiirustukset
13	L13 Muuntamon pääpiirustus
14	L14 Muuntamoa koskeva selvitys
15	L15 Asemakaava

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitettu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Asianosaiset

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



13.09.2019

Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15

Maanmittauslaitos / Kirjaami-
sasiat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Rakennusvalvonnan kehotuskirje
- 3 L3 Lausunto TALVI Oy
- 4 L4 Yhtiön hallituksen vastaukset
- 5 L5 Rakennusvalvonnan kaksi kirjelmää
- 6 L6 Kirjelmät osa 1
- 7 L7 Kirjelmät osa 2
- 8 L8 Kirjelmät osa 3
- 9 L9 Muuntamoa koskevat kirjelmät
- 10 L10 Rakennuslupapäätökset
- 11 L11 Loppukatselmuspöytäkirjat
- 12 L12 Kellarin pääpiirustukset
- 13 L13 Muuntamon pääpiirustus
- 14 L14 Muuntamoa koskeva selvitys
- 15 L15 Asemakaava

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Velvoitettu

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Liite 1
Liite 2



13.09.2019

Asia/6

	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
Asianosaiset	Hallintovalitus, todisteellinen tiedok- sianto
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
Maanmittauslaitos / Kirjaami- sasiat	



13.09.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 163, 164, 165 ja 166 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 167 §.

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.



13.09.2019

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
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



13.09.2019

- 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
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 168 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



13.09.2019

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.

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
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



13.09.2019

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset 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 valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, 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.

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

Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



13.09.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Noora Laak
puheenjohtaja

Pirjo Moberg
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Pertti Villo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.09.2019.