



28.10.2021

178 §

Vaatus kiinteistön muutostöiden kustannuksista vastaamisesta

HEL 2021-009288 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 20.8.2021 esittänyt kaupungille vielä yksilöimättömän suuruisen vaatimuksen koskien kiinteistön muutostyöstä aiheutuvien kustannusten korvaamista. Vaatus on esitetty sähköpostin muodossa. Hakija vaatii Helsingin kaupunkia vastaamaan kiinteistöosakeyhtiölle aiheutuvista kustannuksista Laajasalontien puolella koskien katu-urakan yhteydessä tehtävien korkotasomuutosten vaatimia muutostöitä osoitteessa Isosaarentie 2. Vaatimuksen mukaan Isosaarentie 2 koskevassa rakennusluvassa ei ole mitään mainintaa muutostyöstä, eikä minkäänlaista mainintaa KOy Pajalanmyllylle jälkikäteen syntyvistä kustannuksista.

Rakennuslupa 49-2931-15-A koskee Nuorisosäätiön rakennustoimenpidettä osoitteessa Isosaarentie 2. Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on antanut päätöksen (§ 402) rakennusluvasta 8.12.2015. Helsingin kaupunki toteuttaa Laajasalontielle laajaa katu-urakkaa, jossa Laajasalontielle rakennetaan jalkakäytävät ja pyörätiet sekä varaus myöhemmin rakennettavalle raitiotielle. Urakassa puretaan Reposalmentiensilta ja Laajasalontien pintaa nostetaan. Kohdalla olevalta kiinteistöltä vaaditaan rakennuksen kiinteistön rajalla sopeuttavia toimenpiteitä. Kaupungin asiantuntija on arvioinut Isosaarentie 2 kohdalla olevan kiinteistön muutostyön kustannukseksi noin 10 000 euroa.

Isosaarentie 2:n kiinteistön alueella on voimassa asemakaava 11743, kaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2012. Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä kaupunkiympäristön Sörnäistenkadun asiakaspalvelupiste Tellingissä ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 5.–15.12.2019 välisen ajan. Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 3.–16.6.2020 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Hakija ei ole esittänyt suunnitelmaa koskevaa valitusta.

Tapahtumien kulku

Helsingin kaupunki on 28.6.2021 esittänyt sähköpostitse, että kaupunki vastaa pengertäyttäjien tekemisestä Laajasalontien puolella (täyttömateriaali ja työkustannukset) ja Isosaarentien puolella kokonaan uusista



28.10.2021

muutoksista, joihin tontti ei ole osannut varautua (eli kolmen pihaporrasaskelman poisto sekä tasauksen yhteensovittaminen Isosaarentien puolella). Laajasalontien muutostöistä kaupunki on esittänyt, että kiinteistö vastaa kiinteistöön liittyvistä, tontin puolelle sijoittuvista, jo lupavaiheessa esiin nousseista muutoksista eli mm. patolevyjen asentaminen maanpinnan alle jäävää seinää vasten, salaojakaivojen nostaminen tontin tulevaan tasoon, portaiden rakentaminen Laajasalontien puoleiselle sisäänkäynnille (sammutusreitille) sekä tonttipinnan viimeistely Laajasalontien puolella. Katusuunnitelman mukainen korkeusasema on matalampi kuin v.2016 rakennustyön aikaisen muutoksen suunnitelmakuvassa on varauduttu, jolloin portaat on tarve toteuttaa lupakuvissa esitettyä lyhempinä. Kaupungin oma rakenneasiantuntija arvioi, että tavanomaiset ulkoportaot maksavat noin 1000 eur/m² eli tontin lupakuvien mukaisilla mitoilla yhteensä 10 000 euroa.

Hakija on 2.7.2021 sähköpostitse esittänyt näkemyksen, että Helsingin kaupungin Laajasalon- ja Isosaarentiehankkeet ja korjaukset aiheuttavat merkittäviä muutoksia alueen korkotasossa ja vaativat merkittäviä muutoksia Isosaarentie 2 kiinteistölle. Hakija viittaa alkuperäiseen Isosaarentie 2 rakennuslupaan 8.12.2015, jossa todetaan, että suunnitelma on yhteensopiva tulevan Laajasalontien hankkeen kanssa. Hakijan mukaan kiinteistö ei ollut tietoinen mahdollisesta muutostyöstä, eikä muutostöihin tai kustannuksiin ole voitu varautua.

Vahingonkorvausvastuun perusteet

Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvausvastuu perustuu MRL 106 §:ään. Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

MRL 106 § ei ole oikeuskirjallisuudessa katsottu yleiseksi vahingonkorvaussäännökseksi. MRL 106 §:n nojalla korvattavaksi tulee ainoastaan sellainen haitta tai vahinko, jota ei voida katsoa vähäiseksi. Vaatimuksen mukaista korkotason muutostyötä voidaan pitää kiinteistön haltijalle aiheutuvana vähäisenä haittana. Korvattavia, ei vähäisiä haittoja, ovat esim. katualueen rakentamisesta vahvistettuun korkeuteen aiheutuva haitta kadun varrella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi, tai katualueen korkeuden muuttamisesta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiselle aiheutuva haitta maanomistajalle haitan poistamiseksi tehdyistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista. Oikeuskäytännössä (KHO 1988 A 93) kaupunki ei ollut korvausvelvollinen RakL 76 §:n nojalla tapauksessa, jossa kulkuyhteys tontilta kadulle katkesi, kun



28.10.2021

katualueesta ei ollut poistettu eikä määrätty käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin vähäinen tontin käyttöä haittaamaton osa.

Asian oikeudellinen arviointi

KOy Helsingin Isosaarentie 2 (nyk. KOy Järvenpään Pajalan Mylly) asuntoalueen vuokrausehdoista sovitaan tarkemmin maanvuokrasopimuksessa, sopimusnumero 24162. Maanvuokrasopimuksen 30 §:n mukaan vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden kanssa. Vuokralainen on velvollinen myös selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun vastaavilta tahoilta. Maanvuokrasopimuksen 42 §:n mukaan vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kiinteistöltä vaadittava muutostyö ei ole luonteeltaan merkittävä tai pysyvä. Muutostyön kustannukset ovat arviolta vähäiset. Haittaa ei voida pitää MRL 106 §:n nojalla korvattavana haittana. Haitan vähäisyyden lisäksi vuokralainen on ollut tietoinen mahdollisesta muutostyöstä. Rakennuslupakuvaan on tehty rakennushankkeen pääsuunnittelijan (Arkitekhtitoimisto Sarc) toimesta RAM-muutos koskien porrassarvausta 29.4.2016. Porrassarvaus on tullut RAM-muutoksella osaksi kohteen rakennuslupas suunnitelmaa. Vuokralaista velvoittaa myös maanvuokrasopimus 30 §:n selonottovelvollisuus mahdollisista yleisen alueen muutoksista, sekä muutosten yhteen sovittamista kiinteistön rakentamisessa.

Vasta aiheutuneesta vahingosta voidaan vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden mukaan ratkaista korvausvastuu. Hakija ei ole esittänyt yksilöityä vaatimusta korvattavasta summasta, vaan vaatii kaupungin vastaavan muutostyön korjauskuluista kokonaisuudessaan. Kustannuksia ei ole vielä aiheutunut, eikä niitä ole yksilöity. Vaikka kyseessä ei ole vahingonkorvauslakiin perustuva korvausvastuu vaan erityislakiin perustuva korvausvaatimus, tulee vahingonkorvausasioissa pääsääntöisesti vaatia korvausta vasta jälkikäteen.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunki katsoo, että vaatimuksen kohteena oleva muutostyö on kiinteistölle aiheutuvana haittana vähäinen, eikä kaupunki ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet



28.10.2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 106 §
Asuntoalueen maanvuokrasopimus (24162) 30 §, 42 §
Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Sara Hagström, lakimies, puhelin: 310 34723
sara.hagstrom(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta



28.10.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 178 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



28.10.2021

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.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Hallinto
Hallinto- ja lakipalvelut
Lakipalvelut
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

28.10.2021

Kaisu Tähtinen
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.10.2021.