



11.04.2024

Asia/6

§ 74

Toimenpidepyyntö autopaikkojen siirtämisen keskeyttämiseksi, Asunto Oy Helsingin Hiidenkivi ja Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy

HEL 2023-013934 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven pyynnön velvoittaa Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n keskeyttämään Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven autopaikkojen siirtämisen tontilta 91-36-116-2 tontille 91-36-109-1.

Päätösotteet Asunto Oy Helsingin Hiidenkivelle ja Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle saantitodistuksin.

Päätös tiedoksi Helsingin kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikölle sähköpostitse.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Hiidenkivi

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toimenpidepyyntö



11.04.2024

Asunto Oy Helsingin Hiidenkivi (jäljempänä taloyhtiö) on 1.11.2023 toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle osoitetun toimenpidepyynnön.

Taloyhtiö pyytää, että ympäristö- ja lupajaosto velvoittaa toimivaltaisena viranomaisena Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n (jäljempänä pysäköintiyhtiö) toimimaan taloyhtiön velvoiteautopaikkojen sijoittamisen suhteen kaavan ja rakennuslupien mukaisesti. Mikäli kehotus ei johda toimenpiteisiin, pyytää hakija, että pysäköintiyhtiö velvoitetaan hallintopakkekeinoin noudattamaan asemakaavaa ja lainvoimaisia rakennuslupia ja keskeyttämään autopaikkojen sijainnin muutosta koskevat toimenpiteet.

Autopaikkojen sijainnin suhteen pysäköintiyhtiö on jo ryhtynyt vaatimaan taloyhtiöltä sen rakennusluvan ja LPA-tontille myönnetyn rakennusluvan vastaisia toimenpiteitä pysäköintisopimukseen vedoten asettamansa sopimussakon uhalla. Aikarajaksi on asetettu 1.11.2023. Tästä syystä taloyhtiö pyytää rakennusvalvontaviranomaista reagoimaan asiaan kiireellisesti.

Toimenpidepyyntöä on perusteltu muun ohella seuraavasti.

Taloyhtiön pysäköinti on voimassa olevan asemakaavan ja sitä autopaikkaratkaisussa tarkentavan rakennusluvan mukaisesti järjestettävä LPA-tontille 91-36-116-2. Myös rakennuslupaan liittyvässä rakennuspiirroksessa autopaikkojen sijainti on esitetty luvassa määrätyllä tavalla.

Pysäköintiyhtiö on yksipuolisesti ilmoittanut taloyhtiölle, että se tulee siirtämään jo aikaisemmin toteutetut autopaikat 1.11.2023 lähtien toiselle tontille. Uusi yksipuolisesti pysäköintiyhtiön toimesta toteutettu järjestely ei perustu lainvoimaisiin rakennuslupiin eikä voimassa olevaan asemakaavaan.

Pysäköintiyhtiön hallitus on ilmoittanut taloyhtiön edustajalle kirjallisessa vastineessaan, että yhtiön autopaikat tullaan sijoittamaan pysäköintiyhtiön päätöksen mukaisesti 1.11.2023 alkaen huolimatta siitä, että menettely on kaavan ja rakennuslupien vastaista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on rakennusluvan ohella ensisijainen instrumentti autopaikkojen sijainnin määrittämiseen. Kaava konkretisoituu rakennusluvassa. Kyseisessä kaavassa on maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla osoitettu tontin ulkopuolelle sijoittuvien paikkojen sijainti.



11.04.2024

Pysäköintiyhtiö on lähtenyt siitä, että nyt tekeillä oleva autopaikkojen siirto olisi osapuolten välillä tehdyn pysäköintisopimuksen nojalla mahdollista. Pysäköintisopimuksella tai millään muullakaan sopimuksella ei kuitenkaan voida ohittaa voimassa olevaa asemakaavaa tai lainvoimaista rakennuslupaa.

Taloyhtiön autopaikkojen sijoittelu ja järjestely on ratkaistu asemakaavassa (11250, hyväksytty 13.4.2005) siten, että paikat osoitetaan viereisellä sijaitsevalle asemakaavan mukaiselle LPA-tontille 91-36-116-2. Rakennusluvasta sekä taloyhtiön tontille että kyseiselle LPA-tontille on myönnetty tämän kaavamääräyksen mukaisesti.

Asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettuja sitovia pysäköintijärjestelyjä tai autopaikkojen sijoittelua ei voida sopimuksenvaraisesti muuttaa.

Tontin 91-36-114-1 rakennuslupaan liittyvässä, rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymässä asemapiirroksessa, on yksiselitteisesti merkitty toimenpidepyynnön kohteena olevat kiinteistön autopaikat tontille 91-36-116-2 (toimenpidepyynnön liite 1). Lisäksi pysäköintitalon rakennusluvassa asemapiirroksessa on yksiselitteinen kirjaus, että taloyhtiön pysäköintipaikat sijoitetaan ja myös rasitetaan pysäköintitalon tontille 91-36-116-2 (toimenpidepyynnön liite 2).

Ehdotetut uudet autopaikat ovat talosta katsottuna siten, että matkalla on jyrkkä ylämäki. Tämä aiheuttaa huomattavaa haittaa talon asukkaille, eikä johda autopaikkojen sijoittelussa yhdenvertaiseen tilanteeseen.

Pysäköintiyhtiön hallitus esittää vastineessaan, että kaupunginhallitus olisi tulkinut pysäköintiyhtiön perustamista koskevan päätöksensä esityslistassa kyseisen autopaikkoja koskevan kaavamääräyksen ohjeelliseksi. Kaupunginhallituksella ei esityslistan maininnasta huolimatta ole toimivaltaa muuttaa valtuuston hyväksymän kaavamääräyksen sisältöä yhtiön perustamista koskevalla päätöksellä, eikä asiassa tehty päätös koske kaavamääräyksen tulkintaa. Se, että kaupunginhallitus on toisen asian yhteydessä tehnyt virheellistä tulkintaa kaavan sisällöstä ja sitovuudesta, ei tee pysäköintijärjestelyä koskevasta kaavamääräyksestä ja sen perusteella myönnettyistä rakennusluvista yhtään vähemmän sitovia.

Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven selvitys 18.3.2024

Taloyhtiöltä 18.3.2024 saadun selvityksen mukaan autopaikat on siirretty pysäköintiyhtiön vuokraamalle tontille 91-36-109-1 osoitteeseen Harjannetie 45 toteutettuun pysäköintitaloon.



11.04.2024

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n kuuleminen

Pysäköintiyhtiölle on hallintolain mukaisesti annettu mahdollisuus tulla kuulluksi 18.1.2024 tiedoksi saatetulla kuulemiskirjeellä. Pysäköintiyhtiö ei ole nähnyt tarpeelliseksi antaa selvitystä asiasta ympäristö- ja lupajaostolle.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksiköltä saadut tiedot

Koska pysäköintiyhtiö on vuokrannut tontin 91-36-116-2 Helsingin kaupungilta, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksiköltä pyydetty asiassa lisätietoja.

Saatujen tietojen mukaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja Helsingin kaupungin välisen 10.10.2011 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 24 §:n mukaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy on velvollinen sallimaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi otetussa rasitesopimuksessa sovitulla tavalla mm. tontin 91-36-114-1 (omistajana Asunto Oy Helsingin Hiidenkivi) velvoiteautopaikkojen sijoittamisen LPA-tontille 91-36-116-2.

Maanvuokrasopimuksen liitteeksi otetussa 24.11.2010 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa, jonka osapuolia muiden ohella Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy ja Asunto Oy Helsingin Hiidenkivi ovat, on tontin 91-36-114-1 autopaikat osoitettu Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n vuokraamalle LPA-tontille 91-36-116-2 (rasitesopimuksen kohta 3.4.1.). Rasitesopimuksen kohdassa 2 on kuitenkin sanottu, että pysäköintisopimus menee edelle, mikäli rasitesopimus on ristiriidassa pysäköintisopimuksen kanssa.

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven välinen pysäköintisopimus on allekirjoitettu 7.2.2011. Pysäköintisopimus sisältää mm. maininnan autopaikkojen sijoituspaikan muuttumisesta (kohta 13). Pysäköintisopimusta koskevat tulkintaerimielisyydet ovat Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven välisiä, eikä vuokranantaja voi ratkaista sitä, kumman tulkinta on oikea.

Tontit-yksikön mukaan ei vaikuta siltä, että Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy olisi rikkonut LPA-tontin 91-36-116-2 maanvuokrasopimusta.

Päätösehdotuksen perustelut

Toimenpidepyynnön tekijä Asunto Oy Helsingin Hiidenkivi omistaa tontin 91-36-114-1 osoitteessa Ristiretkeläistenkatu 22.



Tontilla 91-36-114-1 on voimassa asemakaava nro 11861, joka on tullut voimaan 24.4.2009. Asemakaava sallii kaikkien taloyhtiön autopaikkojen sijoittamisen sekä taloyhtiön omalle tontille että LPA-tontille 91-36-116-2. Se ei kuitenkaan velvoita sijoittamaan kyseisiä autopaikkoja LPA-tontille 91-36-116-2.

Tontille 91-36-114-1 on luvitettu uudisrakennusluvalla 36-4214-09-A kahden kerrostalon rakentaminen. Kyseisen rakennusluvan mukaan autopaikoista osa (yhdeksän autopaikkaa + yksi esteetön autopaikka) sijoitetaan omalle tontille Ristiretkeläistenkadulta tavoitettaviksi.

Luvan mukaan loput 12 autopaikkaa sijoitetaan viereiselle LPA-tontille 91-36-116-2. Rakennusluvassa on ehto: Ennen kuin rakennukset kokonaan hyväksytään käyttöön otettaviksi, on autopaikkojen, kerhotilan ja jätehuoltojärjestelyjen pysyvyys varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 12 autopaikkaa LPA-tontille 91-36-116-2.

Kiinteistörekisteritietojen mukaan tontille 91-36-114-1 ei ole perustettu rasitteita.

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy on vuokrannut toimenpidepyynnön kohteena olevan tontin 91-36-116-2 osoitteessa Ristiretkeläistenkatu 18 Helsingin kaupungilta.

Tontilla 91-36-116-2 on voimassa asemakaava nro 11250, joka on tullut voimaan 27.5.2005. Kaavassa on määräys autopaikoista: Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Tontti 36114/1 on suluissa merkitty kyseiselle LPA-alueelle.

Tontille 91-36-116-2 on luvitettu uudisrakennusluvalla 36-3811-10-A pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kyseisen rakennusluvan mukaan pysäköintilaitoksessa on 39 naapurikiinteistöjen käyttöön tarkoitettua autopaikkaa. Rakennusluvassa on ehto: Ennen kuin rakennus osaksi hyväksytään käyttöön otettavaksi, on sovittava pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen otettavalla ehdolla tontin 36116/3 pysyvästä kulkuyhteydestä tämän tontin kautta naapurin autosuojiiin sekä Helsingin Energian yhden 1000 kVA:n muuntajan muuntamon sijoittamisesta pysäköintilaitokseen. Rakennusluvan asemapiirroksessa on merkintä: "-RASITTEET: Tontille sijoitetaan kiinteistöjen 36114-1, 36-115-3, 36116-1 ja 36-116-3 autopaikkoja."



11.04.2024

Tonttia 91-36-116-2 koskeva Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja Helsingin kaupungin välinen maanvuokrasopimus 1.4.2011–31.12.2070, nro 22581, on allekirjoitettu 10.10.2011. Maanvuokrasopimuksen 24 §:ssä "Lisäehdot" on mainittu, että tontin vuokralainen on velvollinen sallimaan liitteenä nro 1 olevassa rasitesopimuksessa (24.11.2010) sovitulla tavalla tonttien 36114/1, 36115/3, 36116/1 ja 3 ja 36117/3 velvoiteautopaikkojen sijoittamisen vuokra-alueelle sekä vuokra-alueen käyttämiseen po. tonteille tapahtuvaan ajoon. Vuokranantaja ei vastaa mistään po. sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Maanvuokrasopimuksen liitteeksi otetun rasitesopimuksen kohdassa 3.4.1 on puolestaan sovittu, että tontilla 36114-1 on oikeus sijoittaa tontille 36116-2 autopaikkoja 14 kpl.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että rakennuslupa on hallintolupa. Kiinteistölle myönnetyn rakennusluvan tai niihin liittyvien pääpiirustusten määräykset ja maininnat eivät voi yksin perustaa oikeudellisesti velvoittavia rasiteluonteisia oikeuksia tai velvoitteita toiselle kiinteistölle.

Tämän johdosta Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n tontilla 91-36-116-2 sijaitsevan pysäköintitalon rakennusluvan asemapiirroksen maininta rasitteista ei perusta Asunto Oy Helsingin Hiidenkivelle sellaista rasiteluontoista oikeutta, jonka toteutumista rakennusvalvontaviranomainen voisi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla valvoa. Sama koskee myös Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven rakennusluvan mainintaa autopaikkojen sijoittamisesta tontille 91-36-116-2.

Taloyhtiön tontilla voimassa oleva asemakaava sallii kaikkien taloyhtiön autopaikkojen sijoittamisen sekä taloyhtiön omalle tontille että LPA-tontille 91-36-116-2. Se ei kuitenkaan velvoita sijoittamaan kyseisiä autopaikkoja LPA-tontille 91-36-116-2.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven asemakaavan ja rakennusluvan mukaisten autopaikkojen pysyvyys on taattu ottamalla rasitesopimus maanvuokrasopimuksen liitteeksi. Tältä osin Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven rakennusluvassa oleva ehto sopimusjärjestelyistä toteutuu.

Mikäli yksityisoikeudellisten rasite- ja pysäköintisopimusten tulkintaan tai soveltamiseen liittyy erimielisyyksiä, tulee ne ratkaista sopijapuolten kesken. Mikäli sopijapuolet eivät pääse asiasta yksimielisyyteen, toimivalta asian ratkaisemisessa on toimivaltaisella käräjäoikeudella.

Asian arvioinnissa on otettu huomioon myös se, että käytettävissä olevien tietojen mukaan autopaikkojen määrää ei ole muutoksessa vä-



11.04.2024

hennetty ja pysäköintitalo, johon autopaikat ovat selvityksen mukaan siirretty, sijaitsee kohtuullisen, lyhimmillään noin 175 metrin kävelymatkan päässä taloyhtiöstä.

Edellä lausutusti Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle ei ole perustetta asettaa asiassa velvoitetta.

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto hylkää Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven toimenpidepyynnön. Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle ei aseteta asiassa velvoitetta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Hallintolaki 34 §

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan kyseisen lain mukaisissa hallintopakkoasioissa toimivaltainen viranomainen on kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Helsingin rakennusvalvontaviranomaisena toimii Helsingin 13.9.2023 voimaan tulleen hallintosäännön II osan 2 luvun 10 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Toimenpidepyyntö 1.11.2023 As Oy Hiidenkivi
- 2 Toimenpidepyyntö, täydennys, 1.11.2023, liite 1
- 3 Toimenpidepyyntö, täydennys, 1.11.2023, liite 2
- 4 Kuulemiskirje saatettu tiedoksi 18.1.2024
- 5 Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven selvitys 18.3.2024
- 6 FACTA ote 36-4214-09-A
- 7 Kaava 11861
- 8 FACTA ote 36-3811-10-A
- 9 Kaava 11250
- 10 Hgin kaupungin ja Länsi-Viikinmäen pysäköinnin maanvuokrasopimus ja liitteksi otettu rasitesopimus
- 11 Pysäköintisopimus allekirjoitettu 7.11.2011



11.04.2024

Asia/6

12 Tontit-yksikön selvitys
13 Karttaliite_Viikinmäen pysäköintiasia

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Hiidenki-
vi

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti
Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Tiedoksi

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / tontit-yksikkö