



04.06.2020

Kokousaika 04.06.2020 16:15 - 19:30

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Laak, Noora puheenjohtaja, kokouspaikalla  
Sivonen, Sameli varapuheenjohtaja, etänä  
Abib, Mukhtar etänä  
Klemetti, Tapio etänä  
Saukkonen, Lea etänä  
Vihervaara, Anita saapui 16:27, poissa: 109§, 110§,  
111§, etänä  
Villo, Pertti kokouspaikalla  
Peipinen, Vesa varajäsen, etänä  
Raittinen, Timo varajäsen, etänä

Muut

Henttonen, Pekka asiakkuusjohtaja, etänä  
Af Hällström, Johanna va. yksikön päällikkö, etänä  
poistui 16:44, paikalla § 109 - § 112  
Alanko, Aarno yksikön päällikkö, etänä  
Kippo-Edlund, Päivi yksikön päällikkö, etänä  
poistui 17:09, paikalla § 109 - § 117  
Miller, Kai rakennusvalvontapäällikkö, etänä  
poistui 18:45, paikalla § 109 - § 126  
Mustonen, Salla yksikön päällikkö, etänä  
Nikunen, Esa ympäristöjohtaja, etänä  
poistui 18:07, paikalla § 109 - § 122  
Ruuska, Pentti yksikön päällikkö, etänä  
poistui 18:44, paikalla § 109 - § 126  
Vepsäläinen, Päivi vs. yksikön päällikkö, etänä  
poistui 17:11, paikalla § 109 - § 117  
Åberg, Riikka yksikön päällikkö, etänä  
poistui 17:16, paikalla § 109 - § 118  
Villeneuve, Anna kaupunginsihteeri, etänä  
Miinalainen, Matti viestintäsuunnittelija, kokouspaikalla  
Hannola, Lea hallintoasiantuntija, etänä  
Moberg, Pirjo hallintosihteeri, kokouspaikalla  
Pönkä, Katriina lakimies, etänä



04.06.2020

---

	Ahonen, Pertti Heikkonen, Kaarina	it-asiantuntija, kokouspaikalla kaupunkiekologi paikalla § 112
Puheenjohtaja	Noora Laak	109-133 §
Esittelijät	Pekka Henttonen	asiakkuusjohtaja 109-110 §, 113 §
	Aarno Alanko	yksikön päällikkö 111 §, 118-123 §, 127-129 §
	Johanna Af Hällström	va. yksikön päällikkö 112 §
	Esa Nikunen	ympäristöjohtaja 114 §
	Päivi Vepsäläinen	vs. yksikön päällikkö 115 §
	Päivi Kippo-Edlund	yksikön päällikkö 116 §
	Kai Miller	rakennusvalvontapäällikkö 117 §
	Pentti Ruuska	yksikön päällikkö 124-126 §
	Salla Mustonen	yksikön päällikkö 130-133 §
Pöytäkirjanpitäjä	Pirjo Moberg	hallintosihteeri 109-133 §



04.06.2020

---

§	Asia	
109	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
110	Asia/2	Ilmoitusasiat
111	Asia/3	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä
112	Asia/4	Helsingin vieraslajilinjauksen 2015-2019 toteutumistilanne vuonna 2019
113	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivallan siirtäminen määräajaksi ympäristöasioissa
114	Asia/6	Käyttöoikeussopimus löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämisestä
115	Asia/7	Kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:13, Uima-allas- ja märkätilojen pintahygienia
116	Asia/8	Helsingin kaupungin Itämeri-toimenpideohjelman toteutumisen seuranta vuodelta 2019
117	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston rakennuslupapäätöstoimivallan siirtäminen määräajaksi rakennusvalvontapäällikölle
118	Asia/10	Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon ja kerhorakennuksen rakentaminen 17/120/5, Mustekuja 4, As Oy Helsingin Postinkantaja 4
119	Asia/11	Rakennuslupahakemus, kahden varistorakennuksen (käyttötarkoitusluokka 1213) rakentaminen sekä vapautus väestönsuojanrakentamisvelvollisuudesta, 47046/39, Kivikonlaita 22, KOY Helsingin Kivikonlaita 22
120	Asia/12	Päätös kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston myöntämän rakennusluvan lupamääräyksen edellyttämän selvityksen hyväksymisestä
121	Asia/13	Päätös vakuuden hyväksymisestä, aloittamisoikeus, 24/938/39, Limingantie 39, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
122	Asia/14	Rakennuslupahakemus, hotellin (0320) rakentaminen, 38222/6, Vanha Helsingintie 19, KOY Latokartanontie 4



04.06.2020

- 
- |     |         |                                                                                                                                                                        |
|-----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 123 | Asia/15 | Kolmen asuinkerrostalon (0121), pihavaraston (1210) ja maalämpökaivojen rakentaminen, 30/145/6, Muusanpolku 1, Helsingin kaupunki, Asuntotuotanto ATT                  |
| 124 | Asia/16 | Naapurin toimenpidepyyntö rantarakennelma-asiassa, Kalaniemenkuja                                                                                                      |
| 125 | Asia/17 | Velvoitteen asettaminen rakennustöiden loppuunsaattamiseksi, Hiihtomäentie 38                                                                                          |
| 126 | Asia/18 | Naapurin oikaisunhaku asuinkerrostalon rakennusluvasta, Ristiretkeläistenkatu 14                                                                                       |
| 127 | Asia/19 | Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon rakentaminen, 10/634/3, Kaljaasi Fortunan katu 4, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy                                                  |
| 128 | Asia/20 | Ylipaineisen jalkapallonhallin (743) rakentaminen aloittamisoikeudella, 91-20-9904-1, Tyynenmerenkatu 23, PPJ Jalkapallohalli                                          |
| 129 | Asia/21 | Rakennuslupahakemus pysäköintilaitoksen rakentaminen ja maanalaisen polttoainesäiliön osittainen purkaminen ja täyttäminen, tontti 8189/4, Kanavakatu 14, YIT Suomi Oy |
| 130 | Asia/22 | Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan myöntämästä rakennusluvasta, Bulevardi 7                                                                      |
| 131 | Asia/23 | Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan myöntämästä rakennusluvasta, Annankatu 18                                                                     |
| 132 | Asia/24 | Aloittamisoikeus vakuudella, peruskorjaus, 4/71/13, Bulevardi 7, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma                                                               |
| 133 | Asia/25 | Aloittamisoikeus vakuudella, käyttötarkoituksen muutos, 4/71/13, Annankatu 18, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma                                                 |



## § 109

### 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 Sameli Sivonen ja varatarkastajaksi jäsenen Tapio Klemetti.

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 Sameli Sivonen ja varatarkastajaksi jäsenen Anita Vihervaara.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 110**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto 11.3.2020

**§ 86 Länsisataman Porkkalankadun toimitilojen asemakaavan muuttaminen (12597)**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelin 20797 tontin 2 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 11.6.2019 päivätyn ja 24.9.2019 muutetun piirustuksen nro 12597 mukaisena sekä asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli nro 20798.

**§ 87 Pitäjänmäen korttelin 46028, Hiilloskuja 1 ja 5 asemakaavan muuttaminen (12066)**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46028 asemakaavan muutosehdotuksen 30.8.2011 päivätyn piirustuksen nro 12066 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kaupunginvaltuusto 25.3.2020

**§ 101 asemakaava-asiassa piirustus nro piirustus nro 12596, Etu-Töölö, Leppäsuonkatu 7**

Kaupunginvaltuusto on 25.03.2020 § 101 hyväksynyt 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontin 22 tason -2.0 yläpuolisen osan asemakaavan muutoksen piirustus nro 12596, Leppäsuonkatu 7, dnro HEL 2014-011588.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 9.5.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kaupunginvaltuusto 22.4.2020

**§ 124 Hernesaaren asemakaavan ja asemakaavan muutosten hyväksyminen (12510)**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 6. kaupunginosan (Eira) vesialuetta, 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari, Jätkäsaari) osia kortteleista



04.06.2020

20243, 20854, 20855, 20862, 20864, 20868, kortteleita 20856, 20857, 20863, 20866 ja 20867, katu-, puisto-, satama-, venesatama-, erityis- ja vesialueita koskevan asemakaavan sekä 6. kaupunginosan (Eira) katu-, pysäköinti-, venesatama-, puisto- ja vesialueita, 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari) osaa korttelin 20176 tontista 19, kortteleita 20181, 20235-20237, 20240-20243, katu-, satama-, rautatie-, puisto- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 20850-20871) koskevan asemakaavan muutoksen 12.3.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12510 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kaupunginhallitus 27.4.2020

§ 265 Kaupunginvaltuuston 22.4.2020 tekemien päätösten täytäntöönpano

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 22.4.2020 tekemät päätökset saadaan pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen mahdollisista valituksista huolimatta panna täytäntöön seuraavasti:

119 §, Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

120 §, Pöytäkirjan tarkastajien valinta

121 §, Kyselytunti

122 §, Nuorten aloitteet 1.7. - 31.12.2019

123 §, Kunnan asukkaan aloitteet 1.7.-31.12.2019

Ei toimenpidettä.

124 §, Hernesaaren asemakaavan ja asemakaavan muutosten hyväksyminen

(12510)

Kaupunginhallitus antoi kaupunkiympäristölautakunnalle seuraavan valmistelukehotuksen:

Hernesaaren ja eteläisen kantakaupungin liikenteen toimivuuden ja asukasviihtyvyyden parantamiseksi selvitetään kaikkien eri liikennemuotojen näkökulmasta, millaisilla uusilla liikennetarkoituksilla voidaan sujuvoittaa Hernesaaren ja eteläisen kantakaupungin liikennettä ulosmenoteille ja vähentää Hernesaaren liikenteestä aiheutuvaa eteläisiin kaupunginosiin ja Töölöön suuntautuvaa katuverkkoa kuormittavaa huolto- ja henkilöautoliikennettä.



Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Helen Sähköverkko Oy:lle, Helen Oy:lle, Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymälle, Helsingin seudun liikenne–kuntayhtymälle, Museovirastolle/kulttuuriympäristön suojelu, Väylävirastolle ja hyväksymispäätöksestä tiedon pyytäneille.

Tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle, kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, kaupunginmuseolle, kasvatuksen ja koulutuksen toimialle sekä asemakaavoitukselle.

#### Helsingin hallinto-oikeuden päätös 4.5.2020

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto oli päätöksellään 18.5.2018 § 112 määrännyt osoitteessa Linnanherrantie 27 sijaitsevan Asunto Oy Linnanherrantie 23:n omistaman tontin postilaatikoiden sijaintipaikaksi Posti Oy:n määräämän paikan Linnanherrantien varressa. Helsingin hallinto-oikeus oli päätöksellään 11.2.2019 Asunto Oy Linnanherrantie 23:n valituksen johdosta kumonnut ympäristö- ja lupajaoston päätöksen ja palauttanut asian jaostolle uudelleen käsiteltäväksi. Postilaatikoiden sijoittamiseen tuli soveltaa Viestintäviraston määräyksen 6 §:ää. Postinsaajaa oli pidettävä useamman kuin kahden postinsaajatalouden osoitepaikkana. Tällöin postilaatikot on sijoitettava tontille tai tontin kulkuliittymään. Uudelleenkäsittelyssä ympäristö- ja lupajaosto oli määrännyt Asunto Oy Linnanherrantie 23:n postilaatikot sijoitettaviksi Viestintäviraston määräyksen 6 §:n mukaisesti asunto-osakeyhtiön tontille, tontin kulkuliittymän yhteyteen, entiselle paikalleen. Posti Oy on valittanut päätöksestä hallinto-oikeuteen ja vaatinut, että valituksenalainen päätös on kumottava tai asia on palautettava ympäristö- ja lupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi. Toissijaisesti postilaatikoiden sijaintipaikaksi on määrättävä uusi paikka Linnanherrantien varteen, Asunto Oy Linnanherrantie 23 :n tontin kulkuliittymään tai hie-man kulkuliittymän ulkopuolelle.

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valituksen. Hallinto-oikeus on päätöksen perusteluissa todennut muun ohella, että se on lainvoimaisella päätöksellään 11.2.2019 ratkaissut, että Asunto Oy Linnanherrantie 23:n postilaatikkojen sijoittamiseen on sovellettava Viestintäviraston määräyksen 6 §:ää. Valituksenalaisessa päätöksessä ympäristö- ja lupajaoston määräämä postilaatikkojen sijainti on mainitun 6 §:n mukainen. Asiakirjoissa olevien valokuvien perusteella postilaatikkojen sijaintipaikka tontin kulkuliittymässä ja liittymän koko on sellainen, että laatikoihin on mahdollista jakaa postia myös siten, ettei jakelussa käytettävää autoa tarvitse peruuttaa takaisin ajotielle. Valituksenalaisessa päätöksessä on siten otettu riittävästi huomioon myös tarkoituksenmukai-





04.06.2020

sen postitoiminnan vaatimukset. Posti Oy on valituksessaan esittänyt postilaatikoille uuden vaihtoehdoisen sijaintipaikan, joka ei ole ollut esillä asian aiemmissä käsittelyvaiheissa. Posti Oy on tässä yhteydessä viitannut Viestintäviraston määräyksen 3 §:n etäisyysvaatimukseen, jota ei siis edellä todetusti tule soveltaa nyt kysymyksessä olevien postilaatikkojen sijaintipaikkaa määrättäessä. Kun otetaan huomioon, että ympäristö- ja lupajaoston valituksenalaisessa päätöksessä määrätyn postilaatikoiden sijaintipaikan on katsottava täyttävän postilaissa ja Viestintäviraston määräyksessä asetetut vaatimukset, ei asiaa ole enää syytä palauttaa jaostolle vaihtoehdoisen sijaintipaikan huomioon ottamiseksi päätöksenteossa. Ympäristö- ja lupajaoston päätöstä ei ole syytä muuttaa.

#### Helsingin hallinto-oikeuden päätös 4.5.2020

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto oli päätöksellään määrännyt osoitteessa Liikkalantie 24 sijaitsevan Asunto Oy Liikkalantie 24:n omistaman tontin postilaatikoiden sijaintipaikaksi asunto oy:n vaatiman paikan yhtiön tontilla, missä paikassa postilaatikot olivat jo olleetkin. Tämä päätös oli Viestintäviraston määräyksen 6 §:n mukainen. Posti Oy valitti päätöksestä hallinto-oikeuteen lausuen mm. että päätös oli kumottava. Postilaatikot on määrättävä sijoitettavaksi Liikkalantien varteen tai Posti Oy:n alun perin määräämään paikkaan.

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valituksen. Asunto Oy Liikkalantie 24:n tontilla sijaitsee kaksi paritaloa, joissa on yhteensä neljä asuntoa. Ympäristö- ja lupajaosto on soveltanut postilaatikoiden sijoittelun Viestintäviraston määräyksen 6 §:ää, jonka mukaan postilaatikot on sijoitettava joko tontille tai sen kulkuliittymään asukkaiden luonnollisen kulkureitin yhteyteen. Posti Oy on valituksessaan esittänyt, ettei asiaan tule soveltaa Viestintäviraston määräyksen 6 §:ää koska mainitun pykälän perustelumuiustiossa on todettu, että pientalojen osalta postilaatikkojen sijoittelu määräytyisi 3 §:ssä määrättyllä tavalla, vaikka omakoti- tai paritaloja useampi samalla tontilla sijaitsisikin. Posti Oy oli alun perin määrännyt postilaatikot sijoitettavaksi Liikkalantien varteen. Hallinto-oikeus on todennut, että Viestintäviraston määräyksen postilaatikkojen sijoittelusta ovat sitovia. Määräysten valmisteluaineistoa voidaan sinänsä käyttää apuna määräysten tulkinnassa. Määräyksen 6 §:n sanamuotoa on kuitenkin pidettävä selkeänä. Määräyksen sanamuodon ja määräykseen liittyvien perustelujen ollessa ristiriidassa, tulee etusija antaa määräyksen sanamuodolle. Näin ollen Asunto Oy Helsingin Liikkalantie 24:n omistamaa tonttia on pidettävä useamman kuin kahden postinsajatalouden osoitepaikkana ja valituksenalaisessa päätöksessä on siten tullut soveltaa määräyksen 6§:ää. Ympäristö ja lupajaosto on voinut



määrätä postilaatikat sijoitettavaksi asunto oy:n tontille. Jaoston päätöstä ei ole syytä muuttaa.

## Viranhaltijapäätökset

### Palvelut ja luvat

[Asiakkuusjohtaja](#)

### Ympäristöpalvelut

[Ympäristöjohtaja](#)

[Elintarviketurvallisuus, yksikön päällikkö](#)

[Ympäristöterveys, yksikön päällikkö](#)

[Terveysinsinööri 1](#)

[Terveysinsinööri 3](#)

[Ympäristöseuranta ja -valvonta, yksikön päällikkö](#)

[Ympäristön suojeleminen ja ohjaus, yksikön päällikkö](#)

[Ympäristövaikutusten arviointi, tiimipäällikkö](#)

### Rakennusvalvontapalvelut

[Rakennusvalvontapäällikkö](#)

[Rakennusvalvontapäällikön lupapäätökset](#)

[Lupayksikkö 1, yksikön päällikkö](#)

[Lupayksikkö 2, yksikön päällikkö](#)

[Rakennetun ympäristön valvontayksikkö, yksikön päällikkö](#)

[Rakenneyksikkö, yksikön päällikkö](#)

[Talotekniikkayksikkö, yksikön päällikkö](#)

### Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



04.06.2020

Asia/2

---

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

## Oheismateriaali

- 1 Päätös Linnanherrantie
- 2 Päätös Liikkalantie

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 111

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä

HEL 2019-012201 T 10 04 03

Facta 42-49-19-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä 5.11.2019 (§ 638).

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n hakeman muutosluvan toimenpiteet ovat asemakaavan mukaisia, eikä niiden voi katsoa aiheuttavan tarpeetonta haittaa naapurille.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Tapio Klemetti: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä 5.11.2019 (§ 638).

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n hakeman muutosluvan toimenpiteet ovat asemakaavan mukaisia, eikä niiden voi katsoa aiheuttavan tarpeetonta haittaa naapurille.

Kannattaja: Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

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  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

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

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin kielteisestä muutoslupapäätöksestä 5.11.2019 (§ 638).

## Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 130 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Maankäyttö- ja rakennuslain 120 a §:n 1 momentin mukaan pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n 2 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, raken-



04.06.2020

tamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on 28.6.2018 (§ 395) myöntänyt Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:lle sen hakeman rakennusluvan, Facta-tunnus 42-1637-18-A, asuinpientalon rakentamiselle. Rakennusluvan lupamääräyksen mukaan pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A ei ole täyttänyt rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta. Pääsuunnittelija \*\*\*\*\* ei ole täyttänyt pääsuunnittelijan huolehtimisvelvollisuutta. Vastaava työnjohtaja \*\*\*\*\* ei ole täyttänyt vastaavan työjohtajan huolehtimisvelvollisuutta.

Asuinpientalon rakennustöitä ei ole suoritettu kaikilta osin myönnetyn rakennusluvan ja hyväksytyjen pääpiirustusten mukaisesti. Rakennustöiden aikana suoritettujen selvitysten ja mittauksen perusteella on todettu, että rakennuksen vesikaton reunanostot on toteutettu n. 350-400 mm suunniteltua korkeampina ja rakennuksen eteläisimmän reunan alla olevat kattotuolit ovat eteläreunastaan 400 mm liian korkeat, jolloin kokonaisuudeksi muodostuu enimmillään n. 800 mm.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ollut hakenut suunnitelmista poikkeamiselle hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista eikä muutoinkaan ilmoittanut rakennusvalvonnalle hyväksytyjen suunnitelmien vastaisesta toteutuksesta. Poikkeamat tulivat rakennusvalvonnan tietoon rakennuspaikan rajanaapurin yhteydenoton johdosta.

Rakennusvalvontapalveluiden rakenneyksikkö on 12.8.2019 päivätyssä katselmuspöytäkirjassa määrännyt Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n toteuttamaan rakenteet pääpiirustusten mukaisesti 1.12.2019 mennessä. Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A on tämän jälkeen hakenut rakennusluvan vastaisesti tehdyille töille muutoslupaa. Rakennusvalvontapalveluiden arkkitehti on evännyt haetun muutosluvan päätöksellään 5.11.2019 (§ 638).

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että arkkitehdin tekemä päätös on oikea. Rakennuksen korkeuden poikkeama rakennusluvassa hyväksytystä korkeudesta on merkittävä. Rakennuksen toteutettu korkeus haittaa tarpeettomasti naapuria maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Edellytyksiä haetun muutosluvan myöntämiselle ei ole.



Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n oikaisuvaatimuksessa viitataan vaatimuksen tueksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO 16.9.2003 T 2174 ja todetaan tämän viittauksen yhteydessä, että rakennuslupa on myönnettävä asemakaava-alueella, jos maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentissa mainitut rakennusluvnan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella täyttyvät.

Tässä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa on kyse seuraavasta: Tontin korkeusasemaa oli rakennustyön yhteydessä nostettu piirustusten mukaisesta tasosta. Maanpinnan nosto johti kahden tontin välisen ajoluiskan rakentamiseen Tikkurilan pääsisäntulokadun varteen ja noin 1,35 metrin korkeuseroon naapuritontteihin verrattuna. Rakennustarkastusmestari oli hylännyt rakennusluvnan muutoshakemuksen, koska korottaminen aiheutti esteettisesti haitallista luiskien rakentamista sekä mahdollisesti vaikeutti pintavesien johtamista pois tontilta. HAO hylkäsi hakijan valituksen. KHO pysytti HAO:n päätöksen lopputuloksen. KHO totesi, että ottaen huomioon myös MRA 79 §, muutokseen oli tullut hakea uusi rakennuslupa. Lupaa ei voitu myöntää, koska se ei soveltunut ympäristöön eikä kyseiselle paikalle ja haittasi tarpeettomasti naapuria. Tapauksessa hanketta ei pidetty asemakaavan vastaisena.

Korkein hallinto-oikeus katsoi siis ratkaisussaan, että lupaa ei voitu myöntää, koska se haittasi tarpeettomasti naapuria, vaikka hanketta ei pidetty asemakaavan vastaisena. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu ei näin ollen anna tukea Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n vaatimukselle muutoslupahakemuksen hyväksymiseksi.

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n tekemä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

#### Oikaisuvaatimuksen alainen kielteinen muutoslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 5.11.2019 (§ 638) evännyt Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A:n hakeman muutosluvan. Arkkitehti on perustellut päätöksensä hallintolain 45 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

#### Oikaisuvaatimus

Kiinteistö Oy Vanhaketkämäki 30 A on tehnyt arkkitehdin päätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö vaatii, että arkkitehdin antama hylkäävä päätös kumotaan ja muutoslupahakemus hyväksytään.

Yhtiö perustelee vaatimustaan seuraavilla seikoilla: 1) poikkeamat pääpiirustuksista ovat merkitykseltään erittäin vähäisiä, 2) kohde on



04.06.2020

edelleenkin voimassa olevan asemakaavan mukainen ja soveltuu rakennuspaikalle ja 3) koska rakennusvalvonnan määräämät ennallistamistoimet johtaisivat kohtuuttomiin kustannuksiin.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 119 §, 120 a §, 122 §, 124 §, 125 §, 130 §, 133 §, 134 §, 135 §, 149 §, 150 a §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 45 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kiinteistökartta
- 3 Oikaisuvaatimus (OIK)
- 4 OIK Liite 1
- 5 OIK Liite 2
- 6 OIK Liite 3
- 7 OIK Liite 4
- 8 OIK Liite 5
- 9 OIK Liite 6
- 10 OIK Liite 7
- 11 OIK Liite 8
- 12 OIK Kirjallisuusliite 1
- 13 Muutoksenhaun alainen päätös
- 14 Muutoslupahakemus
- 15 Hankeselvitys
- 16 Asemakaava
- 17 Pääpiirustus 1 Asemapiirustus
- 18 Pääpiirustus 2 Pohjapiirustus 1. kerros
- 19 Pääpiirustus 3 Pohjapiirustus 2. kerros
- 20 Pääpiirustus 4 Vesikatto
- 21 Pääpiirustus 5 Leikkaus
- 22 Pääpiirustus 6 Julkisivu etelään
- 23 Pääpiirustus 7 Julkisivu länteen
- 24 Pääpiirustus 8 Julkisivu pohjoiseen
- 25 Pääpiirustus 9 Julkisivu itään

#### Muutoksenhaku

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





## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen  
tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen

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

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Liite 25

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 94

### 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



## § 112

### Helsingin vieraslajilinjauksen 2015-2019 toteutumistilanne vuonna 2019

HEL 2020-006130 T 00 01 04 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi Helsingin vieraslajilinjauksen 2015–2019 toteutumistilanteen vuoden 2019 lopussa liitetaulukkoon 1 koottujen tietojen pohjalta. Samalla ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi, että Helsingin vieraslajilinjausta ei päivitetä, vaan tavoitteet ja toimenpiteet vieraslajien torjumiseksi sisällytetään Luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelmaan 2020-2028. Tarkempi vieraslajien torjunnan priorisointisuunnitelma sen sijaan päivitetään vuonna 2021, ja siinä tullaan esittämään vieraslajien torjunnan tehostamista.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli kaupunkiekologi Kaarina Heikkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Johanna Af Hällström

#### Lisätiedot

Kaarina Heikkonen, kaupunkiekologi, puhelin: 310 31581  
kaarina.heikkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Taulukko vieraslajilinjauksen toteutumisesta 2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin vieraslajilinjauksen 2015–2019 kaikki toimenpiteet ovat käynnistyneet ja suuri osa niistä on luonteeltaan jatkuvia. Kaupungin vieraslajiryhmä nimettiin syksyllä 2015. Lisäksi asiantuntijoista kootut kasvi-,



04.06.2020

eläin- ja vesityöryhmät vastaavat vieraslajilinjauksen toteuttamisesta ja toimenpiteiden kehittämisestä. Vieraslajiryhmän perustamisen jälkeen kaupungin eri tahojen yhteistoiminta on ollut suunnitelmallisempaa, kuten linjauksessa edellytetään. Vieraslajityöryhmän ensimmäisten toimenpiteiden joukossa olivat vieraslajien torjunnan priorisointisuunnitelman ja vieraslajirekisterin valmistelu. Ne ovat toteutuneet.

Priorisointisuunnitelman mukaisesti vieraslajien torjunta on kohdennettu arvokkaille luontokohteille tai niiden läheisyyteen ja haitallisimpiin lajeihin. Erittäin haitallisia torjuttavia kasvilajeja ovat jättiputket, kurturuusu ja vuonna 2017 EU:n vieraslajiluettelon uusi laji jättipalsami sekä eläinlajit kaniini, minkki ja espanjansirueta. Kaikkiaan Helsingin priorisointisuunnitelmassa on hävitettäväksi tarkoitettuja kasvilajeja 25 ja eläinlajeja kuusi. Suomen vieraslajilainsäädäntöä tiukennettiin 1.6.2019. Sen mukainen kasvatuskielto koskee alaskanlupiinia, hampuvillakkoa, tarha-, japanin- ja sahalinintatarta sekä kanadanvesiruttoa, komealupiinia, kurturuusua ja lännenpalsamia. Priorisointisuunnitelmaa päivitettäessä on lainsäädännön muutokset huomioitava. Myös vieraslajien jatkuva leviäminen torjuntatoimenpiteistä huolimatta edellyttää torjunnan tehostamista.

Uutta vieraslajien torjunnan priorisointisuunnitelmassa huomioitavaa aineistoa on saatu uhanalaisten luontotyyppien kartoituksesta vuosina 2017 ja 2018. Vuonna 2017 löytyneistä noin 400 kohteesta noin 80:llä havaittiin vieraslajeja. Vuonna 2018 uhanalaisten luontotyyppien kartoituksessa rajattiin 590 kohdetta, joista noin 140:ssä havaittiin vieraslajeja. Molempina vuosina suurimmat vieraslajipeittävyydet olivat jättipalsamilla lehtometsäkohteissa. Joillakin kohteilla jättipalsamin osuus kasvillisuudesta oli jopa 50 prosenttia. Myös esimerkiksi amerikkahorsma, idänkanukka, terttuselja ja lupiini olivat paikoin runsaita.

Vieraslajirekisteri on tarkoitettu kaupungin sisäiseen käyttöön vieraslajihavaintojen ja tehtyjen torjuntatoimien tallennuspaikaksi. Siihen ei kerätä yleisohavaintoja, vaan ne ilmoitetaan valtakunnallisen vieraslajiportaalin (vieraslajit.fi) kautta vieraslajien seurantajärjestelmään. Kaupungin vieraslajirekisterissä on tällä hetkellä 2441 vieraslajihavaintoa eri puolilta kaupunkia. Eniten havaintoja on terttuseljasta 525 kpl ja jättipalsamista 400 kpl. Vuosien 2016-2019 aikana toteutunutta torjuntaa on kirjattu rekisteriin vain 28 kohteella ja vuonna 2019 torjuntatoimia on kirjattu vain kahdelta kohteelta. Vieraslajirekisterin käyttö on siis ollut vähäistä.

Varsinaisia lajikohtaisia riskinarvioiteja ei ole kaupungilla tehty, koska valtio ja EU tekevät niitä. Asiantuntijat ovat kuitenkin käyttäneet vieraslajirekisterin kasvilajien levinneisyystietoja omassa työssään ja hyödyn-



täneet sitä myös koulutusmateriaaleissa, joiden avulla tietoja on välitetty kaupungin viheralan ammattilaisille.

Vieraskasvien torjuntaa on ohjeistettu viherammattilaisille koulutuspaketin avulla. Siihen sisältyy ohjeita kasvilajien tunnistamisesta ja torjunnasta sekä tietoa lajien ominaispiirteistä, levinneisyydestä ja Mobilenote-vieraslajirekisterin käytöstä. Näitä koulutuksia järjestettiin yhteensä viisi Staran ja sosiaali- ja terveystoimialan ryhmänjohtajille sekä puistokummeille. Lisäksi järjestettiin kaksi koulutusta Stadin ammattiopiston luonto- ja ympäristöalan opiskelijoille. Vuonna 2019 kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelussa uutena painopisteenä olivat vieraslajien huomioiminen pintamaiden hyötykäytössä ja vieraslajiasioiden valmistelu kaupunkitilaohjeeseen.

Luonnonsuojelualueilla vieraslajien torjunta suunnitellaan hoito- ja käyttösuunnitelmien ja viheralueilla luonnonhoidon toteutussuunnittelun yhteydessä. Luonnonsuojelualueilla torjutaan kaikkia vieraslajeja, samoin arvoniityillä. Metsänhoitotöissä poistetaan etupäässä puuvartisista vieraslajeista terttuseljaa ja isotuomipihlajaa. Muilla viheralueilla on torjuttu pääasiassa jättiputkea, jättipalsamia, kurturuusua, isokokoisia tatarlajeja ja lupiinia. Ammattimaista vieraslajitorjuntaa tilattiin Staralta.

Minkin ja supikoiran torjunta Vanhankaupunginlahden ja Östersundomin lintuvesien luonnonsuojelualueella on jo vakiintunutta toimintaa, joka tilataan Staralta. Myös Haltialasta poistetaan pienpetoja. Vuodesta 2018 alkaen myös saaristossa on tehty pienpetojen tehostettua poistopyyntiä koiran avustuksella. Suojelusaarille maihinnousuun on saatu lupa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Vuonna 2019 pyydettiin Vanhankaupunginlahdelta 19 supikoiraa ja 3 minkkiä, Östersundomin lintuvesiltä 19 supikoiraa ja 3 minkkiä, Haltialan ja Ruutinkosken luonnonsuojelualueilta yhteensä 9 supikoiraa, Longinojan varresta 3 minkkiä sekä saaristosta 4 supikoiraa ja 20 minkkiä. Yhteensä poistettiin 52 supikoiraa ja 29 minkkiä. Supikoiran ja minkin populaatiokokoja ei tunneta. Supikoiria on Helsingissä pikemmin 1000 kuin 500 yksilöä, minkkejä vähemmän, mutta ne ovat hyvin liikkuvia. Näyttää kuitenkin siltä, että saariston minkkipyynti olisi jo vaikuttanut lintutuhon pienentävästi.

Villikaneja pyydystettiin eri puolilta kaupunkia noin 300. Kanta on selvästi elpynyt vuoden 2016 verenvuotokuume-epidemian jälkeen, mutta ei ole vielä saavuttanut entisiä huippulukemia. Kannan painopiste on siirtynyt pois keskustan lähivyöhykkeeltä mm. Itä-Helsinkiä kohti.

Espanjansiruetanan massaesiintymiä ei todettu vuonna 2019, mihin vaikutti keskikesän viileys ja kuivuus. Suomelle ja Helsingille uutena



vieraslajina löytyi syksyllä Niskalan arboretumista mustapäätana, jonka torjunnan tarvetta arvioidaan tänä vuonna.

Vuonna 2019 vieraslajien torjuntaa tehtiin sekä kaupungin työnä että talkooperiaatteella yhteistyössä Allergia, iho- ja astmaliiton ja WWF:n Terve askel luontoon- hankkeen kanssa. Talkoita järjestettiin seitsemät sekä lisäksi kolmet yhteistyössä yritysten ja oppilaitosten kanssa. Myös asukkaita on kannustettu talkoiden järjestämiseen. Heille on annettu neuvontaa ja apua omien talkoiden järjestämiseksi. Kaupunki on auttanut muun muassa kasvijätteen hävittämisessä. Lisäksi vieraslajien torjunnassa ovat olleet apuna sosiaali- ja terveystoimialan avotyötoiminnan ryhmät.

Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan liikunnan palvelukokonaisuus torjui haitallisia vieraslajeja saarissa, ranta-alueilla, uimarannoilla, venesatamissa ja ulkoilupuistoissa. Kurturuusua poistettiin useissa saarissa, Käpylän ja Ruskeasuon liikuntapuistoissa ja Rastilan leirintäalueella. Sipoon Kaunissaareissa ja Kotiluodolla torjuttiin myös jättitarta. Villikaneja pyydystettiin Talin liikuntapuistossa ja golfkentällä. Lisäksi ulkoilusaarissa torjuttiin terttuseljaa sekä joillakin ranta- ja kosteikkoalueilla jättipalsamia.

Haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua hopearuutanaa on poistettu katisakoilla kalastamalla Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueen länsiosassa olevasta lammesta neljänä peräkkäisenä vuonna. Vuonna 2019 poistokalastuksen tuloksena lammesta saatiin pyydettyä noin 325 kg hopearuutanoita. Edellisenä vuonna saalis oli ollut 850 kg. Myös kalojen keskipaino oli laskenut 100 grammasta 65 grammaan. Poistokalastuksella on siis selvästi saatu rajoitettua hopearuutanan lisääntymistä ja kasvua. Neljän kalastusvuoden aikana kaloja on poistettu keskimäärin 229 kilogrammaa hehtaarilta vuodessa. Saalis on koostunut lähes kokonaan hopearuutanoista ja ruutanoista. Suurin osa kaloista on viety Korkeasaareen rehuksi tai ammattiravustajalle syöteiksi, loppuosa on päätynyt kompostoitavaksi.

Pääkaupunkiseudun merialueen yhteistarkkailuun kuuluu kasviplankton-, eläinplankton- ja pohjaeläinseurantaa. Samassa yhteydessä tehtiin havaintoja myös vieraslajien mahdollisesta esiintymisestä alueella. Lisäksi rantavesistä kerättiin haavinäytteitä, joista on tarkoitus selvittää mahdollisten vieraslajien esiintymistä alueella.

Helsingin seudun ympäristöpalvelu, HSY, on kehittänyt vieraslajien vastaanottoa ja käsittelyä sekä päivittänyt ohjeita. Vieraslajien käsittely, tunnistaminen ja hävittäminen Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksessa



on ohjeistettu kasvilajikohtaisesti. Viimeisimpänä on kehitetty menette-  
lyä vieraskasvilajeja sisältävien maa-ainesten käsittelyyn.

Yhteistyö asukkaiden kanssa on ollut aktiivista, mutta naapurikuntien  
kanssa yhteistyö ei ole kunnolla käynnistynyt. Suomen luonnonsuojelu-  
liiton vetämä vuonna 2018 alkanut VieKas Life-hanke, johon Helsingin  
kaupunki osallistuu tukijana, on lisännyt yhteistyötä. Lisäksi Helsingin  
vieraslajityöryhmän edustajat osallistuvat maa- ja metsätalousministe-  
riön yhteydessä toimivaan vieraslajiasioiden neuvottelukuntaan ja sen  
tiedotusjaostoon. Se vahvistaa tiedonkulkua valtion ja myös muiden,  
esimerkiksi kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Neuvottelukunnan  
tehtävänä on seurata, edistää ja kehittää vieraslajiasioita Suomessa.

Yleisten alueiden ylläpito käytti vuoden 2019 aikana haitallisten vieras-  
lajien torjuntaan yhteensä noin 312 000 euroa. Lisäksi Fastholman vie-  
raslajeja sisältävien maakasojen hävityskustannukset olivat yhteensä  
305 009 euroa, josta työn ja kuljetusten osuus oli 126 530 euroa ja jä-  
tekustannusten osuus 178 479 euroa. Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan  
liikunnan palvelukokonaisuus käytti vieraslajien torjuntaan 20 700 eu-  
roa. Yhteensä vieraslajien torjuntaan käytettiin yli 650 000 euroa. Yllä-  
pitopalvelusta saadun tiedon mukaan yhä suurempi osa vieraslajien  
torjunnasta tehdään kuitenkin muiden hoitotöiden yhteydessä eikä kus-  
tannuksia eritellä.

Torjuntatoimenpiteet ovat onnistuneet hyvin mutta vieraslajeja ei ole  
pystytty torjumaan vieraslajilinjauksen ja torjunnan priorisointisuunni-  
telman mukaisesti. Tavoitetta haitallisten vieraslajien vähenemisestä ja  
leviämisen estämisestä priorisoiduille kohteille ei ole saavutettu. Koska  
tehokas torjunta ei kata koko Helsingin aluetta, lisääntyvät vieraslajit  
alueilla, joilla torjuntaa ei tehdä.

Nettisivuille on valmisteltu esite Vieraslajien torjuntatoimista Helsingis-  
sä koko vieraslajilinjauksen toimintakaudella vuosina 2015-2019.

<https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen-ja-ymparisto/luonto/lumo/Vieraslajiesite13052020.pdf>

Esittelijä

va. yksikön päällikkö  
Johanna Af Hällström

Lisätiedot

Kaarina Heikkonen, kaupunkiekologi, puhelin: 310 31581  
kaarina.heikkonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Taulukko vieraslajilinjauksen toteutumisesta 2019

<b>Postiosoite</b> PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Sörnäistenkatu 1 Helsinki 58 <a href="https://www.hel.fi/">https://www.hel.fi/</a>	<b>Puhelin</b> 09 310 1691 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI06 8000 1200 0626 37 <b>Alv.nro</b> FI02012566
----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------------------------------------------



04.06.2020

Asia/4

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 113

### Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivallan siirtäminen määräajaksi ympäristöasioissa

HEL 2020-004936 T 00 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti siirtää toimivaltaansa hakea muutosta ympäristönsuojelulain, jätelain, terveydensuojelulain, maastoliikennelain, vesiliikennelain, ulkoilulain, elintarvikelain, tupakkalain, lääkelain ja maa-ainelain nojalla kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden ympäristöjohtajalle. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto siirtää ympäristöjohtajalle muutoksenhakutoimivallan vesihuoltolain mukaisissa asioissa silloin, kun muutoksenhakuoikeus on kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella.

Toimivallan siirrot määräajaksi 25.6.-12.8.2020 ovat voimassa, ellei kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston puheenjohtaja katso tarpeelliseksi kutsua kokousta koolle asian käsittelemiseksi.

#### Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

#### Lisätiedot

Tiina Tikkala, lakimies, puhelin: +358 9 310 32082  
tiina.tikkala(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii, ellei toisin ole määrätty, kunnan ympäristönsuojelu-, terveydensuojelu- ja leirintäalueviranomaisena sekä maastoliikenne- ja vesiliikennelaeissa tarkoitettuna kunnan viranomaisena sekä elintarvikelain, tupakkalain ja nikotiinivalmisteiden vähittäismyynnin osalta lääkelain tarkoittamana kunnan valvonta- ja muuna viranomaisena.





Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, ympäristönsuojelulaissa, jätelaissa, vesihuoltolaissa, terveydensuojelulaissa, maastoliikennelaissa, vesiliikennelaissa, ulkoilulaissa, merenkulun ympäristönsuojelulaissa, elintarvikelaissa, tupakkalaissa, lääkelaissa, maa-aineslaissa sekä näiden säädösten nojalla annetun asetuksen tai päätöksen perusteella kunnalle annetusta tehtävästä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivaltaan kuuluu hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla myös muutoksenhakuoikeus mainittujen säädösten perusteella. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla on siten muutoksenhakuoikeus silloin, kun muutoksenhaun kohteena on jaoston itse antama päätös tai viranhaltijan päätös asiassa, jossa jaosto on siirtänyt päätöksentekotoimivaltaansa viranhaltijalle. Tällöin muutoksenhakuoikeus tarkoittaa käytännössä valittamista hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Lisäksi jaostolla on muutoksenhakuoikeus toisen viranomaisen, esimerkiksi valtion ympäristölupaviranomaisen tai jätehuoltoviranomaisen, päätöksestä, mikäli laissa on niin säädetty. Näissä tapauksissa jaoston muutoksenhakuoikeus sisältää oikeuden valittaa ensiasteena toimivaan hallinto-oikeuteen ja myöhemmin hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoksenhakuoikeuteen kuuluu myös oikeus hakea valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, mikäli laki sellaista edellyttää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivaltaa on tarkoituksenmukaista siirtää ympäristöjohtajalle jaoston kokousta-  
tauon ajaksi, jotta voidaan varmistua siitä, että tarvittavat asiat saadaan hallintotuomioistuinten käsiteltäviksi. Valituksen ja valituslupahakemusten toimittamiseen ei voi saada tuomioistuimelta lisäaikaa, vaan valitus-  
oikeus menetetään, mikäli valitus tai valituslupahakemus saapuu määrääjän jälkeen. Muutoksenhaku-aika on 30 päivää. Viranomaiset eivät saa ennakkotietoa siitä, milloin hallintotuomioistuimet tai muut vi-  
ranomaiset antavat ratkaisunsa, joten etukäteen ei voida tietää sitä, kuinka paljon muutoksenhakuasioita jaoston kokousta-  
tauon aikana tulisi ympäristöjohtajan päätettäväksi, mutta tavanomaisen määrän voidaan arvioida olevan 0-3 valitusasiaa. Muutoksenhaku-toimivaltaa on siirretty niissä asioissa, jotka kaupunkiympäristön toimialan toimintasäännön 4 luvun 5 kohdan mukaan kuuluvat ympäristöpalveluiden tehtäväal-  
aan.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen



04.06.2020

Asia/5

---

Lisätiedot

Tiina Tikkala, lakimies, puhelin: +358 9 310 32082  
tiina.tikkala(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## § 114

### Käyttöoikeussopimus löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämisestä

HEL 2020-000055 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen ja oikeuttaa ympäristöjohtajan allekirjoittamaan löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämisestä koskevan käyttöoikeussopimuksen Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry:n kanssa.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä myös Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry:n löytöeläinten kuljetusta koskevan tarjouksen, joka sisältyy hankintaan optiona.

Sopimuskausi on suunniteltu alkavaksi 1.10.2020 ja se päättyy 30.9.2023. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta yhdellä kahden (2) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan sisältyvää optiokautta.

Käyttöoikeussopimuksen ennakoitu arvo sopimuskaudella on arvonlisäverottomana noin 1 675 000 euroa, mahdollinen optiokausi mukaan lukien. Ennakoitu arvo perustuu hankintayksikön arvioimaan sopimussensaajan sopimuksen voimassaoloaikana tuottamaan liikevaihtoon siitä osin, kuin se on vastikkeena sopimuksen kohteena olevasta palvelusta.

Hankintarengas maksaa palveluntuottajalle sopimuskaudella löytöeläinten hoidosta ja kuljetuksesta arvonlisäverottomana 1 161 000 euroa, josta Helsingin kaupunkiympäristön toimialan osuus on 638 550 euroa, mahdollinen optiokausi mukaan lukien.

Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun kaikki osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluessa siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Esittelijä

ympäristöjohtaja  
Esa Nikunen

Lisätiedot

Riikka Åberg, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 32010



04.06.2020

riikka.åberg(a)hel.fi

## Liitteet

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 1 | Vertailutaulukko               |
| 2 | Toimintasuunnitelman pisteytys |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjoajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan kohde

Hankinta koskee Helsingin, Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen alueella irrallaan tavattujen ja talteen otettujen koirien ja kissojen sekä muiden pienikokoisten seura- ja harrastuseläinten tilapäisen hoidon järjestämistä eläinsuojelulain (247/1996) 15 §:n mukaisesti sekä tilapäisen hoidon järjestämistä eläimille, joista tehdään eläinsuojelulain 44 §:n mukainen eläinsuojelupäätös. Hankintaan sisältyy optiona myös löytöeläinten kuljetus löytöpaikasta löytöeläintaloon. Toiminta järjestetään Helsingin yliopistolta vuokratussa löytöeläintalossa Viikissä. Kaupungit vastaavat löytöeläintalon vuokratukustannuksista.

Hankinta toteutetaan käyttöoikeussopimuksena. Hankintayksikkö antaa valitulle palveluntuottajalle oikeuden periä maksuja palveluja käyttäviltä asiakkailta palveluntuottajan ottaessa kantaakseen palveluntuottamiseen liittyvän riskin.

Hankinta tehdään hankintarenkaana, jossa tilaajina ovat Helsingin kaupunkiympäristön toimiala, Espoon seudun ympäristöterveys ja Vantaan ympäristökeskus. Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on järjestänyt hankinnan kilpailutuksen hankintarenkaan puolesta.



Hankintarenkaan osapuolet tekevät hankinnasta omat samansisältöiset hankintapäätöksensä ja yhteisen käyttöoikeussopimuksen valitun palveluntuottajan kanssa.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi palveluntuottaja. Tätä sopimusta ei ole jaettu osiin, koska hankinta on palvelukokonaisuus, jonka osiin jakaminen ja eri osien koordinointi saattaisi vakavasti vaarantaa sopimuksen toteuttamisen.

## Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 11.3.2020 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2020-000055 Helsingin, Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen löytöeläinten tilapäiset hoitojärjestelyt. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on palvelua koskeva käyttöoikeussopimus.

Hankintailmoitus lähetettiin julkaistavaksi 11.3.2020 TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internetosoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

Tarjoajien hankintaa koskeviin kysymyksiin vastattiin 7.4.2020 tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalissa.

## Saadut tarjoukset

Määräaikaan 16.4.2020 mennessä tarjouksen jätti kaksi (2) tarjoajaa:

Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry

Kiantime's Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

## Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoitusselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Lisäksi tarjoajan ja sen alihankkijoiden edellytettiin täyttävän kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja veloitteet. Tarjouspyynnön mukaan tarjoajien oli pyy-



dettäessä toimitettava kaikki tilaajavastuulain mukaiset todistukset ja selvitykset.

Tarjouspyynnön mukaan tarjoajalla on oltava sopimuksen toteuttamiseen tarvittavat taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat. Tarjoajan riskiluokituksen tulee olla Suomen Asiakastieto Oy:n mukainen RL1 - RL3 tai tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen perusteella vastaavaa tasoa.

Tarjoajan ammatillista pätevyyttä ja teknistä suorituskykyä koskevat vaatimukset ja niiden täyttymisen selvittämiseksi edellytetyt selvitykset ilmoitettiin tarjouspyynnössä.

Tarjoajien soveltuvuutta koskevat todistukset ja selvitykset on tarkastettu tarjouspyynnön mukaisesti ja todettu, että tarjoajat täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

#### Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjoukset täyttävät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

#### Tarjousten vertailu

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jota vertaillaan hinta-laatusuhteen perusteella seuraavasti:

- Hinta, painoarvo 60 %
- Laatu, painoarvo 40 %

Hinnan ja laadun vertailuperusteet ja painoarvot sekä tarjoajien saamat hinta- ja laatu pisteet käyvät ilmi päätöksen liitteistä 1 Vertailutaulukko ja 2 Toimintasuunnitelman pisteytys. Tarjousvertailun perusteella Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry:n tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin.

Hankintayksikkö on tarkastanut, ettei valituksi esitettävää tarjoajaa koske mikään hankintalain 80 §:n mukaisista pakollisista poissulkemisperusteista.

#### Sopimusmenettely

Sopimus voidaan tehdä, kun kaikkien hankintarenkaan jäsenten (Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki ja Vantaan kaupunki) hankintapäätökset ovat saaneet lainvoiman. Sopimus tulee voimaan, kun se on al-



lekirjoitettu, kuitenkin aikaisintaan 1.10.2020. Sopimus päättyy 30.9.2023.

Sopimusta voidaan jatkaa perussopimuskauden jälkeen yhdellä kahden (2) vuoden pituisella optiokaudella. Hankintarenkaan jäsenet päättävät yhdessä optiokauden käyttöönotosta.

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 21.4.2020 § 220) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla on erityishankintavaltuudet yli 200 000 euron suuruisiin eläinlääkintä-, laboratorio- ja löytöeläintalon palveluja koskeviin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

## Esittelijä

ympäristöjohtaja  
Esa Nikunen

## Lisätiedot

Riikka Åberg, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 32010  
riikka.åberg(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vertailutaulukko
- 2 Toimintasuunnitelman pisteytys

## Oheismateriaali

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Palvelukuvaus
- 3 Sopimusluonnos
- 4 Tarjoajien kysymykset ja niihin annetut vastaukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1



04.06.2020

Asia/6

---

Liite 2

**Tiedoksi**

Palu / Ympä  
Hatu / Lapa





## § 115

### Kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:13, Uima-allas- ja märkätilojen pintahygienia

HEL 2020-006720 T 00 04 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi julkaisun Uima-allas- ja märkätilojen pintahygienia, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:13.

Ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikön julkaisu koskee uima-allas- ja märkätilojen pintahygieniaa. Julkaisu käsittelee vuosina 2017 - 2019 toteutettua projektia, jossa selvitettiin uima-allas- ja märkätilojen pintojen hygieniaa näytteiden avulla. Tulosten perusteella pintahygienia allas- ja märkätiloissa ei ollut toivotulla tasolla.

Projektin tavoitteena oli selvittää Helsingissä sijaitsevien uima-allastilojen pintahygienian taso ja selvittää, mitä mikrobeja kohteiden pinnoilla esiintyy. Lisäksi pyrittiin löytämään allas- ja märkätilojen likaisimmat paikat eli puhtaanapidon kriittiset pisteet. Projektin keskeisenä tavoitteena oli lisätä kohteiden tietoa siivouksesta, pintahygieniasta sekä saada pintahygienianäytteiden otto osaksi kohteiden omavalvontaa.

Näytteenottokohteina oli 26 Helsingissä sijaitsevaa uimahallia ja muuta yleistä uima-allastilaa. Näytteenottokohteista kymmenen oli uimahalleja, kymmenen kuntoutuslaitosten uima-allastiloja ja kuusi hotellien uima-allastiloja. Projektissa mukana olleiden kohteiden vuosittainen kokonaisasiakasmäärä oli noin 2,7 miljoonaa asiakasta.

Yhteensä näytteitä tutkittiin projektissa 226. Projektin näytteenottopisteiksi pyrittiin valitsemaan paikkoja, joissa ihmiset kulkevat sekä painotamaan nopeasti likaantuvia tai hankalasti puhdistettavia paikkoja. Näytteet otettiin puhtailta ja kuivilta pinnoilta pukutiloista, pesutiloista, saunoista ja allastiloista. Näytteistä analysoitiin aerobisten mikrobien kokonaispesäkeluku, Pseudomonas aeruginosa -bakteeri, hiivat ja homeet.

Projektin 226 näytteen perusteella allas- ja märkätilojen hygienia ei ollut toivotulla tasolla ja hygienia oli heikentynyt yli puolissa kaikista (59 %) näytteistä. Tilojen pintahygieniaa heikensivät erityisesti kohonneet aerobisten mikrobien pitoisuudet eli kaikkien mikrobien yhteismäärä pinnoilla. Erityisen huolestuttavaa on, että noin kolmasosa näytteistä



04.06.2020

luokiteltiin huonoon luokkaan eli niiden kokonaisbakteerimäärät olivat suuria.

Hiivoja todettiin 21 %:ssa näytteistä. Selvästi eniten hiivoja havaittiin lattiakaivon läheisyydestä otetuista näytteistä, joista 40 %:ssa havaittiin hiivoja. Homeita esiintyi 5 %:ssa näytteistä. Myös homeita löytyi eniten lattiakaivon läheisyydestä, 10 %:ssa näytteistä. Esimerkiksi korva-, silmä- ja ihotulehduksia aiheuttavaa *Pseudomonas aeruginosa* -bakteeria todettiin kolmessa näytteessä kahdessa eri kohteessa.

Näytteiden perusteella puhtaanapidon kannalta kriittisimmäksi pisteeksi todettiin pesutilojen lattiakaivojen ympäristöt. Lattiakaivon läheisyydestä otetuista näytteistä oli 75 % hygienialtaan heikentyneitä. Pesutilojen kulkuväylät todettiin myös puhtaanapidon kannalta kriittiseksi pisteeksi, kun tässä näytteenottopisteessä hygienialtaan heikentyneitä oli 66 % näytteistä. Allastilojen kulkuväylät (58 % heikentynyt) ja saunan alin laude (57 % heikentynyt) olivat myös hygienialtaan heikentyneitä.

Yksittäisten kohteiden välillä oli havaittavissa huomattavia eroja mikrobien määrissä ja siten puhtaanapidon tasossa. Pintahygieniatasoltaan huonoiksi luokiteltiin projektissa mukana olleista kohteista 62 % eli 16 kohdetta. Näissä kohteissa pintahygienia oli heikentynyt yli 50 %:ssa näytteistä tai niiden näytteistä löydettiin *Pseudomonas aeruginosa*-bakteeria. Uimahalleissa ja asiakasmääriltään suurimmissa kohteissa pintahygienia vaikuttaisi projektin tulosten perustella olevan hieman paremmalla tasolla kuin pienemmissä kohteissa.

Projektinäytteenoton yhteydessä kohteissa täytettiin kysely ja tarkastettiin tiloja. Tavoitteena oli selvittää kohteen puhtaanapidon tasoa ja siivouuskäytäntöjä. Suurimmassa osassa kohteita eli 17 kohteessa (65 %) pintahygienianäytteitä ei ollut otettu säännöllisesti ja suunnitelmallisesti. Lisäksi puutteita todettiin liittyen esimerkiksi siivoustiloihin tai –välineisiin sekä siivousoaikoihin ja –tiheyksiin.

Pintojen huono hygienia voi aiheuttaa kävijöille haittoja ja nykyistä tilannetta tulee parantaa. Pintahygienian parantamisen ja ylläpidon korkean tason tulisikin jatkossa olla merkittävässä roolissa kaikissa uima-allaskohteissa. Pintahygienian parantamiseksi voidaan tehdä toimenpiteitä liittyen esimerkiksi tiloihin, siivoussuunnitelmaan, siivouuskäytäntöihin, siivouksen laadun varmistamiseen ja siivoojien osaamiseen. Toimenpiteitä pintahygienian parantamiseksi on jo tehty tai vähintään suunnitellaan kaikissa projektikohteissa.

Vaikka pintahygienian taso kohteissa oli heikko, on hyvä huomata, että allasveden laatu samoissa kohteissa on ollut koko ajan hyvä johtuen mahdollisesti veden läpikäymästä käsittelystä. Pinnoilla oleva lika ja



mikrobit kulkeutuvat kuitenkin myös veteen ja kuormittavat vedenkäsittelyjärjestelmää ja lisäävät vedenkäsittelykemikaalien kulutusta.

Projekti osoitti, että ainoa tapa selvittää pintojen todellinen puhtaus, on ottaa pintahygienianäytteitä. Siistin näköinen ja hyväkuntoinen pinta voi olla hygieenisesti heikentynyt esimerkiksi näkymättömän ja vähitellen kerääntyvän biofilmin takia. Lisäksi näytteiden tulokset antavat siivoustyön tekijöille suoraa palautetta heidän työstään ja niiden avulla saadaan siivoustyötä kehitettyä entistä paremmaksi.

Pintahygienianäytteitä voidaan kohteissa ottaa eri menetelmillä ja tärkeintä näyttäisi olevan kokonaismikrobimäärän tai totaalihygienen selvittäminen. Näytteissä, joissa havaittiin hiivoja, homeita tai *Pseudomonas aeruginosa* -bakteeria, oli muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta myös korkea kokonaismikrobien määrä. Kohteissa onkin hyvä suosia mahdollisimman helppokäyttöisiä, itse tehtäviä pintahygienian määrittämenetelmiä.

Ympäristöpalveluiden tavoitteena on laajentaa suunnitelmallinen ja säännöllinen pintahygienianäytteiden otto koskemaan kaikkia Helsingin uima-allaskohteita ja asiaa tullaan käymään läpi kaikkien valvontakohteiden kanssa. Lisäksi jatkossa tullaan kiinnittämään huomiota kohteiden osaamiseen liittyen näytteiden ottoon, käsittelyyn ja tulosten tulkitaan. Omavalvonnassa otettujen pintahygienianäytteiden tuloksia tullaan jatkossa valvomaan, jotta voidaan varmistua siitä, että pintahygienia saadaan kohteissa kuntoon.

Uima-allas- ja märkätilojen kunto, kunnossapito ja suunnitelmallinen korjaaminen ovat tärkeimpiä asioita allastilojen tarkastuksilla ja kaikille uima-allastiloille on syytä laatia kunnossapito- ja korjaussuunnitelmat. Siivoustilojen riittävyden, kunnan ja siisteyden varmistaminen tulee säilymään ympäristöpalveluiden tarkastuksilla tärkeässä osassa. Lisäksi uima-allaskohteiden siivousmenetelmiin, -tiheyksiin ja -aikoihin tullaan kiinnittämään jatkossa erityistä huomiota.

Esittelijä

vs. yksikön päällikkö  
Päivi Vepsäläinen

Lisätiedot

Lotta Kivikoski, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31595  
lotta.kivikoski(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Uima-allas- ja märkätilojen pintahygienia

**Muutoksenhaku**

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  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



04.06.2020

Asia/7

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. yksikön päällikkö  
Päivi Vepsäläinen

Lisätiedot

Lotta Kivikoski, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31595  
lotta.kivikoski(a)hel.fi

## Liitteet

1 Uima-allas- ja märkätilojen pintahygienia

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 116

### Helsingin kaupungin Itämeri-toimenpideohjelman toteutumisen seuranta vuodelta 2019

HEL 2020-007032 T 11 00 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi Helsingin kaupungin Itämeri-toimenpideohjelman 2019 - 2023 toteutumisen seurantatiedot vuodelta 2019.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

#### Lisätiedot

Anna Halonen, projektisuunnittelija, puhelin: 358931022436  
anna.i.halonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Itämeri-toimenpideohjelman toteutumisen seuranta 2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Itämeri-toimenpideohjelman taustaa

Helsinki ja Turku ovat jo vuodesta 2007 toimineet yhdessä puhtaamman Itämeren puolesta yhteisen Itämerihaaste-toiminnan kautta. Kaupunginhallitus hyväksyi 18.10.2018 Helsingin ja Turun kaupunkien kolmannen yhteisen Itämeri-toimenpideohjelman Helsingin osalta vuosiksi 2019–2023 ja päätti samalla jatkaa Itämerihaasteen kumppaniverkoston tukemista ja kehittämistä. Itämeri-toimenpideohjelman, Itämerihaasteen verkoston toiminta ja aktiivinen yhteistyö verkoston toimijoiden kanssa edistävät Itämeren suojelua ja tukevat kaupunkien kestävä kehitystä ilmaston muuttuessa.

Itämerihaasteen visiona on puhdas, tuottava ja yhteinen Itämeri. Itämeren vakavin uhka on yhä edelleen rehevöityminen huolimatta ravinne-



kuormituksen merkittävästä pienenemisestä. Rehevöitymisen vaikutukset näkyvät mm. myrkyllisinä sinilevälauttoina ja heikentyneenä vedenlaatuna. Tämän lisäksi rannikkoalueidemme vedenlaatua heikentävät myös esimerkiksi haitalliset aineet ja muovirooska. Ilmaston muuttuessa Itämerellä tapahtuvat muutokset heijastuvat erityisesti rannikkoalueille ja -kaupunkeihin edellyttäen uusien, ilmastonmuutokseen sopeutumista tukevien toimenpiteiden toteuttamista. Erityisen olennaista Itämerellä onkin yhdistää ilmastonmuutoksen hillintään ja ravinnekuormituksen vähentämiseen liittyviä toimia. Uudessa Itämeri-toimenpideohjelmassa 2019–2023 huomioidaan aiempaa vahvemmin Itämeren ja erityisesti rannikkovesien kuormituksen lisääntyminen ilmaston muuttuessa.

Puhdas ja tuottava Itämeri on niin ekologisesti kuin taloudellisesti arvokas. Itämeren ekosysteemipalveluiden arvon on pelkästään avomerialueilla arvioitu olevan noin 4 mrd. euroa ja rannikkoalueilla sitä vielä suurempi. Lisäksi ns. sinisessä taloudessa on edelleen miljardien eurojen arvonlisäyksen potentiaali – mutta se perustuu meriympäristön hyvään tilaan, elinvoimaiseen meriluontoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Erityisesti rannikkokaupungit ovat keskeisessä asemassa rannikkovesien tilan parantamiseen liittyvien toimenpiteiden toteutuksessa ja siten myös meriympäristön kannalta kestävän liiketalouden hyödyntämisessä ja kehittämisessä.

#### Itämeri-toimenpideohjelman toimenpiteiden seuranta

Vuosina 2019-2023 toteutettavat Itämeri-toimenpideohjelman toimenpiteet jakautuvat viiden päämäärän alle: kirkkaat rannikkovedet, hyvinvoiva meriluonto, puhdas ja turvallinen vesiliikenne, suunnitelmallinen vesialueiden käyttö ja aktiivinen Itämeri-kansalaisuus. Päämäärät on esitelty tarkemmin Itämeren viisi toiminnan aaltoa-liitteessä. Kokonaisuudessaan toimenpideohjelma pitää sisällään yhteensä 117 toimenpidettä, joista Helsinki on mukana 112 toimenpiteessä. Toimenpiteiden toteutumista Helsingissä edistää ja seuraa kaupungin sisäinen Itämerihaaste-työryhmä, johon kuuluu osallisia kaupungin eri toimialoilta, Starasta, Helsingin seudun ympäristöpalvelusta (HSY), pelastuslaitokselta, Helsingin Satamasta ja Helsingin yliopistosta.

#### Itämeri-toimenpideohjelman toimenpiteiden toteutuminen vuonna 2019

Itämeri-toimenpideohjelman uusi toimenpidekausi käynnistyi viime vuonna. Seurantakyselyjen mukaan Itämeri-toimenpideohjelman 2019-2023 toimenpiteistä 44 oli joko aloitettu tai käynnissä ja 1 oli valmistunut vuoden 2019 aikana. Monet toimenpiteistä edistyivät suunnitellusti, mutta osa viivästyi tai siirtyi myöhemmäksi mm. resurssivajeen takia. Tämän lisäksi monet toimenpiteistä ovat luonteeltaan jatkuvia ja sen



vuoksi niiden valmistumisastetta on vaikea arvioida. Toimenpiteitä toteuttavat kaupunkiympäristön toimialan palvelukokonaisuudet, kaupunginkanslia, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kasvatusta ja koulutus -toimiala, Helsingin Satama ja HSY. Toimenpiteiden tarkempi sisältö on esitelty Toimenpiteiden toteutumisen tilanne vuoden 2019 lopussa -liitteessä.

1. Kirkkaat rannikkovedet

Vuoden 2019 lopussa toimenpiteistä 50 % oli joko käynnissä tai aloitettu. Yksi toimenpide saatiin valmiiksi ja se oli HSY:n Itämerihaaste-toimenpideohjelman päivitys kaudelle 2019-2023. Suurin osa käynnistyneistä ja aloitetuista toimenpiteistä liittyi haja-kuormitukseen, hulevesiin ja pienvesiin sekä maatalouteen ja viheralueiden ylläpitoon. Erityisesti maatalouteen ja viheralueiden ylläpitoon liittyvät toimenpiteet ovat luonteeltaan jatkuvasti käynnissä olevia, kuten esimerkiksi vesiensuojeluvaatimusten sisällyttäminen vuokrapeltosopimukseen ja teollisten lannoitteiden vähentäminen kaupunkien puisto- ja viheralueilla.

2. Hyvinvoiva meriluonto

Toimenpiteistä 32 % oli joko aloitettu tai käynnissä vuoden 2019 lopussa. Monia toimenpiteitä toteutetaan hankkeiden ja projektien kautta, kuten esimerkiksi teollisten jätevesien käsittelyyn liittyvän BEST-hankkeen kautta. Toimenpiteiden toteutuminen on sidoksissa hankkeiden ja projektien aikatauluihin.

3. Puhdas ja turvallinen vesiliikenne

Käynnissä olevia toimenpiteitä oli 42 % vuoden 2019 lopussa. Useat toimenpiteistä ovat luonteeltaan jatkuvia, kuten öljyntorjunnan merellisen valmiuden ylläpito. Osa toimenpiteistä edellyttää suurempaa taloudellista resursointia, kuten veneenpohjien pesurien hankinta- ja ylläpitokustannukset.

4. Suunnitelmallinen vesialueiden käyttö

Toimenpiteistä 42 % joko aloitettu tai käynnissä vuoden 2019



lopussa. Osa toimenpiteistä toteutuu yhteistyössä eri toimijoiden kanssa vuonna 2021, kuten Helsinki Biennaalin ja SYKEN Meriluonto 2021-kampanjan kautta, jossa kartoitetaan vedenaista meriluontoa mm. Helsingin merialueilla. Osa toimenpiteistä edellyttää pitkäjänteisempää työtä ja resursointia, kuten uusien suojelualueiden perustaminen ekologisesti arvokkaille merialueille.

#### 5. Aktiivinen Itämeri-kansalaisuus

Teeman alla on kaikista teemoista eniten toimenpiteitä (44 kpl). Näistä 36 % oli aloitettu tai käynnissä vuoden 2019 lopussa, kuten esimerkiksi tietoisuuden lisääminen venekemikaalien haitallisuudesta ja Itämeripaneelin toiminnan kehittäminen. Useat toimenpiteet edellyttävät kansainvälistä yhteistyötä ja kehittämistyötä liittyen mm. viestintään ja sidosryhmätyöhön. Monet toimenpiteistä ovat käynnistymässä tai toteutumassa vuoden 2020 aikana.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

#### Lisätiedot

Anna Halonen, projektisuunnittelija, puhelin: 358931022436  
anna.i.halonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Itämeri-toimenpideohjelman toteutumisen seuranta 2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





## § 117

### Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston rakennuslupapäätöstoimivallan siirtäminen määräaikaisesti rakennusvalvontapäällikölle

HEL 2020-006842 T 00 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti siirtää määräaikaisesti ympäristö- ja lupajaoston hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan toimivallan päätti rakennusluvista, mikäli hakemuksen sisältämien uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on tai ylittää 3 000 kerrosneliometriä, sekä hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivallan päätti tilapäisistä koulujen ja päiväkotien rakennusluvista kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluita johtavalle rakennusvalvontapäällikölle alkaen 25.6.2020 ja päättyen 12.8.2020.

#### Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö  
Kai Miller

#### Lisätiedot

Kai Miller, rakennusvalvontapäällikkö, puhelin: 310 26328  
kai.miller(a)hel.fi  
Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän, voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää rakennusluvista, mikäli hakemuksen sisältämien uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on tai ylittää 3 000 kerrosneliometriä.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy



perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetun asetuksen tai päätöksen perusteella rakennusvalvontaviranomaiselle annetusta tehtävästä. Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaisten tilapäisten rakennuslupien myöntäminen sisältyy tähän kohtaan. Muiden tilapäisten kuin koulujen ja päiväkotien rakennuslupien päätösvallan ympäristö- ja lupajaosto on delegoinut 13.5.2020 pysyvästi rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 2:n päällikölle 1.6.2020 alkaen.

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto liittyen kaupungin uuden johtamisjärjestelmän käynnistämiseen päätti 22.5.2017 tekemällään päätöksellä siirtää määräaikaisesti kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivallan päättää rakennusluvista, mikäli hakemuksen sisältämien uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on tai ylittää 3 000 kerrosneliometriä sekä toimivallan päättää tilapäisistä rakennusluvista kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapäällikölle siihen asti, että uusi toimielin on tehnyt uuden tätä asiaa koskevan päätöksen, mutta kuitenkin enintään 20.8.2017 asti. Saman sisältöinen toimivallan siirtäminen tehtiin myös seuraavalla kesäkaudella 18.6.2018 ja 16.8.2018 väliseksi ajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 12.4.2019 tekemällään päätöksellä siirtää määräaikaisesti ympäristö- ja lupajaoston hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan toimivallan päättää rakennusluvista, mikäli hakemuksen sisältämien uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on tai ylittää 3000 kerrosneliometriä sekä hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivallan päättää tilapäisistä rakennusluvista kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluita johtavalle rakennusvalvontapäällikölle 15.6.2019 ja 15.8.2019 väliseksi ajaksi.

Ympäristö- ja lupajaoston toimivalta esitetään kolmen viime kesän aikana saatujen hyvien kokemusten vuoksi delegoitavaksi määräaikaisesti 3000 kerrosneliometriä tai sitä isompien rakennuslupien ja tilapäisten koulujen ja päiväkotien rakennuslupien osalta rakennusvalvontapalveluita johtavalle rakennusvalvontapäälliköille kuluvan vuoden keksällä siksi ajaksi, kun ympäristö- ja lupajaosto ei kokoonnu.

Toimivallan delegoimisella varmistetaan, että näiden rakennuslupien myöntämisessä ei tule viivytyksiä, jolloin rakennusluvan hakijoille ei aiheutuisi taloudellisia menetyksiä tai muita vaikeuksia. Kesän aikana tällaisia rakennuslupapäätöksiä tehtäen arviolta noin 20 kappaletta.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö



04.06.2020

Asia/9

Kai Miller

Lisätiedot

Kai Miller, rakennusvalvontapäällikkö, puhelin: 310 26328  
kai.miller(a)hel.fi

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

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## § 118

### Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon ja kerhorakennuksen rakentaminen 17/120/5, Mustekuja 4, As Oy Helsingin Postinkantaja 4

HEL 2020-002297 T 10 04 03

Facta 17-1328-20-A, Lupapiste LP-091-2019-09394

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää As Oy Helsingin Postinkantaja 4:lle haetun rakennusluvan liitteinä olevan Facta-asiakirjan 17-1328-20-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.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja1
- 2 Pääpiirustuskooste

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyä vähäistä poikkeamista. Poikkeaminen on perusteltu eikä naapureilla ole ollut siitä huomautettavaa.

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

## Sovelletut oikeusohjeet

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

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja1
- 2 Pääpiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1



## § 119

### Rakennuslupahakemus, kahden varastorakennuksen (käyttötarkoitusluokka 1213) rakentaminen sekä vapautus väestönsuojanrakentamisvelvollisuudesta, 47046/39, Kivikonlaita 22, KOY Helsingin Kivikonlaita 22

HEL 2020-006179 T 10 04 03

Facta 47-1117-20-A, Lupapiste LP-091-2020-01299

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää KOY Kivikonlaita 22:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 47-1117-20-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset. Samalla myönnetään pelastuslain 75 §:n mukainen vapautus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

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

Ossi Lehtinen, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 26321  
ossi.lehtinen(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  
Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamista asemakaavasta ei ole. Poikkeaminen toimisto-osan 2. kerroksen esteettömyydestä on vähäinen.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §:t, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 141 § ja 150 b §

Pelastuslaki 71 § ja 75 §

241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Ossi Lehtinen, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 26321  
ossi.lehtinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 VSS 1 Vapautusanomus
- 4 VSS 2 Kustannukset rakennusosa-arvio
- 5 VSS 3 Selvitys kokonaiskustannuksista
- 6 VSS 4 Lisäselvitys kokonaiskustannuksiin
- 7 VSS 5 Pelastuslaitoksen lausunto
- 8 VSS 6 Väestönsuojapiirustus

## Muutoksenhaku



04.06.2020

Asia/11

---

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös  
Liite 1

## Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit





## § 120

### Päätös kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston myöntämän rakennusluvan lupamääräyksen edellyttämän selvityksen hyväksymisestä

HEL 2020-006504 T 10 04 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä rakennusluvan HEL 2019-011098, 10-2692-19-A lupamääräyksen edellyttämän selvityksen rakennuksen viherhuoneista ja viherhuoneet toteutettavaksi selvityksen mukaisesti.

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

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

#### Lisätiedot

Aarno Alanko, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26474  
aarno.alanko(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Viherhuoneiden toteutus poikkeaa näin nykyisestä käytännöstä ja ohjeistuksesta. Perusteena tälle on selvityksen mukaisesti se, että hankkeen suunnittelu ja toteutus on ajoittunut pitkälle ajalle ja esitetty ratkaisu on hyväksytty Kalasataman keskuksen aiemmin myönnettyissä tor-



nien luissa sekä se, että kaavamääräykset ovat alueella rajoittaneet parvekkeiden rakentamista, määränneet viherhuoneet rakennettaviksi ja niiden mukaan viherhuoneet on saanut rakentaa kerrosalan lisäksi.

Kalasadaman keskuksen rakentaminen perustuu toteutuskilpailuun, joka järjestettiin vuosina 2009-2011, ja Helsingin kaupungin kanssa vuonna 2011 solmittuun toteutussopimukseen. Kilpailuvaiheen idea-suunnitelma on ollut kaavaratkaisuissa viitesuunnitelmana. Viherhuoneita koskeva pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohjeistus on puolestaan laadittu vasta keskuksen rakentamisen käynnistyttyä, ensimmäinen ohjeversio on vuodelta 2016.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § ja 141 §

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Aarno Alanko, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26474  
aarno.alanko(a)hel.fi

### Oheismateriaali

1 Viherhuoneselvitys 10-2692-19-A

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



## § 121

### **Päätös vakuuden hyväksymisestä, aloittamisoikeus, 24/938/39, Li- mingantie 39, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala**

HEL 2020-006360 T 10 04 07

Facta 24-7-20-VAK

## **Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

## **Käsittely**

Pöydällepanoehdotus:  
Sameli Sivonen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

Lisätiedot

Atte Kiianen, arkkitehti, puhelin: 310 26496  
atte.kiianen(a)hel.fi

## **Liitteet**

1 Facta-asiakirja

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin kaupungille haetun aloittamisoikeuden liitteenä olevan Facta-asiakirjan 24-0007-20-VAK mukaisesti ehdolla, että puiden kaatamisessa noudatetaan luonnonsuojelulain säädöksiä.

Aloittamisoikeuden nojalla tehtävässä rakennustyössä on noudatettava rakennusluvan 24-2618-19-A määräyksiä ja määräaikoja.

Päätösote lähetetään tiedoksi Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan ympäristöseuranta ja -valvontayksikköön.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitus-



taululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

## Esittelijän perustelut

Hakija on esittänyt hakemuksellaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettun perustellun syyn. Perusteena on uusien päivähoitopaikkojen tarve alueella ja hankkeen toteutusaikataulun nopeuttaminen.

Hakija on esittänyt hakemuksellaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettun perustellun syyn. Perusteena on uusien päivähoitopaikkojen tarve alueella ja hankkeen toteutusaikataulun nopeuttaminen.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §.

Luonnonsuojelulaki (1096/1996), luonnonsuojelulaki (1096/1996) 39 §, 47 §, 49 §.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Atte Kiianen, arkkitehti, puhelin: 310 26496  
atte.kiianen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Facta-asiakirja

## Oheismateriaali

1 Rakennusluvan päätös\_24-2618-19-A

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



04.06.2020

Asia/13

---

Liite 1

**Tiedoksi**

Ympäristöseuranta ja -valvontayksikkö



## § 122

### Rakennuslupahakemus, hotellin (0320) rakentaminen, 38222/6, Vanha Helsingintie 19, KOY Latokartanontie 4

HEL 2020-006602 T 10 04 03

Facta 38-1333-20-A, Lupapiste LP-091-2019-08761

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää KOY Latokartanontie 4:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 38-1333-20-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.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Atte Kiianen, arkkitehti, puhelin: 310 26496  
atte.kiianen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

### Ote

Hakija

Väylävirasto

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Liikenne- ja katusuunnittelu- sekä kaupunkisuunnitteluyksiköt ovat puoltaneet suunnitelmassa esitettyjä vähäisiä poikkeamia asemakaavasta. Poikkeamiset on perusteltu eikä naapureilla ei ole ollut niistä huomautettavaa.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

## Sovelletut oikeusohjeet

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

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Atte Kiianen, arkkitehti, puhelin: 310 26496  
atte.kiianen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 KKT lausunto 23.9.2019 38-1457-19-E

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



04.06.2020

Asia/14

Väylävirasto

Liite 1  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös  
Liite 1





## § 123

### Kolmen asuinkerrostalon (0121), pihavaraston (1210) ja maalämpökaivojen rakentaminen, 30/145/6, Muusanpolku 1, Helsingin kaupunki, Asuntotuotanto ATT

HEL 2020-006271 T 10 04 03

Facta 30-1243-20-A, Lupapiste LP-091-2020-02213

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupunki Asuntotuotanto ATT:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 30-1243-20-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.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26324  
ulla.vahtera(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Paapiirustuskooste

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Alueryhmä on puoltanut suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

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

## Sovelletut oikeusohjeet

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

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26324  
ulla.vahtera(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Paapiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1



## § 124

### Naapurin toimenpidepyyntö rantarakennelma-asiassa, Kalaniemenkuja

HEL 2019-013547 T 10 04 10

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti

- 1) tutkia Asunto Oy Kalaniemenrannan tekemän toimenpidepyynnön, joka koskee kiinteistöllä \*\*\*\*\* sijaitsevan rantarakennelman luvanvaraisuutta,
- 2) hylätä vaatimuksen ryhtyä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n edellyttämiin toimenpiteisiin rantarakenteiden poistamiseksi ja alueen ennallistamiseksi tai saattamiseksi rakenteiltaan vahvistetun asemapiirustuksen mukaiseksi sekä
- 3) hylätä vaatimuksen ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Päätösote saantitodistuksella Asunto Oy Kalaniemenrannalle sekä \*\*\*\*\*

#### Päätöksen perustelut

Asunto Oy Kalaniemenranta, joka omistaa tontin 91-49-171-4 osoitteessa Kalaniemenkuja 6, on 8.11.2019 saapuneella kirjelmällä vaatinut naapuritontille rakennetun rantarakennelman poistamista. Saman yhtiön tekemä, saman sisältöinen vaatimus on käsitelty ja hylätty rakennuslautakunnan päätöksellä 10.1.2012. Yhtiö ei tuolloin valittanut lautakunnan päätöksestä, ja päätös on lainvoimainen. Lautakunnan päätöksessä on mainittu, että rakennelman, jota on pidettävä terassina, silmämääräinen koko on noin 25 neliometriä.

Asunto Oy Kalaniemenranta perustaa uusintavaatimuksensa siihen, että rakennelman koko olisikin noin 53 neliometriä. Uuden selvityksen perusteella tämä arvio pitää suuruusluokaltaan paikkansa, eivätkä toimenpidepyynnön kohteena olevan tontin omistajat tätä kiistä. Saadun selvityksen mukaan rakennelmaan ei ole kuitenkaan tehty mitään muutoksia rakennuslautakunnan vuonna 2012 tekemän päätöksen jälkeen eli rakennelma on edelleen sama, kuin se oli lautakunnan tehdessä päätöksensä. Päätöstä tehtäessä lautakunnan käytettävissä olivat rakennelmasta otetut valokuvat, joista rakennelman koko oli jokaisen lautakunnan jäsenen arvioitavissa.



04.06.2020

Valokuvien mukaan puusta rakennettu rakennelma on rakennettu paa-  
lujen varaan suoraan maan päälle, käytännössä maantasoon. Raken-  
nelmassa ei ole kattoa eikä seiniä. Osa rakennelmasta ulottuu tontin  
rajan yli kaupungin vesialueelle. Tämän tontin rajan ylittävän osuuden  
koko on kantakartasta arvioituna noin 20 – 25 neliometriä. Rakennelma  
on, siltä osin kuin se sijaitsee tontilla, terassi, ja siltä osin, kuin se sijait-  
see tontin ulkopuolisella vesialueella, laiturin. Vesilaissa sallitaan laiturin  
rakentamisen kaupungin vesialueelle, eikä kaupunki ole esittänyt  
asiassa vaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä on määritelty rakennelmat,  
joille vaaditaan rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupa. Sään-  
nöksessä ei ole mainittu maantasoon rakennettua terassia. Näin ollen  
pientalotontilla oleva, maantasoon rakennettu terassi ei vaadi toimen-  
pidelupaa, vaikka se sijaitisi rannalla. Saman säännöksen mukaan  
suurehkon laiturin rakentaminen vaatii toimenpideluvan. Helsingin ra-  
kennusjärjestyksen 22 §:ssä pientalotontit on kuitenkin vapautettu toi-  
menpideluvan hakemisesta alle 25 neliömetrin suuruisen laiturin raken-  
tamiseen. Näin ollen toimenpidepyyntöön kohteena oleva rakennelma ei  
ole mitään osin toimenpideluvan varainen.

Oikeuskäytännön (KHO:2016:48) mukaan hallintoasiassa annettu ha-  
kemuksen hylkäävä päätös ei saa sellaista oikeusvoimaa, joka estäisi  
samanlaista hakemusta koskevan asian ratkaisemisen uudella hallinto-  
päätöksellä. Näin ollen Asunto Oy Kalaniemenrannan toimenpidepyyntö  
on tutkittava. Asian käsittelyssä on kuitenkin otettava huomioon luot-  
tamuksensuojaperiaate ja hallintolain 6 §, jonka mukaan viranomaisen  
toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odo-  
tuksia.

Asiassa ei ole esitetty, että rantarakennelmalle olisi rakennuslautakun-  
nan päätöksen jälkeen tehty minkäänlaisia muutoksia. Luottamuksen-  
suojaperiaatteen nojalla asiassa ei ole perusteltua antaa erilaista pää-  
töstä kuin rakennuslautakunta on aiemmin antanut. Rakennelma on si-  
ten tulkittava edelleen veden äärelle rakennetuksi terassiksi, joka ei  
tarvitse toimenpidelupaa.

Asiassa ei ole edellä mainituilla perusteilla tai muutoinkaan syytä ryhtyä  
minkäänlaisiin velvoitetoimenpiteisiin tai muihin toimenpiteisiin teras-  
sin/laiturin suhteen.

Asian tausta

Rakennuslautakunnan päätös 10.1.2012



04.06.2020

Helsingin rakennuslautakunta on päätöksellään 10.1.2012 § 11 päättänyt, ettei se ryhdy Asunto Oy Kalaniemenranta -nimisen yhtiön esittämien, muun muassa tontilla \*\*\*\*\* sijaitsevan rantarakennelman luvanvaraisuutta koskevien vaatimusten johdosta velvoitetoimenpiteisiin \*\*\*\*\* kohtaan.

Päätöstä on perusteltu muun muassa sillä, että kyse on tontin rantaan veden äärelle rakennetusta terassista, ei tuolloisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua suurehkoa laiturista tai muusta vesirajaa muuttavasta tai siihen olennaisesti vaikuttavasta rakennelmasta, jollaisen rakentamiselle tarvitaan toimenpidelupa. Nykyisin vastaava säännös on maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä. Päätöksen perusteluissa mainitaan myös rakennusvalvontaviraston 28.9.2011 pitämä tarkastus, jossa virasto totesi, että rantarakennelma on suuruudeltaan noin 25 m<sup>2</sup>.

Asunto Oy Kalaniemenranta toimitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen 16.1.2017 hakemuksen lainvoiman saaneen päätöksen purkamiseksi sillä perusteella, että asiaan oli tullut sellaista uutta selvitystä, joka olisi olennaisesti voinut vaikuttaa päätökseen. Lisäksi yhtiö väitti asiassa tapahtuneen menettelyvirheen, joka oli myös voinut olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Yhtiön mukaan päätös perustui lisäksi väärän lain soveltamiseen ja loukkasi hakijan yksityistä oikeutta, minkä lisäksi julkinen etu vaati päätöksen purkoa. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi hakemuksen 24.11.2017 antamallaan päätöksellä.

#### Toimenpidepyyntö

Asunto Oy Kalaniemenranta on pyytänyt 8.11.2019 rakennusvalvontaan saapuneella, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle osoitetulla kirjelmällä, että ympäristö- ja lupajaosto

1) tutkisi uudelleen kysymyksen kiinteistöllä \*\*\*\*\* sijaitsevan rantarakennelman ja sen alla olevan järeän paaluperustuksen luvanvaraisuudesta,

2) ryhtyisi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n edellyttämiin toimenpiteisiin luvattomien rakenteiden poistamiseksi ja alueen ennallistamiseksi tai saattamiseksi rakenteiltaan vahvistetun asemapiirustuksen mukaiseksi sekä

3) uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoittaisi asiasta viivytyksettä poliisiviranomaiselle esitutkintaa varten.



04.06.2020

Vaatimuksia on perusteltu sillä, että rakennuslupiin 49-2417-06-D ja 49-1001-04-A liittyvistä asemapiirustuksista on poikettu erittäin olennaisesti. Poikkeaminen on, ottaen huomioon sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset, merkinnyt luvan merkittävää muuttamista ja vaikuttanut kiistattomasti naapurin asemaan.

Lupakynnystä arvioitaessa on otettava huomioon paitsi rantarakennelman koko, myös sen perustuksena olevan järeän paalutuksen sijainti ja merkitys. Paalutusta ja sen päälle rakennettua, pääasiassa tontilla \*\*\*\*\* mutta osaksi myös Helsingin kaupungin omistamalla vesialueella sijaitsevaa vesirajalaitetta on siis arvioitava yhtenä kokonaisuutena.

Rakennuslupaviranomaiselle ei ole esitetty maapohjatutkimukseen perustuvaa asiantuntijalausuntoa paalutuksen edellytyksistä tonttien 4 ja \*\*\*\*\* rajan tuntumassa. Rakentaminen rakennusluvasta olennaisesti poiketen on tapahtunut tontin 4 omistajaa Asunto Oy Kalaniemenrantaa kuulematta. Seurauksen on ollut tontin 4 rantarakenteita vaurioittanut vakava ympäristövahinko.

Näissä olosuhteissa rakennusluvasta poikkeamista ja muita luvattomaan rakentamiseen liittyviä laiminlyöntejä kokonaisuudessaan ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla vähäisenä. Poikkeaminen on ollut omavaltaista ja tahallista. Yleisen edun on tässä tapauksessa katsottava vaativan syytteen nostamista, erityisesti lain 185 §:ssä säädetyn rangaistusuhan ennaltaehkäisevän vaikutuksen ja yleisen lainkuuliaisuuden tehostamiseksi.

Toimenpidepyyntöön on liitetty Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelujen 7.11.2019 päivätty arvio rakennelman pinta-alasta. Asiakirjan mukaan alueen arvioitu pinta-ala on noin 53 neliometriä.

## Vastine

\*\*\*\*\* ovat antaneet asiassa vastineen, jossa vaatimukset todetaan perusteettomiksi ja kerrotaan muun muassa, että naapurin esittämiä rantarakentamiseen kohdistuvia lukuisia valituksia ja vaatimuksia on vuonna 2006 tapahtuneen rakentamisen aikana ja sen jälkeen käsitelty eri viranomaistahoilla ja oikeusasteissa. Kaikki nämä valitukset ja vaatimukset on hylätty perusteettomina.

Toimenpidepyynnössä tarkoitettu, rantaan rakennettu ja pieneltä osin veden päälle sijoittuva terassirakennelma on rakennuslautakunnan 10.1.2012 tekemällä, paikalla 28.9.2011 suoritettuun katselmukseen perustuvalla päätöksellä todettu ei-luvanvaraiseksi "rantaan veden äärelle rakennetuksi terassiksi". Samassa katselmuksessa todettiin teras-



04.06.2020

sia tukevan paalutuksen tapahtuneen jo olemassa olleeseen, osin la-  
honneeseen puutukiseinään rajautuen.

Katselmuksen jälkeen ranta-alueella tai kyseisellä terassilla ei ole tehty  
pienimpiäkään rakennus- tai muutostöitä, eikä toimenpidepyynnön esit-  
täjä ole näin väittänyt. Toimenpidepyyntöön liittyvät kartoittajan  
kuvat kuvaavat sekä nykytilannetta että tilannetta vuonna 2007.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a § ja 182 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 22 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Toimenpidepyyntö
- 3 Vastine
- 4 Valokuvia
- 5 Rakennuslautakunnan päätös 10.1.2012
- 6 Rakennuslautakunnan päätöksen 10.1.2012 liitteet

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

#### Otteet

##### Ote

Toimenpidepyynnön tekijä

##### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Toimenpidepyynnön kohteena  
olevan kiinteistön omistajat

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1



04.06.2020

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Toimenpidepyyntö
- 3 Vastine
- 4 Valokuvia
- 5 Rakennuslautakunnan päätös 10.1.2012
- 6 Rakennuslautakunnan päätöksen 10.1.2012 liitteet

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Toimenpidepyynnön tekijä

Toimenpidepyynnön kohteena  
olevan kiinteistön omistajat

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5





04.06.2020

Asia/16

---

Liite 6



## § 125

### Velvoitteen asettaminen rakennustöiden loppuunsaattamiseksi, Hiihtomäentie 38

HEL 2020-005585 T 10 04 03

43-3-20-HAL, 43-1703-19-D

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Hiihtomäentie 38 kiinteistön 91-43-129-6 haltijana, \*\*\*\*\* liiketilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina sekä Islamilaisen päiväkodin (uy) toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla saattamaan rakennusluvan 43-1703-19-D mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 31.7.2020 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä tuhat viisisataa (1500) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on tuhat (1000) euroa, jonka Asunto-osakeyhtiö Hiihtomäentie 38 on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Osoitteessa Hiihtomäentie 38 tontille 91-43-129-6 rakennetussa asuin-kerrostalorakennuksessa on toiminut päiväkotitoiminta vuodesta 2003. Asunto Oy Hiihtomäentie 38:n hakemuksesta tontille on myönnetty määräai-



04.06.2020

kainen rakennuslupa 43-3010-03-D liikehuoneiston muuttamiseksi päiväkodiksi 31.12.2008 saakka. Kyseisen luvan lupamääräyksissä vaadittuja työnjohtajia ei ole hyväksytetty, vaadittuja suunnitelmia ei ole esitetty, eikä lupamääräykseen kirjattuja katselmuksia ei ole pidetty. Päiväkotitoimintaa ei olisi saanut aloittaa tiloissa, ennen kuin rakennusluvan lupamääräykset on täytetty.

Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole edellä mainitun rakennusluvan jäätyä toteuttamatta kuitenkaan haettu uutta lupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttää.

Asunto Oy Hiihtomäentie 38 on jättänyt uuden rakennuslupahakemuksen 10.6.2019. Hakemuksen seurauksena on päätöksellä 27.6.2019 § 322 myönnetty rakennuslupa 43-1703-19-D. Rakennusluvassa on määrätty muun ohella, että koska tilat on jo otettu käyttöön, on tilojen oltava myönnetyn rakennusluvan mukaiset ja loppukatselmuksen pidetty 1.10.2019 mennessä.

Rakennusvalvonta on lähettänyt kiinteistönomistajalle ja toiminnanharjoittajalle tarkastuslausunnon koskien töiden loppuunsaattamiseksi tai toiminnan lopettamiseksi asetettavaa velvoitetta 12.3.2020 sähköpostitse.

Islamilainen päiväkotitoiminta on vastannut tarkastuslausuntoon 18.2.2020 todeten, että kaikki rakennusluvassa vaaditut toimenpiteet on suoritettu ja asian voi tulla tarkastamaan milloin hyvänsä. Päiväkotitoiminta on lähettänyt toisen vastineen 7.5.2020, jossa kerrotaan ikkunoiden laminointia lukuun ottamatta kaikkien töiden olevan valmiita. Ikkunoiden laminoinnin arvioidaan valmistuvan viikolla 20. Vastineessa kerrotaan päiväkodin olevan suljettuna siihen asti, kunnes asiat on hoidettu loppuun. Tavoitteena on avata päiväkotitoiminta 25.5.2020.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinööri on 13.3.2020 kertonut sähköpostitse pääsuunnittelijalle, toiminnanharjoittajalle ja Asunto Oy Hiihtomäentie 38:lle, että ennen loppukatselmuksen pitämistä tulee rakennusluvassa vaadittu ilmanvaihtokatselmus suorittaa ja että katselmus pitää tilata rakennusvalvonnan talotekniikan tarkastusinsinööriltä, jonka yhteystiedot ovat viestissä. Viestissä on kerrottu myös, että MRL 153 §:n mukaisesti Asunto Oy Hiihtomäentie 38:n on rakennusluvan hakijana täytettävä ryhtyvän ilmoitus loppukatselmuksesta. Ilmoituslomake on liitetty sähköpostiin. Lisäksi on kerrottu, että edellytetään pääsuunnittelijan lausuntoa siitä, että työt on toteutettu hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti ja rakennesuunnittelijan lausuntoa oven levennyksen toteutuksesta.



04.06.2020

Taloyhtiö on vastannut tarkastuslausuntoon ja tarkastusinsinöörin sähköpostiviestiin 13.3.2020 todeten, että taloyhtiö ei aio ryhtyä mihinkään toimiin asiassa, vaan katsoo asian olevan yksinomaan toiminnanharjoittajan vastuulla siitä huolimatta, että tarkastusinsinööri on seikkaperäisesti selittänyt maankäyttö- ja rakennuslain määrittämät rakennusluvan hakijan vastuut rakennusluvan toteuttamisessa.

Osakkeenomistajat ovat saaneet tarkastuslausunnon tiedoksi, mutta eivät ole antaneet omia vastineita asiassa.

#### Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 ja 153 a §:n mukaan rakennuksen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Taloyhtiö on rakennusluvan hakijana vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta. Rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkotitoimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset ja muutoinkin rakennusluvan mukaiset. Laiminlyödessään edellä mainitut velvollisuutensa Asunto Oy Hiihtomäentie 38 toimii maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.

Asunto Oy Hiihtomäentie 38 on rakennusluvan hakijana ja hankkeeseen ryhtyvänä kuudentoista vuoden ajan laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä. Islamilainen päiväkotitoimii kyseisen osakehuoneiston vuokralaisena ja toiminnan harjoittajana laiminlyönyt yhdeksäntoista vuoden ajan ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Rakennusvalvontaan toimitetuissa ilmanvaihtokoneista aiheutuva äänentaso ylittää määräysten enimmäisdesibelimäärät. Edellytyksiä ilmanvaihtokatselmuksen pitämiseksi ei ole ennen hyväksyttävän äänitason osoittavaa mittauspöytäkirjaa.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa kiinteistöomistajalla on ollut yli kuudentoista vuoden ajan tieto velvollisuudesta hakea rakennuslupa ja rakennusluvassa asetetuista lupaehtoista, mutta tästä huolimatta rakennuslupaa ei ole toteutettu rakennusluvan ja maankäyttö- ja rakennuslain ehtojen mukaisesti. Rakennuslupaa on



04.06.2020

haettu, mutta sen lupaehtojen mukaisesti ei ole toimittu. Toimintaa on kuitenkin jatkettu katkeamatta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Tilaa on rakennusluvan hakijan, Hiihtomäentie 38:n, tietien käytetty yli kuudentoista vuoden ajan päiväkotina ilman asianmukaista rakennuslupaa. Koska rakennusluvan hakija on sama kuin vuonna 2003 myönnettyä lupaa hakenut, joka laiminlöi laista johtuvat velvoitteensa ja niin ikään tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja sekä toiminnanharjoittaja ovat olleet sama vuodesta 2003 lukien, on luvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta perusteltua asettaa kullekin asianosaisista velvoite töiden loppuunsaattamiseksi. Asianosaisilla on mahdollisuus myös lopettaa rakennusluvan vastainen toiminta liiketiloissa vapautuakseen tällä päätöksellä asetettavasta velvoitteesta.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

**Lisätiedot**

Sara Rintamo, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 26485  
sara.rintamo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Rakennuslupapäätös 43-3010-03-D
- 2 Rakennuslupapäätös 43-1703-19-D
- 3 Tarkastuslausunto 43-3-20-HAL
- 4 Päiväkodin vastineet
- 5 AsOy vastine

**Muutoksenhaku**

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Toiminnanharjoittaja

**Otteen liitteet**  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2



04.06.2020

	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Asunto-osakeyhtiö Hiihtomäentie 38	Esitysteksti
	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Osakkeenomistajat	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

Sara Rintamo, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 26485  
sara.rintamo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 43-3010-03-D
- 2 Rakennuslupapäätös 43-1703-19-D
- 3 Tarkastuslausunto 43-3-20-HAL
- 4 Päiväkodin vastineet
- 5 AsOy vastine

## Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### 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



04.06.2020

**Ote**

Toiminnanharjoittaja

Asunto-osakeyhtiö Hiihtomäentie 38

Osakkeenomistajat

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

**Tiedoksi**

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat



## § 126

### Naapurin oikaisunhaku asuinkerrostalon rakennusluvasta, Ristiretkeläistenkatu 14

HEL 2020-005344 T 10 04 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tapio Klemetti: Pyydän asiakohdan pöydälle seuraavaan kokoukseen.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Ristiretkeläistenkatu 14 sijaintikartta
- 2 Viikin asemakaava 11250
- 3 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva pohjoisesta
- 4 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva idästä
- 5 Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös Ristiretkeläistenkatu 14
- 6 Ristiretkeläistenkatu 14 asemapiirustus
- 7 Ristiretkeläistenkatu 14 pohjapiirustus
- 8 Ristiretkeläistenkatu 14 julkisivut
- 9 Ristiretkeläistenkatu 14 väritetyt julkisivut
- 10 Aluejulkisivut
- 11 Oikaisuvaatimus 17.4.2020
- 12 Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, naapurin kuuleminen
- 13 Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, rakennuslupapäätös 31.3.2020 §197
- 14 Rakennusluvanhakijan vastaus As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimukseen
- 15 Ristiretkeläistenkatu 14 kerrosalalaskelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus





Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin 31.3.2020 § 197 tekemästä rakennuslupapäätöksestä ja kumota myönnetyn rakennusluvan Harjannetien puoleisen asuinkerrostalon osalta. Rakennuslupa pysytetään voimassa Ristiretkeläistenkadun puoleisen rivitalon osalta.

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

#### Päätöksen perustelut

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa Harjannetien varteen tontilla olevalle rakennusalalle asuinrakennuksen, joka saa olla kolmikerroksinen ja kolmannen kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi (III (1/2)).

Myönnetyn rakennusluvan mukaan asuinkerrostalon kolmas kerros on täysin alempana olevan kerroksen kokoinen ja koko kerros lasketaan kerrosalaan. Rakennusluvanhakija on esittänyt, että jos aputilat sijoitettaisiin kolmanteen kerrokseen, niin rakennus olisi massoitteeltaan saman suuruinen. Jos aputilat sijoitettaisiin kolmanteen kerrokseen, niin maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaan myös ne pitäisi laskea kerrosalaan. Suunnitelma olisi tällöinkin asemakaavamääräyksen vastainen.

Tontti sijaitsee jyrkässä kalliorinteessä ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontti on rinteeseen alapuolella tonttien välisen maaston korkeuseron ollessa enimmillään noin 10 metriä. Asemakaava sallii tontilla olevan maaston korkeusaseman alentamisen kalliota louhimalla, mikä alentaisi rakennettavan rakennuksen korkeusasemaa. Rakennuksen korkeusaseman alentaminen pienentäisi merkittävästi naapurille aiheutuvaa haittaa. Tätä mahdollisuutta ei suunnitelmassa ole juurikaan hyödynnetty, kun kallio on haluttu säästää.

Edellä mainituilla perusteilla poikkeamista asemakaavasta ei voida pitää vähäisenä. Rakennusluvan myöntäminen vaatii ensin rakennusvalvontapäällikön myöntämän poikkeamispäätöksen.

#### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n arkkitehti on Basso Building Systems Oy:n perustettavan yhtiön lukuun tekemästä hakemuksesta 31.3.2020 § 197 myöntänyt rakennusluvan kolmikerroksisen



asuinkerrostalon ja kaksikerroksisen asuinrivitalon rakentamiseksi 36. kaupunginosan korttelin 117 tontille 3, Ristiretkeläistenkatu 14.

#### As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimus

As Oy Helsingin Dioriitti, joka omistaa tontin 36-116-1, Ristiretkeläistenkatu 16, vaatii 17.4.2020 eli säädettyssä määräajassa saapuneella oikaisuvaatimuksellaan rakennusluvan kumoamista. Rakennuslupapiirustuksissa ei ole huomioitu aiemmin 5.1.2020 jätetyn huomautuksen mukaisia asioita, vaan ne on jätetty huomiotta. Lisäksi toimitettujen piirustusten perusteella rakennus on asemakaavan vastainen.

Asemakaavan merkintä III (½) tarkoittaa, että rakennus saa olla kolmi-kerroksinen, mutta sen viimeinen kerros saa olla kerrosalaltaan vain puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Piirustuksissa ylimmän kerroksen kerrosala ylittää 100 % asemakaavan ylimmälle kerrokselle salliman kerrosalan, mitä ei voi pitää vähäisenä poikkeamana.

Rakennusluvan myöntäminen tällaisen poikkeaman vuoksi edellyttää poikkeamaluvan myöntämistä asemakaavasta ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeama haittaa naapurustoa selkeästi, koska rakennuksesta tulee näin korkeampi ja massiivisempi.

#### Rakennusluvanhakijan vastine oikaisunhakuun

Rakennushankkeeseen ryhtyvä, Basso Building Systems Oy, toteaa 21.4.2020 päivätyssä vastineessaan seuraavaa:

As Oy Helsingin Dioriitti vaatii kumoamista sillä perusteella, että kolmannessa kerroksessa saisi kaavan mukaan käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi vain puolet suurimman kerroksen alasta.

Suunnitelmissa kaikki rakennuksessa olevat aputilat, joita ei lasketa kerrosalaan, on sijoitettu 1. kerrokseen. Näitä aputiloja on 1. kerroksessa puolet kerroksen alasta. Suunnittelun alkaessa esitimme myös kaavan mukaisen ratkaisun, jossa nyt esitetyt 1. ja 3. kerros vaihtoivat paikkaa. Täten 3. kerroksessa vain puolet tilasta oli kerrosalaan laskettavaa ja siten kaavan kirjain täyttyi. Tällöin siis irtaimistovarastot olivat 3. kerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa oli vain asuntoja. Tämä suunnitelma esitettiin myös kaupungille palaverissa, jossa aputilojen sijoittamista 1. kerrokseen pidettiin kuitenkin huomattavasti parempana ratkaisuna ja asiaa pidettiin vähäisenä poikkeamana kaavasta. Myös kaavoitusta edustava Johanna Mutanen piti aputilojen sijoittelua 1. kerrokseen huomattavasti parempana. Talon tulevien asukkaiden kannalta



04.06.2020

varastojen sijoittaminen 1. kerrokseen on laadukkaampi ja toimivampi ratkaisu.

Rakennusmassan koko ei muutu, vaikka puolet kolmannen kerroksen alasta olisi kerrosalaan lukematonta tilaa. Rakennukseen pitää joka tapauksessa sijoittaa sekä kaavassa osoitettu kerrosala että vaadittavat aputilat, eikä aputilojen sijainti rakennuksen sisällä vaikuta rakennuksen kokoon. Nyt suunniteltu rakennus on juuri sen kokoinen, että vaadittava ala mahtuu rakennukseen, mutta ei yhtään suurempi. Lisäksi aputilat on sijoitettu talon pohjoispäähän ja Helsingin Dioriitti on eteläpuolella eli Sigtunankujan puolella, joten Dioriittiin päin aputilojen sijoittelulla 1. tai 3. kerrokseen ei ole mitään vaikutusta. Tästä syystä oikaisuvaatimus on aiheeton.

Lisäksi asemakaavassa on määritelty tarkasti rakennusten paikat ja korkeudet seuraavasti: - Rakennusten Sigtunankujan puoleiset päädyt on määrätty rakennettavaksi tontin rajaan kiinni. Suunnitelma on tehty asemakaavamääräysten mukaisesti - Asemakaavassa kolmekerroksisen rakennuksen paikalla on rakennusalan päästä päähän nuoli, joka määrää, että räystään on oltava samassa korossa koko rakennuksen pituudella. Tämäkin on suunnitelmassa asemakaavamääräysten mukaisesti ja siksi rakennus on myös Sigtunankujan puoleisesta päästä yhtä korkea kuin toisesta päästä. (Asemakaavateksti: Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan siten, että rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on sama). Tästäkään syystä rakennuksen korkeus ei muutu, vaikka rakennuksen 3. kerroksessa olisi kerrosalaan laskettavaa tilaa vain puolet suurimman kerroksen alasta ja siksi oikaisuvaatimus on aiheeton.

Asemakaavan kantavana ajatuksena on kivinen kukkulakaupunki. Viikinmäen alueella ja erityisesti tällä tontilla on suuret korkeuserot ja uudisrakennukset ovat Dioriittia korkeammalla juuri näiden korkeuserojen takia. Uusi rakennus ei varjosta Dioriitin tonttia lainkaan. Tonteista on laadittu varjoanalyysi neljänä eri vuodenaikana.

As Oy Helsingin Dioriitti ilmoitti tammikuussa, että he eivät halua ikkunoita uudisrakennuksen päätyyn Dioriittia kohti. Määräysten puolesta ikkunoita saa sijoittaa kaikkiin suuntiin, mutta ilmoitimme tammikuussa, että jos ikkunat häiritsevät Dioriitissa asuvia naapureita, niin voimme ottaa naapurin toiveen huomioon ja poistaa päätyikkunat. Näin myös teimme ja nyt rakennusluvan suunnitelmissa Dioriittiin päin ei ole yhtään ikkunaa. Uudisrakennuksen tulevien asukkaiden kannalta ikkunaton umpiseinä on kuitenkin huonompi ratkaisu kuin etelään päin aukeavat ikkunat. Jos 1. ja 3. kerroksen pohjapiirustukset joudutaan vaihtamaan keskenään oikaisuvaatimuksen mukaisen vähäisen kaavapoik-



keaman välttämiseksi, niin suunnitelman laatu huononee nykyisestä. Tuleville asukkaille aiheutuvasta haitasta hyvitykseksi olisi kohtuullista lisätä ikkunat takaisin talon pätyyn, koska ikkunat ovat kaikkien määräysten mukaan sallittuja ja nostavat asuntojen laatua.

Kokonaisuutena uskon oikaisuvaatimuksen perustuvan väärinkäsitykseen, sillä suunnitelmien muuttaminen yllä esitetyllä tavalla kaavan kirjaimen mukaiseksi ei muuta rakennuksen korkeutta tai kokoa mitenkään eikä muutoksesta olisi Dioriitille mitään hyötyä. Sen sijaan nykyisissä suunnitelmissa oleva ikkunaton pääty oli heidän toiveiden mukainen ratkaisu. Toivomme Dioriitin vetävän oikaisuvaatimuksensa pois, koska se olisi molempien tonttien ja kaikkien asukkaiden kannalta parempi ratkaisu.

#### Esittelijä

Saadun suullisen tiedon mukaan rakennusluvanhakija ja oikaisuvaatimuksen tekijä ovat tämän jälkeen neuvotelleet asiasta, mutta yhteisymmärrystä ei ole syntynyt. Kummatkin osapuolet haluavat ympäristö- ja lupajaoston päätöksen asiassa.

#### Asemakaava

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymä asemakaava numero 11250. Asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi.

Tontille saa rakentaa 1350 kerrosneliömetriä asuinkerrosalaa. Lisäksi tontille saa rakentaa asemakaavassa merkityn lisäksi rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna. yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Tontille saa rakentaa Harjannetien varteen tontilla olevalle rakennusalueelle asuinrakennuksen, joka saa olla kolmikerroksinen ja kolmannen kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi (III (1/2)). Ristiretkeläistenkadun puoleiselle tontin osalle on asemakaavassa merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Asemakaavassa ei ole määritelty rakennuksen sallittua korkeutta.

Rakennusalueella rakennettava rakennus on rakennettava koko pituudeltaan siten, että rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on sama.



Kaavamerkinnän d7:n mukaan rakennusalan tai sen osan alin sallittu louhintataso on +28,40.

Tontti on kallioinen rinnetontti, maanpinta on tällä hetkellä korkeimmillaan +39.80. Asuinkerrostalon ensimmäisen kerroksen lattia on tasossa +38.0.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.



04.06.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle. Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. (1.12.2017/812)

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ristiretkeläistenkatu 14 sijaintikartta
- 2 Viikin asemakaava 11250
- 3 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva pohjoisesta
- 4 Ristiretkeläistenkatu 14 ilmavalokuva idästä
- 5 Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös Ristiretkeläistenkatu 14
- 6 Ristiretkeläistenkatu 14 asemapiirustus
- 7 Ristiretkeläistenkatu 14 pohjapiirustus
- 8 Ristiretkeläistenkatu 14 julkisivut
- 9 Ristiretkeläistenkatu 14 väritetyt julkisivut
- 10 Aluejulkisivut



04.06.2020

- |    |                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------|
| 11 | Oikaisuvaatimus 17.4.2020                                                  |
| 12 | Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, naapurin kuuleminen                      |
| 13 | Oikaisuvaatimus 17.4.2020, liite, rakennuslupapäätös 31.3.2020 §197        |
| 14 | Rakennusluvanhakijan vastaus As Oy Helsingin Dioriitin oikaisuvaatimukseen |
| 15 | Ristiretkeläistenkatu 14 kerrosalalaskelma                                 |

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpide-  
lupaa koskeva toimielimen päätös

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

Rakennusluvanhakija

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpide-  
lupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12



04.06.2020

Asia/18

---

Liite 13

Liite 14

Liite 15





## § 127

### Rakennuslupahakemus, asuinkerrostalon rakentaminen, 10/634/3, Kaljaasi Fortunan katu 4, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

HEL 2020-006731 T 10 04 03

Facta 10-0723-20-A, Lupatunnus LP-091-2019-01477

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 10-0723-20-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 ilmoitus-  
taululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

### Lisätiedot

Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26465  
jyrki.kauhanen(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  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26465  
jyrki.kauhanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Poikkeamispäätös

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1



## § 128

### Ylipaineisen jalkapallonhallin (743) rakentaminen aloittamisoikeudella, 91-20-9904-1, Tyynenmerenkatu 23, PPJ Jalkapallohalli

HEL 2020-005011 T 10 04 03

Facta 20-0948-20-A, Lupapiste LP-091-2019-08810

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Noora Laak: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

Lisätiedot

Pirkka Hellman, arkkitehti, puhelin: 310 26340  
pirkka.hellman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Paapiirustuskooste

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää PPJ Jalkapallohalli Oy:lle haetun rakennusluvan 25 vuoden määräajaksi ja aloittamisoikeuden liitteenä olevan Facta-asiakirjan 20-0948-20-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 §:n mukaisesti vahvistetaan koontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 500 henkilöä.



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

## Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen. Poikkeaminen paloturvallisuusasetuksesta (848/2017) on vähäinen sekä toiminnallisin simulaatioin ja asiantuntijalausunnoin perusteltu.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-g, i ja k §, 133 §, 135 §, 144 §, 174 § ja 175 §

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Pirkka Hellman, arkkitehti, puhelin: 310 26340  
pirkka.hellman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Paapiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelyaineisto

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



04.06.2020

Asia/20

---

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös  
Liite 1

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 105

---

**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



## § 129

### Rakennuslupahakemus pysäköintilaitoksen rakentaminen ja maanalaisen polttoainesäiliön osittainen purkaminen ja täyttäminen, tontti 8189/4, Kanavakatu 14, YIT Suomi Oy

HEL 2020-006603 T 10 04 03

Facta 8-1114-20-A, Lupapiste LP-091-2019-08911

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää YIT Suomi Oy:lle rakennusluvan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle ja maanalaisen polttoainesäiliön osittaiselle purkamiselle ja täyttämiselle liitteenä olevan Facta-asiakirjan 08-1114-20-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

Hannu Havas, arkkitehti, puhelin: 310 26348  
hannu.havas(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja3
- 2 Pääpiirustuskooste

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1



Tiedoksi

Esitysteksti  
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 asemakaavasta ja rakentamisen säädöksestä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurin huomautukset louhintatyön suorittamisesta on lupamääräyksissä huomioitu.

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

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 175 §.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Aarno Alanko

## Lisätiedot

Hannu Havas, arkkitehti, puhelin: 310 26348  
hannu.havas(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja3
- 2 Pääpiirustuskooste

## Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali1

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös



04.06.2020

Asia/21

---

## Otteet

### Ote

Hakija

Tiedoksi

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös

Liite 1





## § 130

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan myöntämistä rakennusluvasta, Bulevardi 7

HEL 2020-004050 T 10 04 03

Facta-tunnus: 4-429-20-D, 4-9-20-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 12.3.2020 § 185, lupatunnus 4-429-20-D. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

#### Käsittely

Salla Mustonen: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 12.3.2020 § 185, lupatunnus 4-429-20-D. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



04.06.2020

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hakija

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 12.3.2020 § 185, lupatunnus 4-429-20-D.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

**Muutoksenhaun kohteena oleva päätös**

Keskinäinen Työeläkevakuutus Varma on hakenut lupaa osoitteessa Bulevardi 7, kiinteistötunnus 091-4-71-13, sijaitsevien kahden toimistorakennuksen laajalle peruskorjaukselle. Vanhat toimistorakennukset peruskorjataan, käyttötarkoitus säilyy toimistona. Rakennuksen sisätiloja jäsennellään uudelleen. Molempiin rakennuksiin rakennetaan uudet hissit, vanhoja hissejä puretaan ja muutetaan. Katutason ravintolatilat laajenevat. IV-konehuonetta laajennetaan. A-talon kattoterassi kate- taan ja pihajulkisivuihin tehdään vähäisiä paikallisia muutoksia, kuten pinnoitepaikkausta. Katujulkisivulla Bulevardilla kattokerroksessa ikkunat ja pergolarakenne uusitaan ja varustetaan lasikatteella. Esteettömyyttä parannetaan. Rakennusfysikaalisia ongelmakohtia korjataan. Talotekniikka uusitaan kattavasti, suoritetaan linjasaneeraus. Korjau- saste on 62 %.

Vähäisenä poikkeamana on rakennuslupapäätöksessä käsitelty auto- paikkojen määrä: Käyttökelpoisten autopaikkojen määrä koko kiinteis- tössä on tulevassa tilanteessa 39 kpl, joista 9 kpl sijaitsee Bulevardi 7:n kellarin autohallissa. Kaavavaatimus autopaikoille on 70 kpl. Tilanne on oleva, poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 12.3.2020 § 185 myöntänyt haetun rakennusluvan.

**Vaatusasioiden yhteiskäsittelystä**



Oikaisuvaatimuksessa on esitetty vaatimus tämän ja samalle tontille sijoittuvan toisesta rakennusluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen yhteiskäsittelystä.

Hallintolain 25 §:n mukaan jos viranomaisessa tehtävä päätös saattaa merkittävästi vaikuttaa muun samassa viranomaisessa samanaikaisesti vireillä olevan asian ratkaisemiseen, viranomaisen on valmisteltava asiat yhdessä ja ratkaistava samalla kertaa, jollei yhdessä käsittelemisestä aiheudu haitallista viivytystä tai jollei se ole asian laadun taikka luonteen vuoksi tarpeetonta.

Jaosto toteaa että asiat HEL 2020-004050 (Bulevardi 7) ja HEL 2020-003576 (Annankatu 18) on valmisteltu yhdessä ja ne ratkaistaan samassa jaoston kokouksessa.

## Oikaisuvaatimus

Asianajotoimisto HH Partners Oy on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto:

- 1) kumoaa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 12.3.2020 tekemän päätöksen rakennusluvan 4- 0429-20-D, LP-091-2020-00465 myöntämisestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmanne lainvastaisena ja virheellisessä järjestyksessä syntyneenä; ja
- 2) hylkää Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman rakennuspaikkaa Kamppi, 091-004-0071-0013 koskevan rakennuslupahakemuksen lainvastaisena ja puutteellisena; tai toissijaisesti
- 3) palauttaa päätöksen rakennusvalvontapalveluiden uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Project Avenue koostuu kahdesta osaprojektista, joita koskevat rakennuslupahakemukset ovat keskenään ristiriitaisia. Rakennuslupaa 4-0413-20-B koskevassa hakemuksessa kuvataan, että kiinteistölle tulee kaksi hotellia, kun taas rakennuslupaa 4- 0429-20-D koskevassa materiaalissa kuvataan hankkeen sisällöksi yksi hotelli ja toimistotilojen saaneeraus. Olennaista molempien rakennuslupien lainmukaisuutta arvioitaessa on, että rakennuslupaa 4-0429-20-D haettaessa Project Avenue on esitetty kahden hotellin hankkeena, jolloin asemakaavassa määrätty koko kiinteistön rakennusoikeus on voitu jakaa kahden osaprojektin kesken Varman ilmoittamalla tavalla. Tällöin rakennusoikeuden ylitys on saatu rakennusluvan 4-0413- 20-B yhteydessä keinotekoisesti las-



kennallisesti näyttämään alle 10 % suuruiselta ja autopaikkojen vähennys vähäisemmältä, kuin mitä yksittäistä projektia arvioitaessa rakennusoikeuden ylitys ja autopaikkojen vähennys tosiasiallisesti olisivat. Osaprojekteihin jakamalla ja kummassakin projektissa eri sisältöistä tietoa ja lukuja esittämällä Varma on onnistunut saamaan molemmat maankäyttö- ja rakennuslain vastaiset rakennuslupahakemukset hyväksytyiksi. Rakennusoikeuden ylitys on tosiasiallisesti 11 %.

Kaavamääräyksen mukaisen autopaikkavelvollisuuden vähimmäismäärän (70 autopaikkaa) sijaan Project Avenueen toteutettaisiin 39 autopaikkaa eli vähennystä tulisi 44,3 % kaavassa edellytetystä vähimmäismäärästä (liite 7). Tosiasiallisesti autopaikkojen vähennys tapahtuu yksinomaan Annankatu 18:n osalta, josta leikataan 51 % kaavan edellyttämästä vähimmäismäärästä, mutta edellä mainittu kokonaisprojektin jakaminen kahteen osaprojektiin on mahdollistanut harhaanjohtavan ja vääristyneen tiedon esittämisen osaprojekteja koskevien hakemusten yhteydessä. Joka tapauksessa lupahakemuksen liitteinä olevien suunnitelmien mukaan Project Avenuen nyt kyseessä olevan osaprojektin lisärakentamis- ja muuttamistyöt kohdistuvat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin suojeltuihin julkisivuihin ja vesikattoihin ainakin seuraavilla tavoilla: Piirustusten 005-001 ja 003-010 (liite 27) mukaan muutokset sisältävät: - tuulikaapin purkamisen, portin ja rulo-kalterin purkamisen ja uuden oven rakentamisen suojeltuun julkisivuun; - rakennuksen molempien reunojen vesikattorakenteisiin uudet IV-ulospuhallushajottajat. - uuden pergolan ja lasikatoksen rakentamisen kattoterassille.

Koska Project Avenuetta koskeva rakennuslupahakemus perustuu asemakaavan 7691 määräyksistä poikkeamiseen: 1) kerrosalan ylityksen, 2) autopaikkojen vähimmäismäärän alituksen, ja 3) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden julkisivujen ja vesikatosten suojelumääräysten osalta, 10 niin rakennusluvan myöntäminen edellyttää MRL 58 §:n 1 momentin, MRL 117 §:n ja MRL 135 §:n 1 momentin 1) ja 2) kohdat huomioon ottaen poikkeusta.

Rakennuslupahakemuksen mukainen rakennushanke estää HHP:lta sen hallinnassa olevien alueiden ja HHP:n käyttöoikeuden piiriin kuuluvien tilojen käytön kokonaisuudessaan. Rakennustyömaan keskellä ei ole mahdollista käyttää HHP:n hallinnassa olevia tiloja. Project Avenueella on kyse koko kiinteistöä 091-004-0071-0013 ja sen kaikkia rakennuksia koskevasta hankkeesta. Rakennuslupa vaikuttaa HHP:n kiinteistön käyttöön olennaisesti ja sillä on välittömiä vaikutuksia HHP:n oikeuksiin.



Varman rakennuslupahakemus on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vastainen. Lisäksi Project Avenuen edellyttämiä useita merkittäviä poikkeamia voimassa olevasta kaavasta ja MRL:n säännöksistä ei ole haluttu käsitellä poikkeamishakemuksen ja siihen liittyvän menettelyn kautta, joten päätös rakennusluvan myöntämisestä on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, jossa rakennusvalvontapalvelut ovat ylittäneet niille kuuluvan toimivallan. HHP:ta ei ole kuultu missään vaiheessa Project Avenuen suunnitelmista tai sitä koskevista rakennuslupahakemuksista, eikä HHP:n hallintaa Project Avenuen kohteena oleviin alueisiin tai päivittäistä käyttöä HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden kannalta ole otettu riittävästi huomioon Varman suunnitelmissa tai selvityksissä, eikä rakennusluvassa ole mitään Varmaa sitovia ohjeistuksia HHP:n osalta. Project Avenuen toteutus aiheuttaisi merkittävän turvallisuusriskin HHP:n työntekijöille ja asiakkaille, mikäli töiden aloittamisen nykysuunnitelmien osalta sallittaisiin vastoin HHP:n oikeutta tiloihin. Rakennuslupaa koskeva viranomaispäätös ei myöskään täytä hallintolain säännöksiä perusteluvollisuuden osalta, eikä siitä käy ilmi, mihin 8 säännöksiin ja selvityksiin se perustuu, joten joka tapauksessa päätös on kumottava ja palautettava uudelleen käsiteltäväksi rakennusvalvontaan.

Varman saamien rakennuslupien perusteella rakennusoikeus tontilla ylittyy 11%. Varman rakennuslupaan 4-0429-20-D liittyvässä materiaalissa ei kuitenkaan ole minkäänlaisia perusteluja kaavamääräyksestä poikkeamiselle.

Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystä yli 10 %:lla ei aina-kaan ole pidettävä vähäisenä poikkeuksena. Myös edellä viitattu muistio vahvistaa Helsingin kaupungin käytännön, että yli 10 %:n rakennusoikeuden ylitystä ei voida käsitellä vähäisenä poikkeuksena. Rakennusoikeuden ylitys tulisi käsitellä asemakaavan muuttamisesta säädettyssä järjestyksessä. Joka tapauksessa haettu kaavamääräyksen ylitys on niin olennainen, että Varman olisi tullut hakea MRL 171 §:n mukaista poikkeamista. Ylityksen hakeminen ja käsittely rakennuslupahakemuksen 4-0413-20-B yhteydessä vähäisenä poikkeamisena ja käsittelemättä jättäminen minkäänlaisena poikkeamana rakennusluvan 18 4-0429-20-D yhteydessä rikkoo MRL:ää ja Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan omaa ohjeistusta ja käsittelykäytäntöä. Rakennusluvan myöntämiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ei näin ollen ole ollut edellytyksiä, joten rakennuslupa tulee hylätä.

Varman rakennuslupahakemuksessa kaavamääräyksen mukaisen autopaikkavelvollisuuden vähimmäismäärän (70 autopaikkaa) sijaan Pro-



ject Avenueen toteutettaisiin 39 autopaikkaa jakaantuen Annankatu 18 rakennuksessa: 30 autopaikkaa sijoitettuna maan alle ja Bulevardi 7 rakennuksessa: 9 autopaikkaa sijoitettuna maan alle. Vähennystä kaavassa edellytetystä vähimmäismäärästä tulisi kokonaisuudessaan 44,3 % ja Annankatu 18:sta nykyisten paikkojen määrä putoaisi yli 50 %:lla. Autopaikkojen merkittävää vähennystä ei ole millään tavoin arvioitu tai perusteltu kyseisen kaavamääräyksen tarkoituksen toteutumisen kannalta. Kaavamääräyksen edellyttämien autopaikkojen vähimmäismäärän lähes puolittamiselle olisi tullut esittää erittäin painavat perustelut, eikä päätös ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ole ollut laillinen. Päätös ei myöskään täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia päätöksen perustelemisesta, joten päätös on kumottava.

Rakennuslupahakemuksessa suunnitellut julkisivumuutokset muuttavat selvästi nykyistä suojeltua julkisivua ja vesikattoa. Julkisivuun suunniteltu tuulikaapin, portin ja rulokalterin purkaminen ja suunniteltu uusi ovi nykyisen sisäpihaan ja alkuperäisille pääoville johtavan kulun tilalle muuttavat merkittävästi suojeltua julkisivua ja turmelevat kaupunginmuseon arviossa erityisen arvokkaaksi arvetun esteettömän käynnin ja näkymän alkuperäiselle pääsisäänkäynnille. Lisäksi suunnitellut uudet kattorakennelmat lasipergoloiheen muuttavat väistämättä suojeltua vesikattoa ja rakennuksen julkisivun profiilia. Rakennuslupapäätöksessä 4-0429-20-D muutoksista ei ole kuitenkaan mitään mainintaa.

Kyse on kaikkien edellä mainittujen muutosten osalta sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joiden voidaan katsoa tarvelevän suojeltujen julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Julkisivuja ja vesikattoa selvästi muuttavina ne olisivat edellyttäneet MRL 171 §:n poikkeamista kaavamääräyksestä tai edes vankkoja perusteluja sille, miksi Helsingin kaupunginmuseon arvotuksesta huolimatta muutokset olisi katsottu vähäisiksi. On selvää, että rakennusluvan myöntämiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ei suojeltuihin osiin suunniteltujen muutosten osalta ole ollut edellytyksiä, joten rakennuslupa tulee hylätä ks. mm. KHO:2014:43 ja KHO:2013:166). Päätös ei myöskään tältä osin täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia päätöksen perustelemisesta, joten päätös on kumottava.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 12.3.2020 tekemä rakennuslupapäätös vaikuttaa MRL 192 §:n 3) kohdan tarkoittamalla tavalla välittömästi HHP:n oikeuteen käyttää rakennuspaikassa sijaitsevia tiloja. Hanke kattaa kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset.



04.06.2020

Varman rakennuslupahakemus koostuu materiaalista, joka sisältää kattavat suunnitelmat HHP:n käytössä olevien kaikkien tilojen osalta. Jo aiemman oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä (tunnus 4-0413-20-B) on hyväksytty HHP:n oikeuksia sitovasti koko kiinteistön rakennusoikeuden lisäys, johon on laskettu kerrosalakaavion mukaan kaikki HHP:n tilat. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös 4-0429-20-D koskee myös suoraan HHP:n hallitsemia ja käyttämiä tiloja. Pohjapiirustusten mukaan muun muassa toimiston wc-tilat siirretään toiseen paikkaan, väliseinät puretaan ja nykyisten wc-tilojen paikalle tulee toisissa suunnitelmissa kuilut(?) ja toisissa vastaavaan paikkaan uudet hissit. Lisäksi on selvää, että kiinteistön turvallinen käyttö rakennusaikana on jätetty täysin suunnittelematta, koska suunnitelmissa ei ole minkäänlaista mainintaa tällaisesta, eikä myöskään lupapäätös sisällä viranomaisen ohjeistusta asiasta. Molempien rakennuslupahakemusten materiaalista kuitenkin selviää, että HHP:n käytössä olevista tiloista on tehty laajat asbestikartoitukset osana toteutettavaa kokonaisprojektia, ja että muutoksen kohteena olevat tilat myös sisältävät asbestia (liite 26). Näin ollen on selvää, että Varmalle myönnettyillä rakennusluvilla on välittömiä huomattavia vaikutuksia myös HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle.

Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan on selvää, että HHP, jonka hallussa olevat tilat sijaitsevat käytännössä tulevan Project Avenue -rakennustyömaan keskellä ja ovat sen kohteena, on asianosainen tässä asiassa. KHO:n päätöksessä 17.3.2004 Dnro 210/1/02 (liite 23), korkein hallinto-oikeus on vahvistanut hallinto-oikeuden linjauksen, jossa asianosaisasema oli kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella rakennuksen tilaa hallitsevalla, jonka oikeuteen ja etuun päätös välittömästi vaikutti. Oikeuskirjallisuudessa muun muassa Ekroos Maja-maa, 2015, s. 1137 (liite 24) todetaan seuraavasti:

"Asianosainen rakennuslupa- ja toimenpidelupa-asiassa on tietystikin se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Luvan hakija, jonka oikeuteen päätös luonnollisestikin ensisijaisesti vaikuttaa, on tietysti valitusoikeutettujen piirissä. Myös muilla henkilöillä voi olla valitusoikeus tällä perusteella. Tämä MRL 192 §:n säännöksen 3 kohta on jossain määrin päällekkäinen 2 kohdan kanssa, mutta eräät omistus- tai hallintaoikeutta vailla olevat tahot (esimerkiksi vuokralaiset ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat) voivat olla oikeutettuja valituksen tekemiseen 3 kohdan mukaisesti"

Lisäksi asianosaisasema on tässä tapauksessa ratkaistava sen mukaan, kenellä muutoshakuoikeus olisi, jos Varma olisi hakenut poikkeamista tässä kirjelmässä luetelluille poikkeamisille asemakaavasta, kuten MRL:ssä, oikeuskäytännön mukaan ja kaupungin omassa ratkai-



sukäytännössä on edellytetty. Korkein hallinto-oikeus on useissa tapauksissa vahvistanut, että valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä sille, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen (mm. KHO 19.4.2007 Dnro 1323/106 (liite 25) ja KHO:2003:2 (liite 28)).

Tässä tapauksessa on aiemmin esitetyin yksityiskohtaisin perustein selvää, että Varman olisi tullut hakea rakennuslupahakemuksen sisältämille useille merkittävillä poikkeamisilla asemakaavasta MRL 171 §:ssa tarkoitettua poikkeamislupaa. Oikeuskäytännön mukaan kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa haettujen poikkeamien yhteisvaikutus tulisi arvioida asianmukaisesti.

Varma ei voi laillisesti sivuuttaa poikkeamismenettelyä tai siihen liittyvää kokonaisharkintaa ja supistaa tahallisesti asianosaispiiriä jättämällä ilmoittamatta hakemuksensa sisältämiä selviä poikkeamia kaavamääräyksistä tai käsittelemällä merkittäviä poikkeamisia "vähäisinä poikkeamina" rakennusluvan yhteydessä. Myös korkein hallinto-oikeus on tapauksessa KHO:2013:166 vahvistanut sen, että poikkeamislupaa edellyttävien poikkeamien käsittelyksi ei riitä se, että poikkeamista on keskusteltu rakennusvalvonnan ja hakijan kesken, koska lain mukaan poikkeamismenettelyssä poikkeamisen perusteiksi esitetyt seikat ja merkitys tulee arvioida:

"Rakennuskiellosta poikkeamisen tarvetta harkittaessa ei näin ollen ole merkitystä sillä hallinto-oikeuden päätöksessä mainitulla seikalla, että hankkeella ei muuteta kysymyksessä olevan rakennuksen ulkoasua, rakenteita tai alueella voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta. Poikkeamisen tarve ei riipu myöskään siitä hallinto-oikeuden mainitsemasta seikasta, onko hankkeella etukäteen arvioituna erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Viimeksi mainittujen seikkojen merkitys arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n nojalla tehtävän poikkeamisharkinnan yhteydessä. "

Tässä tapauksessa myönnetty rakennuslupa suunnitelmineen estää HHP:n hallitsemien tilojen käytön toimistotilana. Rakennusluvassa hyväksytyjen toimenpiteiden toteuttaminen estää jo rakentamisvaiheessa HHP:n hallitsemien tilojen käytön kokonaisuudessaan. On selvää, että molemmat rakennusluvut Project Avenue -hankkeen toteuttamiseen vaikuttavat erittäin huomattavasti HHP:n ja sen työntekijöiden työntekoon sekä HHP:n muihin oloihin, joten HHP on asianosainen tässä asiassa.





Joka tapauksessa rakennuslupaa koskeva päätös ei täytä hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 45 §:n 1 momentin kriteereitä, eikä se voikaan niitä täyttää, koska Varman rakennuslupahakemus on monilta keskeisiltä perustelujen, selvitysten ja arviointien osalta osin täysin puutteellinen (kaikki poikkeamista edellyttävät seikat, HHP:n hallitsemien tilojen käyttö yms.). Näin ollen apulaisoikeuskanslerin päätöksestä ilmenevillä perusteilla rakennuslupa on vähintäänkin kumottava ja palautettava uudelleen arviotavaksi ja asianmukaisten poikkeamislupien hakemiseksi.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Hankkeeseen ryhtyvän vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen. Vastineessa on vaadittu että Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimus ensisijaisesti jätetään tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi tai toissijaisesti hylätään perusteettomana. Perusteena on esitetty muun ohella seuraavaa:

Asiassa on kyse rakennuspaikan 091-004-0071-0013 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hankkeesta, jossa osoitteessa Bulevardi 7 sijaitsevat toimistorakennukset peruskorjataan. HHP:n on oikaisuvaatimuksessaan virheellisesti esittänyt, että hankkeessa olisi kyse myös osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennusten muuttamisesta hotelliksi. HHP:n vuokraamat toimistotilat sijaitsevat kadunvarressa olevassa rakennuksessa (A-talo), jossa tehdään linjasaneeraus ja talotekniikka uusitaan, rakennetaan uudet hissit, katutason ravintolatiloja laajennetaan sekä kattoterassi katetaan ja katujulkisivun sisäänkäyntiin ja porttikäytävään tehdään joitakin palauttavia muutoksia. Sisäpihalla sijaitsevassa toimistorakennuksessa (B-talo) tehdään linjasaneeraus ja talotekniikka uusitaan, jäsennellään sisätiloja uudelleen ja avataan pääosin avotoimistoksi sekä rakennetaan uusi hissi ja IV-konehuoneen laajennus vesikatolla, jotka eivät muuta kerrosalaa. Rakennustyöt B-talossa on suunniteltu aloitettaviksi keväällä 2020 ja A-talon saneeraus noin kaksi vuotta myöhemmin, kun rakennus vapautuu vuokralaisista.

Kyseessä olevalla tontilla osoitteessa Annankatu 18 sijaitsee myös toimistorakennus, jonka muuttamiselle hotelliksi on saatu rakennuslupa, mutta joka ei ole lainvoimainen, koska HHP on valittanut luvasta. HHP on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt, että Varma on tarkoituksella jakanut hankkeen kahteen osaan, jotta mm. rakennusoikeuden ylittäminen saataisiin alle 10 %:n. Tämä ei pidä paikkaansa. Kyse on kahdesta erillisestä hankkeesta. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei molemmat hankkeetkaan huomioiden nouse yli 10 %:n, vaan on 9,45 %.



A-talossa on useita toimistotiloja, joista HHP hallitsee 3.1.2012 päivätyn vuokrasopimuksen perusteella 502 m<sup>2</sup> toimistotilaa 5. kerroksessa, 3 autopaikkaa sekä kellarikerroksen varastotilaa. Käynti kaikkiin HHP:n hallitsemiin tiloihin on Bulevardilta. A-talossa tullaan aloittamaan saneeraus vasta HHP:n vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. B-talon saneerauksesta aiheutuva haitta vastaa tavanomaista naapuritalon peruskorjauksen haittaa, joka on kaupungissa sietämisvelvollisuuden piirissä eikä vaikuta HHP:n oikeuksiin vuokralaisena.

Project Avenue -rakennusprojekti ei näin ollen koske HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemia tiloja, eikä rakennusluvalla ole vaikutusta HHP:n vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin tai velvollisuuksiin, vaan HHP:n vuokratilat ovat normaalisti heidän käytössään vuokrasopimuksen päättymiseen asti.

Asiassa on huomioitava, että HHP johtaa oikeutensa tilojen hallintaan vuokrasopimuksesta luvanhakijan ja kiinteistön omistajan Varman kanssa. Vaikutukset HHP:n oikeuteen voivat siis olla ainoastaan välillisiä, eikä päätöksellä näin ollen voida katsoa olevan MRL:n 192 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksia HHP:n oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun. Kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat Varman omistuksessa, ja Varma luonnollisesti suunnittelee ja toteuttaa rakennustyöt siten, että vuokralaiset voivat käyttää tilojaan vuokrasopimuksissa tarkoitettuihin tavoin. HHP ei saa asiassa asianosaisasemaa sillä perusteella, että se perusteetta epäilee vuokranantajan kykyä suoriutua omista sopimusvelvoitteistaan.

Varman ja HHP:n välistä oikeussuhdetta määrittää vuokrasopimuksen ohella laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Samoin HHP:n oikeus nyt kyseessä olevaan tilaan on määritetty ja rajoitettu sopimuksessa ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa todettuihin tavoin. Rakennuslupapäätöksellä ei ole vaikutuksia vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, eikä rakennuslupapäätöstä voida käyttää välineenä vuokralaisen aseman muuttamiseen kyseessä olevassa tilanteessa.

Kiinteistönomistajan hakemuksesta myönnetyn rakennuslupapäätöksen osalta valitusoikeuden syntymiseksi on edellytetty lähtökohtaisesti välitöntä, konkreettista haittaa muun tahon oikeudelle käyttää hallitsemaansa tilaa. Tilojen ulkopuolisille tölle tai haittoille ei tällaista merkitystä ole annettu. Kuten edellä on selvitetty, HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemat tilat sijaitsevat rakennuksessa, johon ei kohdistu rakennusluvassa tarkoitettuja töitä sinä aikana, kun tilat ovat HHP:n hallinnassa. Kulku toimistotiloihin tapahtuu Bulevardilta samalla tavalla kuin ennenkin, eikä kulkuun kohdistu mitään hankkeeseen liittyviä es-



04.06.2020

teitä. Myös autopaikat ja varastotilat sijaitsevat kiinteistöllä siten, ettei rakennushankkeella ole vaikutusta niihin pääsyyn. Rakennuslupapäätöksellä ei näin ollen ole mitään välitöntä vaikutusta HHP:n oikeuteen käyttää hallitsemaansa tilaa. HHP on oikaisupyynnössään lisäksi viitannut tiloissaan toimitettuun asbestikartoitukseen ja sen tuloksiin. Kyse on tutkimuksista liittyen HHP:n toimistotilan myöhempään saneerausraukseen. On selvää, että tämän ikäisen kohteen rakenteista tehdään asbestihavainnointia. Asbestipitoisilla rakennusmateriaaleilla ei kuitenkaan ole terveydellisiä vaikutuksia rakennuksen normaalikäytössä, vaan kyse on havainnoista, jotka tulee ottaa huomioon myöhempien saneerausraustöiden yhteydessä. Väitetyt vaikutuksia HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle asbestihavainnoilla tai rakennusluvalla ei ole. Edelleen HHP on oikaisupyynnössään katsonut, että asianosaisasema on ratkaistava sen mukaan, kenellä muutoshakuoikeus olisi, jos olisi haettu poikkeamista asemakaavasta (MRL 193 §:n mukainen asianosaispiiri).

Kyse ei ole tilanteesta, jossa poikkeamislupa olisi tarpeen. Asianosaispiiri tulee näin ollen määritettäväksi puhtaasti MRL 192 §:ssä asetetuista edellytyksistä. Edelleen on huomioitava, että rakennusluvassa hyväksytyjen toimenpiteiden toteuttaminen ei HHP:n esittämin tavoin estä HHP:n hallitsemien tilojen käyttöä toimistotarkoitukseen millään tavoin. Kyse on tältäkin osin vuokranantajan ja vuokralaisen välisen oikeussuhteen sisällöstä, ja siitä, miten vuokranantaja järjestää omien vuokrasopimuksensa mukaisten velvoitteidensa täyttämisen. Rakennus- tai poikkeamislupaprosessi ei luo HHP:lle oikeuksia kohteen vuokralaisena.

Kuten HHP:kin vaatimuksessaan toteaa, mitään sääntöä siitä, millainen rakennusoikeuden ylitys on vähäinen, ei ole. MRL:n muutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 148/2015) on todettu poikkeamisedellytysten ja sitä koskevan harkinnan osalta muun muassa, että poikkeuksen myöntämiseen täytyy aina olla erityinen syy. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Poikkeamispäätöksen tekemiseen liittyy oikeudellisen harkinnan lisäksi aina myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet. Vähäinen poikkeama tulee näin ollen käsitellä aina tapauskohtaisesti ja sen myöntämisessä voidaan käyttää myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Lupapäätöksessä on valitettavasti käsitelijän laskuvirhe: Lupapäätöksen kerrosneliömetrit perustuvat tammikuussa 2020 jätettyyn kerrosalalaskelmaan (liite 2; kerrosalakaavio 200131). Kaavio päivitettiin helmikuussa käsitelijän ohjeiden ja päivittyneiden suunnitelmien mukaisesti (liite 3; Kerrosalakaavio 200228).



04.06.2020

Vanhassa kerrosalalaskelmassa 200131 on pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrosalaksi merkitty 8537 kem<sup>2</sup>. Tekniikkakuilut ja IV-konehuoneet kerroksissa, 241 kem<sup>2</sup>, sisältyvät kerrosalaan. Lupapäätöksen kerrosala 8778 kem<sup>2</sup> on syntynyt, kun kerrosalaan 8537 kem<sup>2</sup> on virheellisesti lisätty – siihen jo kertaalleen lasketut tekniikkakuilut ja IV-konehuoneet eli 8537+241=8778. Liitteenä 3 olevassa kerrosalalaskelmassa, joka on lopullinen lupaliite, pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on merkitty oikein eli se on 8545 kem<sup>2</sup> vähennettynä 241 kem<sup>2</sup> (tekniikka-kuilut ja IV-konehuoneet), joten lupahakemuksen mukainen käytetty rakennusoikeus on 8304 kem<sup>2</sup>.

Ottaen huomioon sekä Annankatu 18 rakennushankkeen että Bulevardi 7 rakennushankkeen koko kiinteistön rakennusoikeus ylittyy kaavan mukaisesta enintään 9,45 %:lla. Kaikki näiden hankkeiden lisärakennusoikeus sijoittuu Annankatu 18 hankkeeseen, jonka osuus rakennusoikeuden kokonaisylityksestä on noin 3,45 %. Bulevardi 7 osalta rakennusoikeus ei lisääny. Asiassa on myös huomattava, että Varman kiinteistöllä oli nyt myönnettyjä rakennuslupia haettaessa voimassa 6.4.2017 myönnetty rakennus-lupa, jossa kiinteistölle sallittiin 9,7 %:n rakennusoikeuden ylitys. Uusi lupa näin ollen vähentää kiinteistölle jo myönnettyä rakennusoikeutta. Lienee selvää, että rakennusoikeuden ylitys, joka on hyvin tuoretta aikaisempaa lupaa pienempi, voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamisena.

Kaupungin kaavoitusviranomaisen on rakennusluvan ennakkokäsittelyssä puoltanut suunniteltuja ratkaisuja ja niiden hyväksymistä vähäisinä poikkeamisina. Kyseessä olevassa hankkeessa rakennusvalvontaviranomaiset ovat katsoleet, että kun kokonaisrakennusoikeuden ylitys jää alle 10 %, rakennusvalvonta voi myöntää luvan vähäisenä poikkeamana. Tähän harkintaan on tässä tapauksessa vaikuttanut myös se, että kiinteistölle myönnetyn aikaisemman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus tämän uuden luvan myötä vähenee.

Rakennuslupapäätöksessä on päädytty hakemuksen mukaisesti poikkeamaan kaavan mukaisesta autopaikkavelvoitteesta. Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja rakennusta on asemakaavan laatimisen aikaan käytetty toimistona. Helsingin kaupungin julkinen liikenne on merkittävästi parantunut kuluneina vuosikymmeninä ja ydinkeskustaan on rakennettu useita maanalaisia pysäköintihalleja. Tämän vuoksi ydinkeskustan liikerakennusten autopaikkamitoitus on nykyään huomattavasti pienempi kuin kaavaa laadittaessa. Aivan uusilla alueilla – myös asuinalueilla – on joissain kortteleissa jopa luovuttu kaavan velvoittamista autopaikoista kokonaan (esim. Jätkäsaari), koska joukkoliikenne on katsottu toimivaksi. Ydinkeskustan toimistojen osalta autopaikkamitoitus voi näistä syistä olla huomattavankin alhainen. Rakennuslupa-



päätös noudattaa tältä osin nykyistä yleistä käytäntöä. Päätösharkinnassa on myös tullut ottaa huomioon se, että rakennus on suojeltu eikä sitä voida muokata siten, että nykynormiston edellyttämän kokoisia autopaikkoja ja autopaikkamääriä olisi mahdollisuus toteuttaa. Rakennushankkeessa, jota rakennuslupa koskee, tulevat pysäköintitilat säilymään entisen laajuisina ja aikaisemmassa käytössä eli muutoksia ei tältä osin autopaikkoihin tehdä.

Koko kiinteistön autopaikkavelvoitetta koskevan vähäisen poikkeamisen osalta voidaan – ja erityisesti suojeltujen rakennusten osalta joudutaan - käyttämään tarkoituksenmukaista kokonaisharkintaa. Nykymääräykset täyttävien autopaikkojen toteuttamiselle ei ole kiinteistöllä ollut vaihtoehtoja ja kun vähennetyn autopaikkamäärän on katsottu olevan riittävä muutettaessa Annankatu 18 rakennukset hotelliksi, on poikkeamisen kaava-määräyksestä katsottu olevan vähäinen.

Kiinteistöstä on laadittu laaja 222-sivuinen rakennushistoriallinen selvitys, joka on toimitettu rakennusvalvontaviranomaisille jo hankkeen esivalmistelun aikana. Hankesuunnitelmasta taas ilmenee, että suojeltuun julkisivuun ollaan tekemässä hyvin vähän muutoksia ja suurin osa muutoksista on rakennuksen ulkonäköä palauttavia. Myönnetyn rakennusluvun sallimilla muutoksilla, kuten tuulikaapin, portin ja rulokalterin purkamisella muutetaan julkisivua lähemmäs alkuperäistä ulkonäköä, minä vuoksi myöskään Helsingin kaupungin museo ei ole lausunnossaan muutoksiin puuttunut, vaan on todennut puoltavansa esitettyjä suunnitelmia lausuntonsa huomioiden. Lisäksi saneerausessa korjataan olemassa oleva pergola ja se katetaan lasilla, mikäli tästä sovitaan Museoviraston kanssa. Lasikatteelle on ollut lupa vuoden 2004 rakennusluvassa (4-1451-04-C), mutta sitä ei ole silloin kustannussyistä toteutettu. Julkisivua ei siis muuteta rakentamalla uusi pergola, kuten oikaisuvaatimuksessa virheellisesti esitetään. Muutoksista pidettiin Helsingin kaupungin museon kanssa ennakkoneuvottelu ennen luvan myöntämistä ja he antoivat hankkeesta puoltavan lausunnon.

Helsingin rakennusvalvonta on rakennusluvun ehdoissa nimenomaan huomionnut, että Bulevardi 7 rakennushankkeessa huomioidaan suojele-määräykset ja edellyttänyt muutosten läpikäyntiä museoviranomaisen kanssa Helsingin kaupungin museon lausunnosta ilmenevin osin. Rakennuksen julkisivuun tai vesikattoon ei ole tehty niiden rakennustai-teellista arvoa tai tyyliin vaikuttavia muutoksia, joten rakennuslupa on myönnetty MRL:n säännösten mukaisesti.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

## Oikaisuvaatimuksen tekijän lisävaatimus



04.06.2020

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 12.5.2020 lähettänyt rakennusvalvontaan lisälausuman liitteineen koskien asioita HEL 2020-004050, HEL 2020-003576 sekä näihin liittyvää aloittamisoikeutta koskevassa asiassa. Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle hakijan vastineet sekä kaavoituksen kannanotot ennen asian ratkaisemista, sekä aloittamisoikeutta koskevat hakemukset, lisäksi on vaadittu mahdollisuutta lausua oikaisuvaatimukseen annetuista vastineista, kaavoituksen kannanotoista ja aloittamisoikeutta koskevista hakemuksista ennen päätöksentekoa. Lisäksi on vaadittu aloittamisoikeuksia koskevan asian käsittelijän arkkitehti Markku Lehtisen toteamista esteelliseksi valmistelemaan ja käsittelemään asiaa, sekä, mikäli aloittamisoikeus myönnettäisiin, sitä että aloittamisoikeutta ei saa määrätä tulemaan voimaan ennen kuin pääasiat, eli rakennuslupien lainmukaisuus ja tarve poikkeamispäätöksille on lainvoimaisesti ratkaistu.

Pyydetyt asiakirjat on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle viivytyksettä 12.5. sekä 13.5.2020. Lisäksi on varattu tilaisuus antaa lausuma toimitettujen asiakirjojen johdosta 21.5.2020 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on 20.5.2020 sähköpostitse pyytänyt lisäaikaa lausuman antamiselle 28.5.2020 saakka.

Lisäaikaa on myönnetty 26.5.2020 kello 16 saakka.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijän lausuma hakijan vastineen johdosta

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut 26.5.2020 vastineensa edellä mainittujen asiakirjojen ja siten hakijan vastineen johdosta.

Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle kaikki rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin Markku Lehtisen välinen kirjeenvaihto, mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden rakennuslakimiehen Kaisa Hongiston välinen kirjeenvaihto mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, kaikki em. hakemuksiin liittyvät Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden sekä rakennusvalvontaviraston lupasihteerin välisten neuvotteluiden pöytäkirjat ja muistiot sekä mahdolliset selvitykset, joita Varma on hakemuksiin liittyen toimittanut sekä vaadittu että HHP:lle annetaan mahdollisuus lausua ko. asiakirjoista ennen päätöksen tekemistä asioissa.

Lausumassa 26.5.2020 vaaditut asiakirjat on rakennusvalvonnan toimesta toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle.



04.06.2020

Lisäksi lausumassa on vaadittu, että Varman aloittamisoikeutta koskevat hakemukset ovat puutteellisia ja että ne tulee jättää käsittelemättä tai hylätä puutteellisina. Lisäksi rakennuslupaa 4-413-20-B koskeva aloittamisoikeushakemus on muotovirheellisenä hylättävä.

Vastineissa esitettyjen väitteiden osalta lausumassa on todettu muun ohella seuraavaa.

Varman molemmissa vastineissa väitetään, että HHP:n oikaisuvaatimuksissa olisi virhe siltä osin kuin HHP väittää, että rakennusluvissa olisi kyse kahdesta hotellista. toisin kuin Varma esittää, kyseessä ei ole HHP:n virhe, vaan fakta joka perustuu Varman rakennuslupahakemukseen. Rakennusluvan liitteessä on todettu, että kyse on kahden erillisen hotellin rakentamisesta. Koska Varma toteaa vastineessaan, että tällainen sen omiin rakennuslupahakemuksiin perustuva käsitys olisi virheellinen, niin se tulee samalla myöntäneeksi, että sen saama rakennuslupa 4-4013-20-B on perustunut virheellisille tiedoille. Näin ollen kyseinen rakennuslupa on kumottava, koska hakija itsekin pitää sitä virheellisten tietojen nojalla saatuna.

Varma väittää vastineessaan, että kumpikaan Project Avenuen osaprojekteista ei vaikuttaisi HHP:n oikeuteen käyttää hallinnassaan olevia tiloja, joten HHP:lla ei olisi asianosaisoikeutta oikaisuvaatimusten tekemiseen Varman saamista rakennusluvista. Varman väitteet ovat yksiselitteisesti vääriä. Ensinnäkin rakennusluvassa 4-4013-20-B tarkoitettu rakennushanke osoitteessa Annankatu 18 vaikuttaa välittömästi myös HHP:n oikeuteen käyttää tilojaan. Kyseisen rakennuslupahakemuksen materiaalien ja kerrosalakaavion mukaan kyseinen hanke kytkeytyy suoraan Bulevardi 7:n puolella oleviin rakennuksiin, ja yksi suunnitelluista kuluista Annankatu 18:sta hotellikompleksiin kulkee suoraan Bulevardi 7:n rakennusten kautta. Näin ollen Annankatu 18:aa koskevat rakennustyöt kohdistuvat väistämättä myös Bulevardi 7:n rakennukseen ja työmaaliikenne sekä rakennustyöt estävät käytännössä HHP:ta käyttämästä hallitsemiaan tiloja. Tilat tulevat vaaralliseksi käyttää erityisesti työturvallisuuden kannalta.

Lisäksi, kuten HHP on oikaisuvaatimuksissaan esittänyt, niin Varman olisi tullut hakea molempiin rakennusprojekteihin poikkeamisluvat kaavamääräyksistä poikkeamisille. Tätä poikkeamismenettelyyn liittyvää selvitysvelvollisuutta ja poikkeamisharkintaa ei voi sivuuttaa siten, kuin Varma esittää vastineissaan, että kulloisistakin kaavapoikkeamisista on jollakin epämääräisellä tasolla vapaamuotoisesti keskusteltu viranomaisten kanssa. Poikkeamisharkinta tulee tehdä asianmukaisessa menettelyssä, joka taas merkitsee asianosaispiiriin laajenemista katta-



maan muun muassa HHP:n työssäkäyntialueen, jolle molemmat rakennusprojektit yksiselitteisesti kohdistuvat.

Mitä tulee rakennuslupaan 4-029-20-D, niin jo kerrosalakaavion perusteella rakennustyöt kattavat koko sen kerroksen, jota HHP hallitsee. On aivan selvää, että HHP on asianosainen rakennusluvan osalta, joka vaikuttaa suoraan sen oikeuksiin ja tilojen käyttöön. Varma on vastineessaan pyrkinyt hämärtämään sen saamien rakennuslupien suoria oikeusvaikutuksia HHP:n oikeuksiin esittämällä, että kyse olisi vuokranantajan ja vuokra-laisen välisestä asiasta, jota säätelisi laki liikehuoneiston vuokrauksesta, ja että Varma ei tulisi tekemään HHP:n alueelle kohdistuvia töitä ennen kuin vuoden 2022 syksystä lähtien. Tällaiset väitteet ovat merkityksettömiä arvioitaessa Varman saamien rakennuslupien lainmukaisuutta, ja viranomaisten velvollisuutta suorittaa virkavelvollisuudellaan harkinta siitä, täyttävätkö Varman rakennuslupahakemukset maankäyttö- ja rakennuslain säännökset. Varma ei voi vedota omaksi hyödykseen HHP:n ja sen väliseen vuokrasopimukseen tai siihen, ettei se aloittaisi rakennustöitä ennen kuin 2022 syksyllä. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole minkäänlaisia rajoituksia aloittaa rakennustöitä välittömästi ja täysimääräisesti, kun ne tulevat lainvoimaisiksi. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole myöskään minkäänlaisia määräyksiä siitä, kuinka rakennustyöt tulisi suorittaa HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuus huomioon ottaen.

Ero on räikeä verrattuna siihen, miten naapurien kuulemisesta saatu Senaatti-kiinteistöjen huomautus koululaisten turvallisesta koulumatkasta on johtanut suoraan samansisältöiseen määräykseen rakennuslupaan 4-4013-20-B.

Mitään mainintaa rakennusprojektien aikaisesta vuokralaisten turvallisuuden varmistamisesta ei rakennusluvuissa ole. Tämä on ymmärrettävää, koska rakennuslupavaiheessa HHP:ta ei ole missään vaiheessa kuultu asiasta, eikä Varma ole omaehtoisesti selvittänyt rakennusvalvonnalle, että sen hakemat rakennusluvut koskevat myös HHP:n hallitsemia tiloja.

Nyt kun tieto on oikaisuvaiheessa tullut viranomaisten tietoon, niin kumpaakaan rakennuslupaa ei voida myöntää ilman, että ne sisältävät merkittäviä HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuuden turvaavia viranomaismääräyksiä. Nykymuodossaan molemmat rakennusluvut on kumottava lainvastaisina, koska niissä ei ole huomioitu turvallisuustekijöitä asianmukaisesti.

Varman väite siitä, että se ei tulisi aloittamaan rakennustöitä HHP:n hallitsemilla alueilla ennen syksyä 2022 on myös erittäin epäuskottava.





Miksi Varma olisi hakenut jo tässä vaiheessa rakennuslupaa projektiin, jota se ei aikoiisi kahteen ja puoleen vuoteen edes aloittaa? Miksi Varma on tietoisesti salannut rakennuslupahakemuksissaan sen seikan, että sen projektit tulevat vaikuttamaan olennaisesti myös sellaisille alueille, joita se ei rakennuslupien myöntövaiheessa hallinnoi?

Oikeuskirjallisuudessa vuokralaisen on nimenomaan tällaisissa tapauksissa katsottu olevan asianosainen. Professorit Ari Ekroos ja Vesa Majamaa kirjoittavat alan perus teoksessa maankäyttö- ja rakennuslaki seuraavasti (liite 1).

Väitteet siitä, että HHP ei olisi asianosainen Project Avenuetta koskevissa oikaisuvaatimusasioissa, on selvästi perusteeton.

Vastineessaan Varma myöntää, että sen saama rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen myönnetyn rakennusoikeuden osalta. Näin ollen rakennuslupa on yksiselitteisesti kumottava virheellisenä. Koska sekä hakija itse, että HHP oikaisuvaatimuksen tekijänä ovat sitä mieltä, että rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen, niin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole asiassa harkintavaltaa, vaan sen on kumottava lupa selvästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Toisaalta Varman rakennuslupahakemuksissa esiintyneet Varman myöntämät virheet ja puutteet ovat sitä suuruusluokkaa alkaen Varman esittämistä kahdesta hotelliprojektista ja virheellisistä kerrosalalaskelmista, että molemmat rakennusluvut on joko hylättävä tai palautettava uuteen viranomaisarkintaan nyt saatujen oikeiden tietojen valossa.

Varma myös väittää, että oikaisuvaatimuksissa viitatu oikeus-kanslerin ja oikeusasiamiehen ratkaisut eivät soveltuisi tähän tapaukseen, koska toisin kuin viitatuissa tapauksissa, Varman tapauksessa viranomaisen olisi perustellut päätöksensä asianmukaisesti. Väite on selvästi virheellinen.

Varma on myös väittänyt, että merkittävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen taloudellista arvoa tulisi tarkastella kiinteistön verotusarvon kautta Helsingin kaupungin hintatason huomioivan neliöhinnan sijaan. Väite on täysin absurdi. On selvää, että verottajan määrittämä kiinteistövero ei ole oikea mittari rakennusoikeuden arvon määrittämisessä. On notorista, että kiinteistökaupassa kauppahinnat eivät määräydy verotusarvon perusteella. Neliöhinnat määräytyvät monen tekijän summana, josta keskeisimpänä on kiinteistön sijainti.

Varma esittää vastineessaan, että sen esittämän verotusarvolaskelman perusteella arvonnousun jäädessä 730.000 euroon, niin ra-



kennusoikeuden ylitys voitaisiin käsitellä vähäisenä poikkeamana. Koska tämä laskentaperuste on selvästi virheellinen, niin tosiasiallisesti Varma tulee itsekin myöntäneeksi, että sen rakennusluvassa hakema asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys ei täytä vähäisen poikkeaman kriteereitä.

Autopaikkojen vähennyksen osalta, sekä Varman vastine että asemakaavoituksen lausunto osoittavat, että rakennusvalvonta on ylittänyt harkintavaltansa käsitellessään autopaikkojen vähentämisen vähäisenä poikkeamana. Kaikki Varman ja asemakaavoituksen esittämät perustellut haetulle autopaikkamäärälle ovat sellaisia, jotka tulisi esittää poikkeamismenettelyssä, jossa haetaan olennaista poikkeamaa kaavamääräyksestä.

Lausuma on kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.



04.06.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 ja 171 §:ssä määritellään poikkeamisen vähäisyys ja sen edellytykset. Sanotun 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 7691, joka on tullut voimaan vuonna 1977. Asemakaavassa rakennus on merkitty tunnuksella ark: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliala. Tällä osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin kerrosalaan laskettavia tiloja.

Lisäksi asemakaavassa on autopaikkoja koskeva määräys: Autopaikkavelvollisuus: vähintään 70 autopaikkaa, enintään 90 autopaikkaa. Tontin suurin sallittu kerrosala on 25916 m<sup>2</sup>.

Nyt käsiteltävänä oleva rakennuslupa liittyy niin kutsuttuun Project Avenue -kokonaishankkeeseen. Tontin omistaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma peruskorjaa ja kehittää kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia. Projekti on rakennusvalvonnassa käsitelty kahdella eri rakennusluvalla, nyt käsiteltävänä olevalla Bulevardi 7:ää koskevalla rakennusluvalla (lupatunnus 4-429-20-D) jonka nojalla peruskorjataan kaksi toimistorakennusta, sekä Annankatu 18 -osoitteella kulkevalla rakennusluvalla (lupatunnus 4-413-20-B), jolla toimistorakennusta laajennetaan ja käyttötarkoitus muutetaan hotelliiksi.

Hankesuunnitelman ja rakennuslupapäätöksen mukaan tontilla suoritetaan myönnetyn, nyt käsiteltävänä olevan, rakennusluvan nojalla seuraavia töitä:



Katurakennuksen sisäänkäyntisyvennys kunnostetaan, lisätyt tuuli-kaappi-, rulo- ja veräjärakenteet poistetaan, porttikäytävään rakennetaan uusi lasiovi. Katurakennuksen 8. kerroksen 90- luvulla rakennetut ikkunat uusitaan. Liiketilöiden näyteikkunoiden lasituksia uusitaan. Alkuperäisiin metallikarmeihin asennetaan lämpölaselementtejä 1K lasien tilalle. Muut vanhat ikkunat säilytetään ja kunnostetaan pinnoiltaan. Katurakennuksen kattoterassille rakennetaan lasirakenteinen katos suojaamaan terassia lumelta ja vedeltä. Kattoterassin pilarit, pergola- ja lattiarakenne uusitaan.

Rakennusten julkisivut säilytetään pääosin ennallaan. Rakennusten julkisivujen rappausten vaurioita korjataan ja rapatut osat maalataan. Julkisivuväri, samoin kuin tulevat mainospaikat hyväksytetään erillisellä julkisivu- ja mainoslaitesuunnitelmalla.

Katurakennuksen kattoterassin huonokuntoiset pergolarakenteet uusitaan alkuperäisten kaltaisena. Uusi lasikate jää pergolarakenteen taakse ja on melko huomaamaton.

Bulevardi 7 muutokset jakaantuvat kahteen vaiheeseen. Korjaustyöt alkavat piharakennuksesta ja siipiosasta keväällä 2020 ja katurakennuksen osalta kaksi vuotta myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu laajempaa, maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaista, muutoksenhakuoikeutta puoltavana seikkana korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin KHO 19.4.2007 Dnro 1323/106 sekä KHO 2003:2. Näiden mukaan valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä poikkeamista koskevan valitusoikeuspykälän perusteella, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen.

Asiassa on siten ensin ratkaistava, olisiko hankkeessa tullut hakea poikkeamispäätös.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksen tekijän lausumissa on esitetty vaatimuksia aloittamisoikeushakemuksen osalta, vaatimukset on käsitelty tuon asian yhteydessä, diaarinumero HEL 2020-004934.

Olisiko hakijan tullut hakea hankkeelleen poikkeamislupa

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että hankkeessa olisi tullut hakea poikkeamista 1) kerrosalan ylityksen, 2) autopaikkojen vähimmäismäärän alituksen, ja 3) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden julkisivujen ja vesikattojen suojelumääräysten osalta.



Oikaisuvaatimuksessa on esitetty että tontille sijoittuvien ristiriitaisten hankkeiden myötä rakennusoikeus tontilla ylittyy todellisuudessa 11 % ja että ylitys olisi vaatinut joko poikkeamispäätöstä tai kaavamuutosta.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on todettu, hankkeet tai niiden kuvaukset tai rakennuslupapäätökset eivät ole keskenään ristiriidassa. Hyväksytyissä pääpiirustuksissa muutosalueet ja muutokset on esitetty selkeästi. Rakennusoikeuden määrä on rakennusluvissa käsitelty johdonmukaisesti ja selkeästi siten, että rakennusoikeuden määrä näkyy rakennuslupapäätöksissä myös hankekohtaisesti. Rakennusoikeuden ylitykset on käsitelty yksityiskohtaisesti ja selkeästi Annankatu 18:a koskevassa rakennusluvassa ja siitä tehdystä oikaisuvaatimusta koskevassa päätösehdotuksessa (lupatunnus 4-413-20-B, HEL 2020-003576).

Nyt käsiteltävänä olevassa Bulevardi 7 -hanketta koskevassa rakennuslupapäätöksessä on mainittu hankkeen kerrosalaksi virheellisesti 8778 kem<sup>2</sup>. Kuten liitteenä olevasta kerrosalalaskelmasta selviää, hankkeen oikea kerrosalan määrä on 8304 kem<sup>2</sup>. Rakennuslupapäätöksessä mainittu laajennus tarkoittaa ainoastaan IV-konehuoneen laajennusta 24 m<sup>2</sup>:llä, joka ei vaikuta kerrosalaan.

Kun kerrosala ei tällä luvalla toteutettavan hankkeen myötä lisääny, ei hankkeessa ole ollut tältä osin tarvetta poikkeamispäätökselle.

Rakennusluvassa on käsitelty ja hyväksytty vähäisenä poikkeamana autopaikkoja koskeva asia:

"Käyttökelpoisten autopaikkojen määrä koko kiinteistössä on tulevassa tilanteessa 39 kpl, joista 9 kpl sijaitsee Bulevardi 7:n kellarin autohallissa. Kaavavaatimus autopaikoille on 70 kpl. Tilanne on oleva, poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu." Poikkeaminen on todettu sekä tässä, että toisessa tonttia koskevassa rakennusluvassa, jossa Annankadun puolelle sijoittuvan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotelliksi.

Autopaikkoja koskeva poikkeama on käsitelty asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan tonttia ja sille sijoittuvia hankkeita koskevassa yhteispalaverissa, jossa on todettu, että kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä voidaan hotellihankkeessa poiketa alaspäin. Kanta perustuu osaltaan Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017). Ohjeessa hotelleille on annettu ainoastaan maksimimääräys, jossa autopaikkoja saa osoittaa kyseisellä kantakaupungin eteläosan alueella enintään 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>.



Hanke sijoittuu Helsingin ydinkeskustaan. Autopaikkojen lisääminen nykyisestä on tontilla käytännössä mahdotonta. Tilanteessa voidaan lisäksi arvioida, että toimistona säilyvien rakennusten osalta tontin autopaikkatilanne kokonaisuutena arvioiden paranee tontilla sijaitsevan toisen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa hotelliksi, sillä hotellien osalta autopaikkatarve on toimistotiloja vähäisempi. Lisäksi ottaen huomioon sen, että tilanne ei rakennusluvan myötä huonone tai muutu sekä sen, että poikkeama noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää, edellä mainittua ohjetta, ja kun poikkeamisen ei voida katsoa johtavan MRL 171 §:ssä mainittuihin vaikutuksiin, voidaan poikkeamaa pitää rakennusluvassa mainitulla tavalla vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Kadunpuoleisella julkisivulla ja vesikatolla suoritettavat korjaus- ja muutostyöt ovat hyväksytyjen pääpiirustusten sekä muun asiassa esitetyn selvityksen mukaan korjaavia, ennallistavia ja palauttavia. Näin on esimerkiksi katutason tuulikaappi-, rulo- ja veräjärakenteiden osalta. Ikkunoiden korjaustyöt tapahtuvat ikkunalaseja uusimalla tai vanhoja ikkunoita kunnostamalla. Vesikatolle sijoitettavat, julkisivupiirustuksesta ilmenevät IV-ulospuhallus/hajottajat ovat kooltaan pieniä eivätkä vaikuta vesikaton rakennustaiteelliseen arvoon tai tyyliin sitä tarvelevästi. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, uusia katoksia tai muita rakenteita ei rakenneta, vaan 8. kerroksen pergolarakenne uusitaan vanhan mallin mukaan. Kaupunginmuseo ei ole kannanotossaan vastustanut hanketta miltään osin. Rakennuksen suojelumääräykset on huomioitu rakennusluvan lupamääräyksissä tarkasti.

Esitettyjä julkisivutoimenpiteitä ei esitetty selvitys huomioon ottaen voida pitää sellaisina asemakaavassa tarkoitettuina, kiellettyinä purkamis-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Hankkeessa ei siten ole ollut tarpeen hakea poikkeamispäätöstä suojelumääräyksistä tai käsitellä julkisivutoimenpiteitä vähäisenä poikkeamisena.

Poikkeamispäätöstä ei ole ollut tarpeen hakea. Muutoksenhakuoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla.

Onko oikaisuvaatimuksen tekijällä muutoksenhakuoikeutta 192 §:n nojalla

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vuokralainen tontilla 091-004-0071-0013, osoitteessa Bulevardi 7, Bulevardin varressa (ns. talo A) sijaitsevan rakennuksen viidennessä kerroksessa. Vuokralainen hallitsee vuokrasopimuksen nojalla myös rakennuksessa sijaitsevia muutamia muita tiloja. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevien asiakirjojen mukaan vuokralainen hallinnoi vuokraamia tiloja 31.7.2022 saakka. Oikaisuvaatimuk-



04.06.2020

sessä on katsottu, että myönnetty rakennuslupa vaikuttaa MRL 192 §:n 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi oikaisunhakijan etuun ja oikeuteen.

Oikeuskirjallisuudessa on vuokralaisen valitusoikeudesta on todettu mm. seuraavaa:

"Vuokralaiset ovat joskus valittaneet rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä, mutta heillä ei ole katsottu olevan valitusoikeutta (KHO 1951 II 234 ja KHO 1951 II 255). Vuokralaista tai asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaa ei ole pidetty asianosaisena myöskään rakennuksessa suoritettavia muutostöitä koskevaa lupaa koskevassa asiassa (KHO 1956 II 763, KHO 10.6.1980 T 3031 ja KHO 1980 A II56). Vuokralaisella on sitä vastoin valitusoikeus, jos pakkotoimenpiteitä kohdistetaan välittömästi vuokralaiseen (KHO 1971 A II 73)" (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta-Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).

Välittömiä vaikutuksia on oikeuskäytännössä arvioitu mm. tapauksessa KHO 4.1.2018/3, jossa asunto-osakeyhtiölle oli myönnetty rakennuslupa yhtiön omistaman rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevan varastotilan kantavaan väliseinään tehtävälle aukolle. Kysymyksessä olevalla muutostyöllä ei asiassa esitetyn selvityksen perusteella ollut vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen. Muutostyön ei katsottu vaikuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevan asuinhuoneiston osakkeenomistajan ja asukkaan A tai mainitun huoneiston asukkaan B oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Muutoksenhakijoina olleilla A:lla ja B:llä ei siten ollut asiassa valitusoikeutta.

Vaikka oikaisuvaatimuksessa mainitussa tapauksessa KHO 17.3.2004 t. 612 on arvioitu päätöksen välittömiä vaikutuksia, kyse ei ole ollut vuokralaisen, vaan kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajan valitusoikeudesta.

Oikeuskäytännön ja kirjallisuuden perusteella voidaan todeta, että vuokralaisen valitusoikeus voi tulla kyseeseen ainoastaan erittäin poikkeuksellisesti. Valitusoikeutta ei ole oikeuskäytännössä katsottu olevan edes rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus voisi tulla kyseeseen vain tilanteissa, joissa päätöksen vaikutus vuokralaisen oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun on välitön, esimerkiksi kun vuokralaiseen kohdistetaan pakkotoimenpiteitä.

Kiinteistön omistajalla on oikeus hakea omistamansa kiinteistön peruskorjaukselle rakennuslupaa. Rakennuslupa merkitsee oikeutta toteuttaa



04.06.2020

luvalla myönnetty toimenpiteet. Hankkeeseen ryhtyvä päättää, missä aikataulussa hanke käynnistetään ja toteutetaan. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on myös kiinteistöllä olevien tai toimivien tahojen turvallisuus sekä hankkeen vaikutukset sen omiin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Ottaen huomioon asiassa esitetty selvitys ja edellä mainitut seikat, rakennuslupapäätöksen ei voida katoa vaikuttavan sillä tavoin välittömästi Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun kuin maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 3 kohdassa tarkoitetaan. Asianajotoimisto HH Partners Oy ei ole myöskään rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Se ei ole myöskään sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Oikaisuvaatimus on edellä mainituin perustein jätettävä tutkimatta.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaava 7691
- 2 Kantakartta
- 3 Päätös 4-0429-20-D
- 4 Rakennushistoriallinen\_selvitys
- 5 Valokuvaliite, Bulevardi 7
- 6 Vesikattopiirustus
- 7 Project Avenue, muistio rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteispa-laverista 10.9
- 8 Asemapiirustus, Bulevardi 7
- 9 A-talo julkisivu kaakkoon
- 10 B-talo julkisivu luoteeseen
- 11 Kerrosalakaavio
- 12 AHA-kartoitus
- 13 Helsingin kaupunginmuseon lausunto, Bulevardi 7
- 14 Hankeselostus Bulevardi 7
- 15 0. Oikaisuvaatimus Project Avenue Bulevardi 20200325 FIN
- 16 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 1- HHP kaupparekisteriote -1-
- 17 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 2- Otteet Helsingin kaupungin raken-nusvalvontapalveluiden pöytäkirjoista -1-
- 18 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 3- RKY-Museovirasto
- 19 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 4- Bulevardi 7- Helsinki \_ Helsingin kaupunginmuseo \_ Finna - Helsingin kaupunginmuseo
- 20 Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 5- asemakaavakartta 7691 selostuksi-neen





04.06.2020

21	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 6- Project Avenue kerrosalalaskelma
22	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 7- pääpiirustus 1100-002-001
23	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 8- vuokrasopimus
24	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 9- ilmoitus jatkokauden käyttämisestä
25	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 10- apulaisoikeuskanslerin päätös 11.4.2016
26	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 11- Ita-Suomen hallinto-oikeuden pää- tös 22.3.2016
27	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 12- Muistio rakennusvalvonnan ja kaa- voituksen yhteispalaverista 10.9.2019
28	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 13- Kuopion HAO 13.7.2005 05_0472_2
29	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 14- Turun hallinto-oikeuden päätös 18.6.2019
30	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 15- apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 11.2.2004
31	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 16- Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohje 02_2019
32	liite 17, selvitys päätöksistä v. 2014
33	liite 17, selvitys päätöksistä v. 2015
34	liite 17, selvitys päätöksistä v. 2016
35	liite 18, Kaupunkiympäristölautakunnan päätös poikkeamishakemuk- seen 30.10.2018
36	liite 19, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2014_43
37	liite 20, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2013_166
38	liite 21, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2015_144
39	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 23- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 17.3.2004 drno 210102
40	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 24- Ote teoksesta Maankäyttö- ja ra- kennuslaki- Ekroos-Majamaa- 2015- s. 1136-1137
41	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 25- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 19.4.2007 drno 1323106
42	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 26- Asbestikartoitus Annankatu 18_ Bulevardi 7
43	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 27- Piirustukset 005-001 ja 003-010
44	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 28- Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2003_2
45	Oikaisuvaatimus 25.3.2020, liite 29- Ely-keskus Raportteja_58_2016
46	liite 30, Helsingin kaupunginmuseon lausunto 26.2.2020
47	Hakijan vastine, B7
48	B7 Liite 1; Päätös_4-0429-20-D_20200312
49	B7 Liite 2; Kerrosalakaavio 200131
50	B7 Liite 3; Kerrosalakaavio 200228
51	Kaavoituksen kannanotto
52	Lausuma Project Avenue 12.5.2020
53	Lausuma 26.5.2020
54	Lausuma 26.5.2020 Liite 1
55	Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

## Muutoksenhaku

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

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



## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen  
tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen

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 47

Liite 48

Liite 49

Liite 50

Liite 51

Liite 55

Esitysteksti

Hakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-  
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-  
vaatimukseen

Liite 51

Liite 55

Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 100



## § 131

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan myöntämästä rakennusluvasta, Annankatu 18

HEL 2020-003576 T 10 04 03

Facta-tunnus 4-0413-20-B, 4-7-20-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.2.2020 § 126, lupatunnus 4-0413-20-B. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

#### Käsittely

Salla Mustonen: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.2.2020 § 126, lupatunnus 4-0413-20-B. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



04.06.2020

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hakija

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.2.2020 § 126, lupatunnus 4-0413-20-B.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

**Muutoksenhaun kohteena oleva päätös**

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma on hakenut lupaa osoitteessa Annankatu 18, kiinteistötunnus 91-4-71-13 sijaitsevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle hotelliksi, rakennuksen laajennukselle, sekä hyväksymiseksi kokoontumistiloiksi.

Poikkeamisina on haettu ja käsitelty seuraavat asiat: kaavanmukaisen kerrosalan ylitys 2451 m<sup>2</sup>, 9,45 %, hotellihuoneiden ikkunat eivät ole ilmanvaihdosta johtuen avattavissa, kaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen määrästä (vähintään 70 ja enintään 90 ap) poiketaan, koska olemassa olevat maanalaiset paikoitustilat eivät mahdollista nykyimmituksen mukaisia autopaikkoja. Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella muutetaan vesikaton ulkonäköä muuttamalla nykyisten lapeikkunoiden keskimmainen lasijako umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua.

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 27.2.2020 § 126 tekemälään päätöksellä myöntänyt haetun rakennusluvan. Poikkeamia on pidetty vähäisinä ja perusteltuina.

**Vaatusasioiden yhteiskäsittelystä**

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt vaatimuksen tämän ja samalle tontille sijoittuvan toisesta rakennusluvasta 4-429-20-D (Bulevardi 7) tehdyn oikaisuvaatimuksen yhteiskäsittelystä.



Hallintolain 25 §:n mukaan jos viranomaisessa tehtävä päätös saattaa merkittävästi vaikuttaa muun samassa viranomaisessa samanaikaisesti vireillä olevan asian ratkaisemiseen, viranomaisen on valmisteltava asiat yhdessä ja ratkaistava samalla kertaa, jollei yhdessä käsittelemisestä aiheudu haitallista viivytystä tai jollei se ole asian laadun taikka luonteen vuoksi tarpeetonta.

Jaosto toteaa että asiat HEL 2020-004050 (Bulevardi 7) ja HEL 2020-003576 (Annankatu 18) on valmisteltu yhdessä ja ne ratkaistaan samassa jaoston kokouksessa.

### Oikaisuvaatimus

Asianajotoimisto HH Partners Oy on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto:

1. kumooa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 27.2.2020 tekemän päätöksen rakennusluvan (4- 0413-20-B, LP-091-2019-10822) myöntämisestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmanne lainvastaisena ja virheellisessä järjestyksessä syntyneenä; ja
2. hylkää Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman rakennuspaikkaa Kampi, 091-004-0071-0013 koskevan rakennuslupahakemuksen lainvastaisena ja puutteellisena; tai toissijaisesti
3. palauttaa päätöksen rakennusvalvontapalveluiden uudelleen käsiteltäväksi;
4. velvoittaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimittamaan tässä oikaisuvaatimuksessa tarkemmin yksilöidyt asiakirjat Asianajotoimisto HH Partners Oy:lle.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennuslupa olisi edellyttänyt poikkeamispäätöstä kerrosalan ylityksen, autopaikkojen määrän sekä suojelumääräyksistä poikkeamisen osalta. Päätös olisi voinut edellyttää jopa asemakaavamuutosta rakennusoikeuden ylityksen osalta. Päätöstä ei ole perusteltu asianmukaisesti ja se on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vastainen. Oikaisuhakijaa ei ole kuultu missään vaiheessa Project Avenuen suunnitelmista eikä sen hallintaa hakemuksen kohteena oleviin alueisiin tai tilojen käyttöä ole millään tavalla otettu huomioon. Oikaisuhakijalla on vuokraoikeutensa nojalla asianosaisasema.

Perusteena on esitetty muun ohella seuraavaa:



Varman rakennuslupahakemukseen sisältyvän materiaalin perusteella Project Avenue ylittäisi toteutuessaan kaavamääräyksen mukaisen rakennusoikeuden 2.451 m<sup>2</sup> eli 9,45 % koko kiinteistön rakennusoikeudesta (liite 6).

Varman rakennuslupahakemuksen liitteenä olevassa materiaalissa ai-  
noa perustelu kaavamääräyksestä poikkeamiselle on rakennusvalvon-  
nan ja kaavoituksen yhteispalaveria 10.9.2019 koskevassa muistiossa  
(liite 12), jossa todetaan, että (muistio s. 2): "Jos rakennusoikeuden yli-  
tys on alle 10 %, rakennusvalvonta voi käsitellä poikkeaman." Muistion  
vakuudeksi on merkitty kaksi Varman projektiedustajaa, joten epäsel-  
väksi jää, mihin valvontaviranomaisen edustajat olisivat perustaneet  
tällaisen säännön ja millä perusteella tällainen sääntö oikeuttaisi sivuut-  
tamaan MRL 171 §:n edellyttämän harkinnan ja erityisten syiden vaa-  
timuksen poikkeamiselle. Tosiasiassa tällaista sääntöä ei ole olemas-  
sa. Päinvastoin oikeuskirjallisuudessa on mainittu, että kaavan mukai-  
sen rakennusoikeuden ylitystä yli 10 %:lla ei ainakaan ole pidettävä  
vähäisenä poikkeuksena. Varman muistioon kirjattua alarajaa ei sen si-  
jaan ole oikeuskäytännössä tai lain esitöissä vahvistettu.

Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohjeessa 02/2019  
(liite 16) todetaan, että vähäisenä poikkeuksena kerrosalan ylittäminen  
sallitaan vain painavin perustein ja silloinkin vähäisessä määrin. Vä-  
häistä suuremmat rakennusoikeuden ylitykset edellyttävät poikkeamis-  
hakemusta ja sen mukaista käsittelyä. Helsingin kaupungin rakennus-  
valvonnan käsittelykäytännön mukaan vuonna 2014 rakennusoikeuden  
ylitys alle 10 %:lla on edellyttänyt poikkeamispäätöstä seitsemässä ta-  
pauksessa,  
vuonna 2015 neljässä tapauksessa ja vuonna 2016 kuudessa tapauk-  
sessa. Tässä tapauksessa esitetty rakennusoikeuden ylitys, 2.451 m<sup>2</sup>,  
tarkoittaa maan kalleimpien kerrosneliöhintojen alueella  
laskennallisesti yli sadan yksion lisärakennusoikeutta. Hotellihuoneiden  
lukumääränä laskennallinen lisäys merkitsee useita kymmeniä huonei-  
ta kaavan sallimaa enemmän. Jos rakennetulle kerrosneliölle lasketaan  
ydinkeskustan alueella esim. maltillinen 10.000 €/m<sup>2</sup> arvo, niin kaupal-  
lisesti kyseessä olevan kaavamääräyksen ylityksen taloudellinen merki-  
tys vastaa yli 24 M€:n arvonnousua kiinteistölle. On perusteltua katsoa,  
että tällainen kaavamääräyksen ylitys yhdellä Helsingin keskeisimmistä  
ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmista sijainneista on niin merkittävä,  
että ensisijaisesti Varman olisi tullut hakea rakennusoikeuden kasvat-  
tamista nykyisen tehokkuusluvun mukaisesta 4,0:sta tarvitsemal-  
leen/haluamalleen tasolle asemakaavan muuttamisesta säädettyssä jär-  
jestyksessä.

Joka tapauksessa haettu kaavamääräyksen ylitys on niin olennainen,  
että Varman olisi tullut hakea MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.



Mikäli Varman hakema rakennusoikeuden ylitys olisi käsitelty asianmukaisesti poikkeamiskäsittelyssä, niin on selvää, että poikkeamista ei olisi hyväksytty MRL 171 §:n 2 momentin kohtien 1) ja 3) perusteella, koska suunniteltu rakennusoikeuden ylitys on niin merkittävä, että se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Varman rakennuslupahakemuksessa kaavamääräyksen mukaisen autopaikkavelvollisuuden vähimmäismäärän (70 autopaikkaa) sijaan Project Avenuehen toteutettaisiin 39 autopaikkaa jakaantuen Annankatu 18 rakennuksessa: 30 autopaikkaa sijoitettuna maan alle ja Bulevardi 7 rakennuksessa: 9 autopaikkaa sijoitettuna maan alle. Vähennystä kaavassa edellytetystä vähimmäismäärästä tulisi 44,3 %. Syyksi poikkeamiselle Varma on esittänyt, että koska olemassa olevat maanalaiset paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituksen mukaisia autopaikkoja.

Autopaikkojen merkittävää vähennystä ei ole millään tavoin arvioitu tai perusteltu kyseisen kaavamääräyksen tarkoituksen toteutumisen kannalta. Selitys siitä, että paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituksen mukaisia autopaikkoja, on ilmiselvästi paikkansa pitämätön. Kyse on tosiasiaa siitä, että kaavan edellyttämän autopaikkojen määrän toteuttaminen Project Avenuessa aiheuttaisi Varmalle ylimääräisiä kustannuksia ja veisi Varman näkökulmasta tarpeettomasti tilaa käyttötarkoitukseltaan arvokkaammaksi lasketuilta kerrosneliöiltä.

Varman rakennuslupahakemuksessa tai rakennuslupaviranomaisen päätöksen perusteluissa ei ole millään tavoin arvioitu tai selvitetty, millälaisia autopaikkavaatimuksia käyttötarkoituksen mukainen hotellitoiminta edellyttäisi.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen omassa ratkaisukäytännössä autopaikkojen vähimmäismäärästä poikkeaminen autopaikkojen vähentämiseksi 12,5 %:lla on edellyttänyt poikkeamispäätöstä (mm. Kaupunkiympäristölautakunta 29/30.10.2018, päätös Länsisataman, Länsisatamankatu 37, poikkeamishakemus (liite 18)). Tässä tapauksessa kaavamääräyksen edellyttämän autopaikkojen vähimmäismäärän lähes puolittamiselle olisi tullut esittää erittäin painavat perustelut, eikä päätös ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ole ollut laillinen. Päätös ei myöskään täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia päätöksen perustelemisesta, joten päätös on kumottava.



Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on rakennuslupaa koskevassa päätöksessään todennut poikkeamiksi luettelemiensa kohtien osaltaan ainoastaan, että "poikkeamat ovat vähäisiä ja perusteltuja".

Millään muulla tavoin poikkeamia kaavamääräyksistä ei ole perusteltu. Valvontaviranomainen ei ole näin ollen ratkaisussaan perustellut sitä, millä perusteella se on katsonut, että asiassa on ollut MRL 171 §:n mukaiset erityiset syyt useiden merkittävien poikkeusten myöntämiselle asemakaavamääräyksistä. Rakennuslupahakemusmateriaalissa ei myöskään millään tavoin ilmene, että Project Avenue koskee sellaisia alueita, joiden hallintaan hakijalla ei ole tekemänsä vuokrasopimuksen johdosta oikeutta, joten oletettavasti valvontaviranomainen ei ole ollut edes tietoinen, että sen tekemällä päätöksellä on olennaisia ja välittömiä vaikutuksia HHP:n oikeuteen hallitsemiensa alueiden käyttöön. Perusteluvollisuudella on keskeinen merkitys asianosaisen oikeusturvan kannalta.

Project Avenuen lisärakentamis- ja muuttamistyöt kohdistuvat Annankadun ja Lönnrotin kadun puoleisiin julkisivuihin ja vesikattoihin seuraavasti:

Piirustusten 1100-003-001, 1100-005-001 ja 1100-005-002 (lii-te 27) mukaan muutokset sisältävät:

- uuden portaan ja sisäänkäynnin rakentamisen sekä Annankadun että Lönnrotinkadun puolelta; ja
- uuden portin rakentamisen Annankadun puolelle; sekä
- nykyisten lapeikkunoiden keskiruutujen muuttamien umpioiksi Lönnrotinkadun puolella.

Lisärakentamis- ja muuttamistyöt kohdistuvat asemakaavan 7691 määräysten perusteella rakennustaiteellisesti ja kulttuuri-historiallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusalaan, jolla osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis-, lisärakentamis-

tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Rakennuslupapäätöksessä muutoksista on todettu seuraavasti:

"Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella muutetaan vesikaton ulkonäköä muuttamalla nykyisten lapeikkunoiden keskimäinen lasijako umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua."

Muutos kuitataan muiden muutosten ohessa vähäisenä ja perusteltuna ilman enempiä perusteluja. Lupapäätöksessä ei ole mainintaa suojeltuihin julkisivuihin rakennettavista uudesta portaasta ja sisäänkäynnistä Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmaan, eikä uudesta portista Annankadulle, vaikka nämä ovat poikkeamia nykytilanteeseen. Varman rakennuslupahakemuksen





04.06.2020

liitteenä olevan rakennushistoriallisen esiselityksen mukaan alkuperäisissä arkkitehtisuunnitelmissa ei ole sisäänkäyntejä Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmassa. Myöskään nykytilanteessa kyseisiä sisäänkäyntejä portaineen ei ole olemassa.

Lapeikkunoiden keskiruutujen muuttaminen umpioiksi rakennuksen Lönnrotinkadun puoleisissa kattopinnoissa ja uusien sisäänkäyntien rakentaminen Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmaan muuttavat selvästi nykyistä suojeltua julkisivua ja vesikattoa. Kyse on kaikkien edellä mainittujen

muutosten osalta sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joiden voidaan katsoa tarvelevän suojeltujen julkisivujen ja vesikattojen rakennustaitteellista arvoa ja tyyliä. Julkisivuja ja vesikattoa selvästi muuttavina ne olisivat edellyttäneet MRL 171 §:n poikkeamista kaavamääräyksestä.

Lisäksi Varma on poistanut rakennuslupahakemukseen liittyvistä asiakirjoista julkisivun suojelemisen kannalta keskeisimmät suunnitelmat julkisivuun kiinnitettävistä mainoslaitteista (suunnitelmat 1100-005-101 Julkisivu Annankadulle, Mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja 1100-005-102 Julkisivu Lönnrotinkadulle, Mainoslaitteiden yleissuunnitelma (liite 22)). Tältä osin asianosainen ei pysty edes arvioimaan suunniteltujen mainoslaitteiden merkitystä asemakaavan suojelumääräyksen kannalta.

Tältä osin HHP pyytää, että Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto määrää puuttuvat asiakirjat HHP:lle toimitettaviksi, jotta suunnitelmista on mahdollista asianmukaisesti lausua.

Asianajotoimisto HH Partners Oy on tehnyt Varman kanssa vuokrasopimuksen (liite 8), jonka nojalla HHP hallitsee Project Avenuen Boulevardin puoleisen rakennuksen viidettä kerrosta sekä kellarikerroksessa sijaitsevia neljää autopaikkaa ja arkistotilaa 31.7.2022 saakka (liite 9). Lisäksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ovat sauna- ja pesutilat sekä rakennuksen portaitkot ja hissit kuuluvat HHP:n käyttöalueeseen.

Rakennuslupapäätös vaikuttaa MRL 192 §:n 3) kohdan tarkoittamalla tavalla välittömästi HHP:n oikeuteen käyttää rakennuspaikassa sijaitsevia tiloja.

Project Avenussa on kyse kahdesta hotellista, jotka kattavat kaikki kiinteistöllä 91-4-71-13 olevat rakennukset. Vaikka rakennuslupahakemuksessa esitetään, että projekti toteutetaan kahtena osaprojektina, niin osaprojektit kietoutuvat niin olennaisesti toisiinsa, että nyt oikaisuvaatimuksen

kohteena oleva päätös vaikuttaa välittömästi ja sitovasti HHP:n oikeu-



teen ja etuihin. Varman rakennuslupahakemus koostuu materiaalista, joka sisältää kattavat suunnitelmat HHP:n käytössä olevien kaikkien tilojen osalta. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä (tunnus 4-0413-20-B) on hyväksytty jo HHP:n oikeuksia sitovasti koko kiinteistön rakennusoikeuden lisäys, johon on laskettu kerrosalakaavion mukaan kaikki HHP:n tilat. Samoin käyttötarkoituksen muutos toimistotiloista hotelliksi kattaa kerrosalakaavion perusteella kaikki HHP:n hallussa olevat tilat tai estää muutoin tilojen käytön kokonaisuudessaan. Lisäksi on selvää, että kiinteistön turvallinen käyttö rakennusaikana on jätetty täysin suunnittelematta, koska suunnitelmassa ei ole minkäänlaista mainintaa tällaisesta, eikä myöskään lupapäätös sisällä viranomaisen ohjeistusta asiasta. Rakennuslupahakemuksen materiaalista kuitenkin selviää, että HHP:n käytössä olevista tiloista on tehty laajat asbestikartoitukset osana toteutettavaa projektia, ja että muutoksen kohteena olevat tilat myös sisältävät asbestia (liite 26), joten on selvää, että nyt myönnetyllä rakennusluvalla on välittömiä huomattavia vaikutuksia myös HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle.

Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan on selvää, että HHP, jonka hallussa olevat tilat sijaitsevat käytännössä tulevan Project Avenue -rakennustyömaan keskellä ja ovat sen kohteena, on asianosainen tässä asiassa. KHO:n päätöksessä 17.3.2004 drno 210/1/02 (liite 23), korkein hallinto-oikeus on vahvistanut hallinto-oikeuden linjauksen, jossa asianosaisasema oli kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella rakennuksen tilaa hallitsevalla, jonka oikeuteen ja etuun päätös välittömästi vaikutti. Oikeuskirjallisuudessa muun muassa Ekroos – Maja-maa, 2015, s. 1137 (liite 24) todetaan seuraavasti:

"Asianosainen rakennuslupa- ja toimenpidelupa-asiassa on tietystikin se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Luvan hakija, jonka oikeuteen päätös luonnollisestikin ensisijaisesti vaikuttaa, on tietysti valitusoikeutettujen piirissä. Myös muilla henkilöillä voi olla valitusoikeus tällä perusteella. Tämä MRL 192 §:n säännöksen 3 kohta on jossain määrin päällekkäinen 2 kohdan kanssa, mutta eräät omistus- tai hallintaoikeutta vailla olevat tahot (esimerkiksi vuokralaiset ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat) voivat olla oikeutettuja valituksen tekemiseen 3 kohdan mukaisesti."

Lisäksi asianosaisasema on tässä tapauksessa ratkaistava sen mukaan, kenellä muutoshakuoikeus olisi, jos Varma olisi hakenut poikkeamista tässä kirjelmässä luetelluille poikkeamisille asemakaavasta, kuten MRL:ssä, oikeuskäytännön mukaan ja kaupungin omassa ratkaisukäytännössä olisi edellytetty. Korkein hallinto-oikeus on useissa tapauksissa vahvistanut, että valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä



04.06.2020

sille, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen (mm. KHO 19.4.2007 drno 1323/106 (liite 25) ja KHO:2003:2 (liite 30)).

Tässä tapauksessa myönnetty rakennuslupa suunnitelmiseen ja siinä haettu käyttötarkoituksenmuutos estävät HHP:n hallitsemien tilojen käytön toimistotilana, johon käyttötarkoitukseen rakentamisen kohteena olevat rakennukset on aiemmin tarkoitettu. Rakennusluvassa hyväksytyjen toimenpiteiden toteuttaminen estää jo rakentamisvaiheessa HHP:n hallitsemien tilojen käytön kokonaisuudessaan. On selvää, että rakennuslupa Project Avenue -hankkeen toteuttamiseen vaikuttaa erittäin huomattavasti

HHP:n ja sen työntekijöiden työntekoon sekä HHP:n muihin oloihin, joten HHP on asianosainen tässä asiassa.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen. Vastineessa on vaadittu että Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimus ensisijaisesti jätetään tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi tai toissijaisesti hylätään perusteettomana.

Perusteena vastineessa on esitetty muun ohella seuraavaa:

Asiassa on kyse rakennuspaikan 91-4-71-13 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hankkeesta, jossa osoitteessa Annankatu 18 sijaitseva toimistorakennus muutetaan hotelliksi. HHP:n oikaisuvaatimuksessaan esittämä väite siitä, että rakennusluvassa olisi kyse kahdesta hotellista, on virheellinen. Rakennuslupa käsittää vain yhden hotellin. Kyseessä olevalla tontilla sijaitsee toisaalta osoitteen Annankatu 18 toimistorakennus, jonka muuttamisesta hotelliksi on kyse, ja toisaalta osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennus, jota nyt kyseessä oleva hanke ei koske.

HHP on oikaisuvaatimuksessaan virheellisesti esittänyt, että hankkeessa olisi kyse myös osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennuksen muuttamisesta hotelliksi. Ko. rakennuksessa on useita toimistotiloja, joista HHP hallitsee 3.1.2012 päivätyn vuokrasopimuksen (Oikaisuvaatimuksen liitteet 8 ja 9) perusteella 502 m<sup>2</sup> toimistotilaa 5. kerroksessa, 3 autopaikkaa sekä kellarikerroksen varastotilaa. Käynti tiloihin on Bulevardilta.



HHP:n vuokratilat ovat siis tontin toisella laidalla ja muutoshankkeen ja toimistorakennuksen välissä on kuusikerroksinen toimistorakennus, jonka katolla on vielä tekninen kerros. Hankkeen ja HHP:n tilojen sijainti ilmenevät liitteenä 2 olevasta kuvasta (liite 2). Kuten kuvasta ilmenee, rakentaminen voi näkyä HHP:n tilojen ikkunoista, mutta oikaisuvaatimuksessa esitetyn kaltaisia häiriöitä siitä ei tiloille aiheudu.

HHP on oikaisuopyynnössään väittänyt, että rakennuslupapäätöksellä on jo HHP:n oikeuksia sitovasti hyväksytty koko kiinteistön rakennus HHP:n tilat. Selvää on, että rakennuspaikan rakennusoikeus rajoittaa kaikkien kiinteistöllä olevien rakennusten yhteistä kerrosneliömetriä, ja myös osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennuksen kerrosala on hakeumuksella täytynyt huomioida. Mitään vaikutusta vuokralaisen oikeuksiin rakennusoikeuden lisäyksellä ei kuitenkaan ole.

Edelleen HHP on katsonut, että käyttötarkoituksen muutos toimistotiloista hotelliksi kattaisi HHP:n tilat ja estäisi tilojen käytön. HHP:n käsitys on virheellinen, sillä osoitteen Bulevardi 7 käyttötarkoitusta ei ole lupapäätöksellä muutettu. Annankatu 18 rakennusprojekti ja muutos hotellikäyttöön ei näin ollen koske HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallittavia tiloja, eikä rakennusluvalla ole vaikutusta HHP:n vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma katsoo, ettei HHP:llä ole asiassa valitusoikeutta. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma toteaa, että HHP:n oikaisuvaatimus asiassa on perusteeton.

HHP on oikaisuopyynnössään viitannut oikeuskirjallisuudessa esitettyyn kantaan, jonka mukaan esimerkiksi vuokralaiset ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat olla oikeutettuja valituksen tekemiseen MRL 192 §:n 1 momentin 3) kohdan mukaisesti. Edelleen HHP on katsonut, että päätös vaikuttaisi välittömästi sen oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. HHP:n johtopäätös on virheellinen. Kyse ei ole tilanteesta, jossa rakennuslupapäätöksellä olisi välitöntä vaikutusta vuokralaisen oikeusasemaan.

Oikeuskäytännön ja HHP:n viittaamaan kirjallisuusotteenkin perusteella on selvää, että osakkeenomistajan ja erityisesti vuokralaisen valitusoikeus voi tulla kyseeseen ainoastaan poikkeuksellisesti, ja nimenomaisesti ainoastaan tilanteissa, joissa päätöksen vaikutus vuokralaisen oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun on välitön.

Todettakoon, että HHP:n oikaisuopyynnössään viittaamassa korkeimman hallinto-oikeuden 17.3.2004 antamassa ratkaisussa (taltio 612) (Oikaisuvaatimuksen liite 23) on ollut kyse tilanteesta, jossa korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet on pääosin tullut suorittaa osakkeenomistajan hallitsemisissa tiloissa siten, että ne ovat kohdistuneet ko. tilan ja



alemman tilan väliseen välipohjaan eli osakkeenomistajan hallinnassa olevan tilan lattiaan, ja vaikuttaneet näin ollen välittömästi ja olennaisesti tilan käyttöön. Selvää on, että tapauksen olosuhteet ovat poikenneet merkittävästi nyt kyseessä olevasta tilanteesta, jossa HHP:n hallitsemia tiloja – tai edes rakennusta, jossa ne sijaitsevat - ei tulla muuttamaan tai korjaamaan.

Kuten edellä on selvitetty, HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemat tilat sijaitsevat rakennuksessa, johon ei kohdistu rakennusluvassa tarkoitettuja töitä. Rakennukseen, jossa HHP:n vuokraamat tilat sijaitsevat, ei olla toteuttamassa hotellia. Kulku toimistotiloihin tapahtuu Bulevardilta samalla tavalla kuin ennenkin, eikä kulkuun kohdistu mitään hankkeeseen liittyviä esteitä. Myös autopaikat ja varastotilat sijaitsevat kiinteistöllä siten, että rakennushankkeella ei ole vaikutusta niihin pääsyyn. Rakennuslupapäätöksellä ei näin ollen ole mitään välitöntä vaikutusta HHP:n oikeuteen käyttää hallitsemaansa tilaa. Asiassa on edelleen huomioitava, että HHP johtaa oikeutensa tilojen hallintaan vuokrasopimuksesta luvanhakijan ja kiinteistön omistajan Varman kanssa. Vaikutukset HHP:n oikeuteen voivat siis olla ainoastaan välillisiä, eikä päätöksellä näin ollen voida katsoa olevan MRL:n 192 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksia HHP:n oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun.

Kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat Varman omistuksessa, ja Varma luonnollisesti suunnittelee ja toteuttaa rakennustyöt siten, että vuokralaiset voivat käyttää tilojaan vuokrasopimuksissa tarkoitettuihin tavoin ja tältä osin on myös määräyksiä rakennusluvassa. HHP ei saa asiassa asianosaisasemaa sillä perusteella, että se perusteetta epäilee vuokranantajan kykyä suoriutua omista sopimusvelvoitteistaan. Varman ja HHP:n välistä oikeussuhdetta määrittää vuokrasopimuksen ohella laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Samoin HHP:n oikeus nyt kyseessä olevaan tilaan on määritetty ja rajoitettu sopimuksessa ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa todettuihin tavoin. Rakennuslupapäätöksellä ei ole vaikutuksia vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, eikä rakennuslupapäätöstä voida käyttää välineenä vuokralaisen aseman muuttamiseen kyseessä olevassa tilanteessa. HHP on oikaisupyynnössään viitannut tiloissaan toimitettuun asbestikartoitukseen ja sen tuloksiin. Asbestikartoituksia ei ole väitetyin tavoin tehty osana rakennusluvan kohteena olevaa projektia, vaan kyse on tutkimuksista liittyen toimistojen myöhempään saneeraukseen. On selvää, että tämän ikäisen kohteen rakenteista tehdään asbestihavainnot. Asbestipitoisilla rakennusmateriaaleilla ei ole terveydellisiä vaikutuksia rakennuksen normaalikäytössä, vaan kyse on havainnoista, jotka tulee ottaa huomioon myöhempien saneeraustöiden yhteydessä.



Väitettyjä vaikutuksia HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle asbestihavainnoilla tai rakennusluvalla ei ole.

Rakennuslupapäätös on asianmukaisesti perusteltu. Rakennusluvasta ilmenee, mistä asioista on haettu poikkeamista ja se, että haetut poikkeamiset on myönnetty. Päätöksessä on myös mainittu sovelletut säännökset. Kun lupa on myönnetty hakemuksen mukaisena, on rakennuslupakäytännössä katsottu, että tarkat perusteet ilmenevät lupahakemuksesta ja sen liitteistä eikä niitä sen vuoksi ole tarpeen toistaa itse lupapäätöksessä, joten enempien perusteluiden kirjaamisen on katsottu hallintolain 45 §:n mukaisesti olevan muusta erityisestä syystä ilmeisen tarpeetonta.

MRL 175 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäisen poikkeaman kaavamääräyksiin nähden. Kuten HHP:kin vaatimuksessaan toteaa, mitään sääntöä siitä, millainen rakennusoikeuden ylitys on vähäinen, ei ole. MRL:n muutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 148/2015) on todettu poikkeamisedellytysten ja sitä koskevan harkinnan osalta muun muassa, että poikkeuksen myöntämiseen täytyy aina olla erityinen syy. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Poikkeamispäätöksen tekemiseen liittyy oikeudellisen harkinnan lisäksi aina myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet.

Varman kiinteistöllä oli nyt myönnettyä rakennuslupaa haettaessa voimassa 6.4.2017 myönnetty rakennuslupa, jossa kiinteistölle sallittiin 9,7 %:n rakennusoikeuden ylitys. Uusi lupa näin ollen vähentää kiinteistölle jo myönnettyä rakennusoikeutta. Lienee selvää, että rakennusoikeuden ylitys, joka on hyvin tuoretta aikaisempaa lupaa pienempi, voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamisena. Kyseessä olevassa hankkeessa rakennusvalvontaviranomaiset ovat katsoneet, että kun kokonaisrakennusoikeuden ylitys jää alle 10 %, rakennusvalvonta voi myöntää luvan vähäisenä poikkeamana. Tähän harkintaan on tässä tapauksessa vaikuttanut myös se, että kiinteistölle myönnetyn aikaisemman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus tämän uuden luvan myötä vähenee. Rakennushankkeen toteutumisen jälkeen kiinteistön rakennusoikeus ylittyy kaavan mukaisesta noin 9,45 %:lla. Nyt toteutettavan hankkeen osuus tästä ylityksestä on noin 3,45 %.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty tilastoja Helsingin rakennusvalvonnan käsittelykäytännöstä vuosilta 2014-2016. Tilastojen perusteella osa tapauksista, joissa rakennusoikeuden ylitys on alle 10 %, on ratkaistu poikkeamislupana. Esitetyt tilastot kuvaavat hyvin sitä, että harkinta on tapauskohtaista eikä kaupunki ratkaise asioita kategorisesti vain ylityk-



sen määrän perusteella vaan harkinnassa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan asemakaavoituksen ohjeessa 02/2019 todettua periaatetta, että vähäisenä poikkeuksena kerrosalan ylittäminen sallitaan vain painavin perustein ja silloinkin vähäisessä määrin.

Kaupunkiympäristölautakunnan tapauksessa (29/30.10.2018; Oikaisuvaatimuksen liite 18), johon HHP viittaa, rakennusoikeusylitys on yli 10 %. Tapauksessa on kyse uudisrakentamisesta ja alueen asemakaava on hyväksytty 9.12.2015 eli se on ollut aivan tuore. Tapauksessa on näin ollen selkeitä eroavaisuuksia nyt kyseessä olevaan tapaukseen.

Suurin osa Varman kiinteistön rakennusoikeuden ylityksestä on tehty jo rakennuksen aikaisemmissa muutosvaiheissa. Nyt myönnetyn rakennusluvan sallimat muutokset vaikuttavat vain vähäisesti kiinteistön massoiteluun - eivätkä juuri lainkaan ulkonäköön varsinkaan kadulta päin katsottuna. Kun myös alueen muiden korttelien rakennukset ovat vastaavasti suojeltuja, alueen ympäristöä ei voida kaavoituksella olennaisesti muuttaa. Kaavamuutoksella ei näin ollen saavutettaisi mitään erityistä lisäarvoa eikä kiinteistöllä toteutettavan hankkeen ole tästäkään syystä katsottu edellyttävän kaavamuutosta MRL 54 §:n edellytysten täyttämiseksi.

Rakennusoikeuden ylitys on voitu käsitellä vähäisenä poikkeamisena eikä se ole vaatinut poikkeamisenmenettelyä. Toisaalta on edellä esitetyn perusteella myös selvää, että MRL 171 §:n 2 momentin mukaiset poikkeamisen edellytykset ovat olemassa.

Rakennuslupapäätöksessä on päädytty hakemuksen mukaisesti poikkeamaan kaavan mukaisesta autopaikkavelvoitteesta. Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja rakennusta on asemakaavan laatimisen aikaan käytetty toimistona. Helsingin kaupungin julkinen liikenne on merkittävästi parantunut kuluneina vuosikymmeninä ja ydinkeskustaan on rakennettu useita maanalaisia pysäköintihalleja. Tämän vuoksi ydinkeskustan liikerakennusten autopaikkamitoitus on nykyään huomattavasti pienempi kuin kaavaa laadittaessa. Aivan uusilla alueilla – myös asuinalueilla – on joissain kortteleissa jopa luovuttu kaavan velvoittamista autopaikoista kokonaan (esim. Jätkäsaari), koska joukkoliikenne on katsottu toimivaksi. Ydinkeskustan hotellien osalta autopaikkamitoitus voi näistä syistä olla huomattavankin alhainen. Rakennuslupapäätös noudattaa tältä osin nykyistä yleistä käytäntöä ja rakennuksen uutta käyttötarkoitusta. Päätösharkinnassa on myös tullut ottaa huomioon se, että rakennus on suojeltu eikä sitä voida muokata siten, että nykynormiston edellyttämän kokoisia autopaikkoja olisi mahdollisuus toteuttaa. Pysäköintitilat ovat säilyneet entisen laajuisina eikä niitä ole otettu muuhun käyttöön. Vähäisen poikkeamisen osalta voidaan – ja erityi-



04.06.2020

sesti suojeltujen rakennusten osalta joudutaan - käyttää tarkoituksenmukaista kokonaisharkintaa. Nykymääräykset täyttävien autopaikkojen toteuttamiselle ei ole kiinteistöllä ollut vaihtoehtoja ja kun vähennetyn autopaikkamäärän on katsottu olevan riittävä uuteen käyttötarkoitukseen, on poikkeamisen kaavamääräyksestä katsottu olevan vähäinen.

Kiinteistöstä on laadittu laaja 222-sivuinen rakennushistoriallinen selvitys, joka on toimitettu rakennusvalvontaviranomaisille jo hankkeen esivalmistelun aikana (Liite 3). Hanketta varten on edellä mainitun selvityksen pohjalta kaupungin pyynnöstä tiivistetty rakennushistoriallinen esiselvitys (liite 4). Selvityksestä ilmenee, että kyseinen rakennuskompleksi on muotoutunut useassa eri vaiheessa ja siihen on sadan vuoden aikana tehty paljon muutoksia. Rakennuslupapäätöksessä on myönnetty vähäinen poikkeama julkisivuun: "Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella muutetaan vesikaton ulkonäköä muuttamalla nykyisten lapeikkunoiden keskimäinen lasijako umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua". Asemakaavassa ei ole kielletty muutosten tekemistä, vaan todettu, etteivät muutostyöt saa tarvella kadun puoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Helsingin rakennusvalvonta on jo ennen luvan myöntämistä edellyttänyt Annankadun puolelle suunniteltujen lapeikkunoiden suunnitelman esittämistä museoviranomaiselle. Hankkeen suunnitellut arkkitehti Tuomas Silvennoinen on keskustellut kaupunginmuseon edustajan, arkkitehti Mikko Lindqvistin, kanssa samalla kaikista muutossuunnitelmista. Lapeikkunoita museo ei lainkaan hyväksynyt, mutta muihin julkisivumuutoksiin Lindqvistillä ei ollut huomautettavaa. Varma on rakennusvalvonnan

pyynnöstä poistanut rakennuslupahakemukseen liittyvistä asiakirjoista suunnitelmat julkisivuun kiinnitettävistä mainoslaitteista. Mainoslaitesuunnitelmat tullaan esittämään viranomaiselle erikseen.

Mainoslaitesuunnitelmista keskustellaan museoviran-omaisten kanssa, mikäli rakennusvalvontaviranomaiset näin edellyttävät.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijän lisävaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 12.5.2020 lähettänyt rakennusvalvontaan lisälausuman liitteineen koskien asioita HEL 2020-004050, HEL 2020-003576 sekä näihin liittyvää aloittamisoikeutta koskevassa asiassa. Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle hakijan vastineet sekä kaavoituksen kannanotot ennen asian ratkaisemista, sekä aloittamisoikeutta koskevat hakemukset, lisäksi on vaadittu





04.06.2020

mahdollisuutta lausua oikaisuvaatimukseen annetuista vastineista, kaavoituksen kannanotoista ja aloittamisoikeutta koskevista hakemuksista ennen päätöksentekoa. Lisäksi on vaadittu aloittamisoikeuksia koskevan asian käsittelijän arkkitehti Markku Lehtisen toteamista esteellisiksi

valmistelemaan ja käsittelemään asiaa, sekä, mikäli aloittamisoikeus myönnettäisiin, sitä että aloittamisoikeutta ei saa määrätä tulemaan voimaan ennen kuin pääasiat, eli rakennuslupien lainmukaisuus ja tarve poikkeamispäätöksille on lainvoimaisesti ratkaistu.

Pyydetyt asiakirjat on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle viivytyksettä 12.5. sekä 13.5.2020. Lisäksi on varattu tilaisuus antaa lausuma toimitettujen asiakirjojen johdosta 21.5.2020 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on 20.5.2020 sähköpostitse pyytänyt lisää aikaa lausuman antamiselle 28.5.2020 saakka.

Lisää aikaa on myönnetty 26.5.2020 kello 16 saakka.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lausuma hakijan vastineen johdosta

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut 26.5.2020 vastineensa edellä mainittujen asiakirjojen ja siten hakijan vastineen johdosta.

Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle kaikki rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin Markku Lehtisen välinen kirjeenvaihto, mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden rakennuslakimiehen Kaisa Hongiston

välinen kirjeenvaihto mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, kaikki em. hakemuksiin liittyvät Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden sekä rakennusvalvontaviraston lupasihteerin välisten neuvotteluiden pöytäkirjat ja muistiot sekä mahdolliset selvitykset, joita Varma on hakemuksiin liittyen toimittanut sekä vaadittu että HHP:lle annetaan mahdollisuus lausua ko. asiakirjoista ennen päätöksen tekemistä asioissa.

Lausumassa vaaditut asiakirjat on rakennusvalvonnan toimesta toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Lausumassa on vaadittu, että Varman aloittamisoikeutta koskevat hakemukset ovat puutteellisia ja että ne tulee jättää käsittelemättä tai hylätä puutteellisina. Lisäksi rakennuslupaa 4-413-20-B koskeva aloittamisoikeushakemus on muotovirheellisenä hylättävä.



04.06.2020

Vastineissa esitettyjen väitteiden osalta lausumassa on todettu muun ohella seuraavaa.

Varman molemmissa vastineissa väitetään, että HHP:n oikaisuvaatimuksissa olisi virhe siltä osin kuin HHP väittää, että rakennusluvista olisi kyse kahdesta hotellista. toisin kuin Varma esittää, kyseessä ei ole HHP:n virhe, vaan fakta joka perustuu Varman rakennuslupahakemukseen. Rakennusluvan liitteessä on todettu, että kyse on kahden erillisen hotellin rakentamisesta. Koska Varma toteaa vastineessaan, että tällainen sen omiin rakennuslupahakemuksiin perustuva käsitys olisi virheellinen, niin se tulee samalla myöntäneeksi, että sen saama rakennuslupa 4-4013-20-B on perustunut virheellisille tiedoille. Näin ollen kyseinen rakennuslupa on kumottava, koska hakija itsekin pitää sitä virheellisten tietojen nojalla saatuna.

Varma väittää vastineessaan, että kumpikaan Project Avenuen osaprojekteista ei vaikuttaisi HHP:n oikeuteen käyttää hallinnassaan olevia tiloja, joten HHP:lla ei olisi asianosaisoikeutta oikaisuvaatimusten tekemiseen Varman saamista rakennusluvista. Varman väitteet ovat yksiselitteisesti vääriä. Ensinnäkin rakennusluvassa 4-4013-20-B tarkoitettu rakennushanke osoitteessa Annankatu 18 vaikuttaa välittömästi myös HHP:n oikeuteen käyttää tilojaan. Kyseisen rakennuslupahakemuksen materiaalien ja kerrosalakaavion mukaan kyseinen hanke kytkeytyy suoraan Bulevardi 7:n puolella oleviin rakennuksiin, ja yksi suunnitelluista kuluista Annankatu 18:sta hotellikompleksiin kulkee suoraan Bulevardi 7:n rakennusten kautta. Näin ollen Annankatu 18:aa koskevat rakennustyöt kohdistuvat väistämättä myös Bulevardi 7:n rakennukseen ja työmaaliikenne sekä rakennustyöt estävät käytännössä HHP:ta käyttämästä hallitsemiaan tiloja. Tilat tulevat vaaralliseksi käyttää erityisesti työturvallisuuden kannalta.

Lisäksi, kuten HHP on oikaisuvaatimuksissaan esittänyt, niin Varman olisi tullut hakea molempiin rakennusprojekteihin poikkeamisluvat kaavamääräyksistä poikkeamisille. Tätä poikkeamismenettelyyn liittyvää selvitysvelvollisuutta ja poikkeamisharkintaa ei voi sivuuttaa siten, kuin Varma esittää vastineissaan, että kulloisistakin kaavapoikkeamisista on jollakin epämääräisellä tasolla vapaamuotoisesti keskusteltu viranomaisten kanssa. Poikkeamisharkinta tulee tehdä asianmukaisessa menettelyssä, joka taas merkitsee asianosaispiirin laajenemista kattamaan muun muassa HHP:n työssäkäyntialueen, jolle molemmat rakennusprojektit yksiselitteisesti kohdistuvat.

Mitä tulee rakennuslupaan 4-029-20-D, niin jo kerrosalakaavion perusteella rakennustyöt kattavat koko sen kerroksen, jota HHP hallitsee. On aivan selvää, että HHP on asianosainen rakennusluvan osalta, joka



vaikuttaa suoraan sen oikeuksiin ja tilojen käyttöön. Varma on vastineessaan pyrkinyt hämärtämään sen saamien rakennuslupien suoria oikeusvaikutuksia HHP:n oikeuksiin esittämällä, että kyse olisi vuokrantajan ja vuokralaisen välisestä asiasta, jota säätelisi laki liikehuoneiston vuokrauksesta, ja että Varma ei tulisi tekemään HHP:n alueelle kohdistuvia töitä ennen kuin vuoden 2022 syksystä lähtien. Tällaiset väitteet ovat merkityksettömiä arvioitaessa Varman saamien rakennuslupien lainmukaisuutta, ja viranomaisten velvollisuutta suorittaa virkavelvollisuudellaan harkinta siitä, täyttävätkö Varman rakennuslupahakemukset maankäyttö- ja rakennuslain säännökset. Varma ei voi vedota omaksi hyödykseen HHP:n ja sen väliseen vuokrasopimukseen tai siihen, ettei se aloittaisi rakennustöitä ennen kuin 2022 syksyllä. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole minkäänlaisia rajoituksia aloittaa rakennustöitä välittömästi ja täysimääräisesti, kun ne tulevat lainvoimaisiksi. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole myöskään minkäänlaisia määräyksiä siitä, kuinka rakennustyöt tulisi suorittaa HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuus huomioon ottaen.

Ero on räikeä verrattuna siihen, miten naapurien kuulemisesta saatu Senaatti-kiinteistöjen huomautus koululaisten turvallisesta koulumatkasta on johtanut suoraan samansisältöiseen määräykseen rakennuslupa 4-4013-20-B.

Mitään mainintaa rakennusprojektien aikaisesta vuokralaisten turvallisuuden varmistamisesta ei rakennusluvuissa ole. Tämä on ymmärrettävää, koska rakennuslupavaiheessa HHP:ta ei ole missään vaiheessa kuultu asiasta, eikä Varma ole omaehtoisesti selvittänyt rakennusvalvonnalle, että sen hakemat rakennusluvut koskevat myös HHP:n hallitsemia tiloja.

Nyt kun tieto on oikaisuvaiheessa tullut viranomaisten tietoon, niin kumpaakaan rakennuslupaa ei voida myöntää ilman, että ne sisältävät merkittäviä HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuuden turvaavia viranomaismääräyksiä. Nykymuodossaan molemmat rakennusluvut on kumottava lainvastaisina, koska niissä ei ole huomioitu turvallisuustekijöitä asianmukaisesti.

Varman väite siitä, että se ei tulisi aloittamaan rakennustöitä HHP:n hallitsemilla alueilla ennen syksyä 2022 on myös erittäin epäuskottava. Miksi Varma olisi hakenut jo tässä vaiheessa rakennuslupaa projektiin, jota se ei aikoisikahteen ja puoleen vuoteen edes aloittaa? Miksi Varma on tietoisesti salannut rakennuslupahakemuksissaan sen seikan, että sen projektit tulevat vaikuttamaan olennaisesti myös sellaisille alueille, joita se ei rakennuslupien myöntövaiheessa hallinnoi?



Oikeuskirjallisuudessa vuokralaisen on nimenomaan tällaisissa tapauksissa katsottu olevan asianosainen. Professorit Ari Ekroos ja Vesa Majamaa kirjoittavat alan perus teoksessa maankäyttö- ja rakennuslaki seuraavasti (liite 1).

Väitteet siitä, että HHP ei olisi asianosainen Project Avenuetta koskevissa oikaisuvaatimusasioissa, on selvästi perusteeton.

Vastineessaan Varma myöntää, että sen saama rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen myönnetyn rakennusoikeuden osalta. Näin ollen rakennuslupa on yksiselitteisesti kumottava virheellisenä. Koska sekä hakija itse, että HHP oikaisuvaatimuksen tekijänä ovat sitä mieltä, että rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen, niin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole asiassa harkintavaltaa, vaan sen on kumottava lupa selvästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Toisaalta Varman rakennuslupahakemuksissa esiintyneet Varman myöntämät virheet ja puutteet ovat sitä suuruusluokkaa alkaen Varman esittämistä kahdesta hotelliprojektista ja virheellisistä kerrosalalaskelmista, että molemmat rakennusluvut on joko hylättävä tai palautettava uuteen viranomaisarkintaan nyt saatujen oikeiden tietojen valossa.

Varma myös väittää, että oikaisuvaatimuksissa viitatu oikeus-kanslerin ja oikeusasiamiehen ratkaisut eivät soveltuisi tähän tapaukseen, koska toisin kuin viitatuissa tapauksissa, Varman tapauksessa viranomaisen olisi perustellut päätöksenä asian-mukaisesti. Väite on selvästi virheellinen.

Varma on myös väittänyt, että merkittävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen taloudellista arvoa tulisi tarkastella kiinteistön verotusarvon kautta Helsingin kaupungin hintatason huomioivan neliöhinnan sijaan. Väite on täysin absurdi. On selvää, että verottajan määrittämä kiinteistövero ei ole oikea mittari rakennusoikeuden arvon määrittämisessä. On notorista, että kiinteistökaupassa kauppahinnat eivät määräydy verotusarvon perusteella. Neliöhinnat määräytyvät monen tekijän summana, josta keskeisimpänä on kiinteistön sijainti.

Varma esittää vastineessaan, että sen esittämän verotusarvolaskelman perusteella arvonnousun jäädessä 730.000 euroon, niin rakennusoikeuden ylitys voitaisiin käsitellä vähäisenä poikkeamana. Koska tämä laskentaperuste on selvästi virheellinen, niin tosiasiallisesti Varma tulee itsekin myöntäneeksi, että sen rakennusluvassa hakema asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys ei täytä vähäisen poikkeaman kriteereitä.



Autopaikkojen vähennyksen osalta, sekä Varman vastine että asema-kaavoituksen lausunto osoittavat, että rakennusvalvonta on ylittänyt harkintavaltansa käsitellessään autopaikkojen vähentämisen vähäisenä poikkeamana. Kaikki Varman ja asemakaavoituksen esittämät perustellut haetulle autopaikkamäärälle ovat sellaisia, jotka tulisi esittää poikkeamismenettelyssä, jossa haetaan olennaista poikkeamaa kaavamääräyksestä.

Lausuma on kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarverkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 ja 171 §:ssä määritellään poikkeamisen vähäisyys ja sen edellytykset. Sanotun 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poik-



keamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 7691, joka on tullut voimaan vuonna 1977. Asemakaavassa rakennus on merkitty tunnuksella ark: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliala. Tällä osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin kerrosalaan laskettavia tiloja.

Lisäksi asemakaavassa on autopaikkoja koskeva määräys: Autopaikkavelvollisuus: vähintään 70 autopaikkaa, enintään 90 autopaikkaa. Tontin suurin sallittu kerrosala on 25916 m<sup>2</sup>.

Asiassa on kyse niin kutsutusta Project Avenue -kokonaishankkeesta. Tontin omistaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma peruskorjaa ja kehittää kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia. Projekti on rakennusvalvonnassa käsitelty kahdella eri rakennusluvalla, nyt käsiteltävänä olevalla Annankatu 18:aa koskevalla rakennusluvalla (lupatunnus 4-413-20-B), jonka nojalla rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotelliksi ja rakennusta laajennetaan, sekä Bulevardi 7:ää koskevalla luvalla (lupatunnus 4-429-20-D), jonka nojalla kaksi toimistorakennusta peruskorjataan.

Hankesuunnitelman ja rakennuslupapäätöksen mukaan tontilla suoritetaan myönnetyn, nyt käsiteltävänä olevan, rakennusluvan nojalla seuraavia töitä:

Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmassa sijaitseva toimistorakennus muutetaan hotelliksi. Rakennuksen katutasoon sijoitetaan sisäänkäynnit hotellille ja hotelliin liittyville kongressitiloille sekä ravintolalle. Annankadun puoleinen portti uusitaan. Muutostöiden yhteydessä uusitaan suurin osa rakennuksen talotekniikasta. Korjausaste on 67 %.



Vähäisenä poikkeamisena on rakennusluvassa käsitelty ja hyväksytty rakennusoikeuden ylitys 9,45 %, autopaikkamäärän alitus kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä, hotellihuoneiden ikkunoiden avautumattomuus sekä Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella olevien nykyisten lapeikkunoiden keskimmäisen lasijaon muuttaminen umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu laajempaa, maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaista, muutoksenhakuoikeutta puoltavana seikkana korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin KHO 19.4.2007 Dnro 1323/106 sekä KHO 2003:2. Näiden mukaan valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä poikkeamista koskevan valitusoikeuspykälän perusteella, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen.

Asiassa on siten ensin ratkaistava, olisiko hankkeessa tullut hakea poikkeamispäätös.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksen tekijän lausumissa on esitetty vaatimuksia aloittamisoikeushakemuksen osalta, vaatimukset on käsitelty tuon asian yhteydessä, diaarinumero HEL 2020-004933.

Olisiko hakijan tullut hakea hankkeelleen poikkeamislupa

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että hankkeessa olisi tullut hakea poikkeamista 1) kerrosalan ylityksen, 2) autopaikkojen vähimmäismäärän alituksen, ja 3) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden julkisivujen ja vesikattojen suojelumääräysten osalta.

Rakennuslupapäätöksessä on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden ylitys tontilla. Rakennuslupapäätöksen liitteeksi toimitetun kerrosalalaskelman mukaan ylitys on 2451 m<sup>2</sup>, 9,45 %. Ylitys on päätöksessä katsottu vähäiseksi ja hyväksyttäväksi.

Rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen poikkeamista koskevassa ohjeessa todetaan vähäisestä poikkeamisesta seuraava:

"Vähäiseen poikkeamiseen otetaan kantaa tapauskohtaisen harkinnan mukaan. -- Esimerkiksi kerrosalan ylittäminen sallitaan vain vähäisessä määrin ja painavin perustein. Vähäisen kerrosalan ylityksen tulee pääsääntöisesti mahtua rakennusalalle ja sallittuun rakennuksen korkeuteen. -- Rakennuksen korjaustoimenpiteiden yhteydessä voi tilanne antaa aihetta väljempään poikkeamiseen kuin uudisrakentamisessa."



Rakennusoikeuden ylitystä koskevaa asiaa on käsitelty myös asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteispalaverissa 10.9.2019. Kokouksesta laaditussa muistiossa on todettu, että ylityksen ollessa alle 10 %, rakennusvalvonta voi käsitellä poikkeaman vähäisenä. Tämä ilmentää sekä asemakaavoituksen että rakennusvalvonnan yhtenevää näkemystä siitä, ettei erilliselle MRL 171 §:n mukaiselle poikkeamispäätökselle ole nähty kummassakaan palvelussa tarvetta tässä nimenomaisessa

tapauksessa ja että kyseessä on MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen, jonka rakennusvalvonta voi käsitellä. Tulkinta ei poikkea rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteisesti sovitusta linjasta.

Kuten oikaisuvaatimuksessa, vastineessa ja edellä mainitussa ohjeesakin on todettu, rakennusoikeuden ylitykset ja niiden vähäisyys ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. Asiaa ei voida ratkaista kategorisesti tai aiemmista päätöksistä tuotettujen tilastojen valossa. Uudisrakennuskohteissa harkinta on huomattavasti tiukempaa kuin peruskorjauskohteissa. Oikaisuvaatimuksessa mainitussa tapauksessa (Länsisatama), jossa rakennusoikeuden ylityksestä on 10 %:lla on päättänyt kaupunkiympäristölautakunta, on ollut kyse nimenomaan uudisrakennuskohteesta.

Esitetyn selvityksen perusteella rakennusoikeuden ylityksen myötä toteutettavat tilat tukevat hanketta ja ovat sille välttämättömiä. Hanketta koskevat suunnitelmat ovat laadukkaita. Rakennusoikeuden ylitys ei vaikuta naapureiden etuun. Ylitys ei myöskään vaikeuta tontilla sijaitsevien rakennusten asemakaavan mukaisen suojelun tavoitteita; laajennukset tapahtuvat joko rakennusrungon sisällä tai rakennuksen sisäpihalla. Lisäksi on huomioitava se, että suuri osa rakennusoikeuden ylityksestä on aiheutunut jo tontilla aikaisemmin suoritetuista muutoksista.

Rakennusoikeuden ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamista voidaan edellä mainituilla perusteilla pitää vähäisenä, eikä hankkeessa ole siten ollut tarvetta MRL 171 §:n mukaiselle poikkeamispäätökselle eikä myöskään asemakaavan muuttamiselle.

Rakennusluvassa on käsitelty ja hyväksytty vähäisenä poikkeamana autopaikkoja koskeva asia: "Kaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen määrästä (vähintään 70 ja enintään 90 ap.) poiketaan, koska ole-





massa olevat maanalaiset paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituk-  
sen  
mukaisia autopaikkoja. - - Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu."

Autopaikkoja koskeva poikkeama on käsitelty asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan tonttia ja sille sijoituvia hankkeita koskevassa yhteispalaverissa (muistio 10.9.2019), jossa on todettu, että kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä voidaan hotellihankkeessa poiketa alaspäin. Kanta perustuu osaltaan Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017). Ohjeessa hotelleille on annettu ainoastaan maksimimääräys,

jossa autopaikkoja saa osoittaa kyseisellä kantakaupungin eteläosan alueella enintään 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>.

Hanke sijoittuu Helsingin ydinkeskustaan. Autopaikkojen lisääminen nykyisestä on tontilla käytännössä mahdotonta. Lisäksi ottaen huomioon sen, että tilanne ei rakennusluvan myötä huonone nykyisestä sekä sen, että poikkeama noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää, edellä mainittua ohjetta, ja kun poikkeamisen ei voida katsoa johtavan MRL 171 §:ssä mainittuihin vaikutuksiin, voidaan poikkeamaa pitää rakennusluvassa mainitulla tavalla vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että rakennusluvassa vähäisenä poikkeamisena käsitelty Lönnrotinkadun puoleisen katon lapeikkunoiden keskimmäisen ikkunaruuuden muuttaminen umpinaiseksi hotellihuoneiden väliseinien toteuttamiseksi sekä uuden portaan ja sisäänkäynnin rakentaminen sekä Annankadun että Lönnrotinkadun puolelle, ja uuden portin rakentaminen Annankadun puolelle, olisivat vaatineet MRL 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä.

Jaosto toteaa, että rakennuksen suojelelu asemakaavalla ei tarkoita sitä, ettei rakennuksessa voida tehdä muutoksia. Suojelelu asettaa luonnollisesti muutoksille rajoja ja muutosten suunnittelulle tiukemmat vaatimukset.

Rakennuksen julkisivuilla tehtävät muutokset ovat vähäisiä eivätkä ne ole ristiriidassa suojelelumerkinnän kanssa. Muutoksista on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa. Asiasta on neuvoteltu myös rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon välillä, ja kaupunginmuseo todennut, ettei hanke sen näkemyksen mukaan kosketa rakennussuojelelu osalta vesikattoa ja julkisivua. Jaosto toteaaakin, ettei lapeikkunoiden keskimmäisen ikkunaruuuden muuttamista umpinaiseksi ei olisi tullut käsitellä ra-



04.06.2020

kennusluvassa edes vähäisenä poikkeamisena. Toimenpiteet eivät myöskään olisi edellyttäneet poikkeamispäätöstä.

Oikaisuvaatimuksessa on vielä viitattu korkeimman hallinto-oikeuden tapaukseen KHO 2015:144. Oikaisuvaatimuksen mukaan "tapauksesta on selvästi luettavissa oikeusohje, että suojeltuun julkisivuun tehtävät muutokset edellyttävät poikkeamisharkintaa, vaikka itse muutos ei edes näkyisi kadunvarteen." Mainitussa tapauksessa on ollut kyse kuuden uuden kattoikkunan tekemisestä kerrostalon julkisivun puolelle, joiden toteuttamiselle kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt poikkeamispäätöksen.

Tapauksessa ei ole arvioitu poikkeamispäätöksen tarvetta tai poikkeamisen vähäisyyttä, joten siitä ilmenevä oikeusohje ei suoraan sovellu nyt käsiteltävänä olevaan asiaan. Lisäksi kokonaan uusien kattoikkunoiden puhkaiseminen suojellun rakennuksen julkisivuun on merkittävästi suurempi toimenpide kuin nyt käsiteltävänä olevat vähäiset julkisivumuutokset.

Poikkeamispäätöstä ei ole ollut tarpeen hakea. Muutoksenhakuoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla.

Onko oikaisuvaatimuksen tekijällä muutoksenhakuoikeutta MRL 192 §:n nojalla

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vuokralainen tontilla 091-004-0071-0013, osoitteessa Bulevardi 7, Bulevardin varressa (ns. talo A) sijaitsevan rakennuksen viidennessä kerroksessa. Vuokralainen hallitsee vuokrasopimuksen nojalla myös rakennuksessa sijaitsevia muutamia muita tiloja. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevien asiakirjojen mukaan vuokralainen hallinnoi vuokraamiaan tiloja 31.7.2022 saakka. Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että myönnetty rakennuslupa vaikuttaa MRL 192 §:n 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi oikaisunhakijan etuun ja oikeuteen.

Oikeuskirjallisuudessa on vuokralaisen valitusoikeudesta on todettu mm. seuraavaa:

"Vuokralaiset ovat joskus valittaneet rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä, mutta heillä ei ole katsottu olevan valitusoikeutta (KHO 1951 II 234 ja KHO 1951 II 255). Vuokralaista tai asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaa ei ole pidetty asianosaisena myöskään rakennuksessa suoritettavia muutostöitä koskevaa lupaa koskevassa asiassa (KHO 1956 II 763, KHO 10.6.1980 T 3031 ja KHO 1980 A II 56). Vuokralaisella on sitä vastoin valitusoikeus, jos pakkotoimenpiteitä kohdistetaan välittömästi vuokralaiseen (KHO 1971 A II 73)" (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta-Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).



Välittömiä vaikutuksia on oikeuskäytännössä arvioitu mm. tapauksessa KHO 4.1.2018/3, jossa asunto-osakeyhtiölle oli myönnetty rakennuslupa yhtiön omistaman rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevan varastotilan kantavaan väliseinään tehtävälle aukolle. Kysymyksessä olevalla muutostyöllä ei asiassa esitetyn selvityksen perusteella ollut vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen. Muutostyön ei katsottu vaikuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevan asuinhuoneiston osakkeenomistajan ja asukkaan A tai mainitun huoneiston asukkaan B oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Muutoksenhakijoina olleilla A:lla ja B:llä ei siten ollut asiassa valitusoi-keutta.

Vaikka oikaisuvaatimuksessa mainitussa tapauksessa KHO 17.3.2004 t. 612 on arvioitu päätöksen välittömiä vaikutuksia, kyse ei ole ollut kyse vuokralaisen, vaan kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajan valitusoi-keudesta.

Oikeuskäytännön ja kirjallisuuden perusteella voidaan todeta, että vuokralaisen valitusoikeus voi tulla kyseeseen ainoastaan erittäin poikkeuksellisesti. Valitusoikeutta ei ole oikeuskäytännössä katsottu olevan edes rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus voisi tulla kyseeseen vain tilanteissa, joissa päätöksen vaikutus vuokralaisen oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun on välitön, esimerkiksi kun vuokralaiseen kohdistetaan pakkotoimenpiteitä.

Kiinteistön omistajalla on oikeus hakea omistamansa kiinteistön peruskorjaukselle rakennuslupaa. Rakennuslupa merkitsee oikeutta toteuttaa luvalla myönnetty toimenpiteet. Hankkeeseen ryhtyvä päättää, missä aikataulussa hanke käynnistetään. Nyt käsiteltävänä olevalla luvalla luvitetut toimenpiteet eivät sijoitu oikaisunhakijan vuokraamille alueille. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on kiinteistöllä olevien tai toimivien tahojen turvallisuus sekä hankkeen vaikutukset sen omiin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Otaen huomioon asiassa esitetty selvitys ja edellä mainitut seikat, rakennuslupapäätöksen ei voida katoa vaikuttavan sillä tavoin välittömästi Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun kuin maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 3 kohdassa tarkoitetaan. Asianajotoimisto HH Partners Oy ei ole myöskään rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Se ei ole myöskään sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Oikaisuvaatimus on edellä mainituin perustein jätettävä tutkimatta.



04.06.2020

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaava 7691
- 2 Kantakartta
- 3 Päätös 4-0413-20-B
- 4 A18 hankekuvaus
- 5 Asemapiirustus. Annakatu 18
- 6 Julkisivupiirustus Annankadulle
- 7 Julkisivupiirustus Lönnrotinkadulle
- 8 Project Avenue kerrosala ja VSS 2019-12-20
- 9 0. Oikaisuvaatimus Project Avenue 20200317FIN
- 10 liite 1, HHP kaupparekisteriote
- 11 liite 2, Ote Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden pöytäkirjasta (§ 126) 27.2.2020
- 12 liite 3, RKY Museovirasto
- 13 liite 4, Ote Helsingin kaupungin museon tietokannasta2
- 14 liite 5, asemakaavakartta 7691 selostuksineen
- 15 liite 6, Project Avenue kerrosalalaskelma
- 16 liite 7, pääpiirustus 1100-002-001
- 17 liite 8, vuokrasopimus
- 18 liite 9, ilmoitus jatkokauden käyttämisestä
- 19 liite 10, apulaisoikeuskanslerin päätös 11.4.2016
- 20 liite 11, Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.3.2016
- 21 liite 12, Muistio rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteispalaverista 10.9.2019
- 22 liite 13, Kuopion HAO 13.7.2005 05\_0472\_2
- 23 liite 14, Turun hallinto-oikeuden päätös 18.6.2019
- 24 liite 15, apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 11.2.2004
- 25 liite 16, Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohje 02\_2019
- 26 liite 17, selvitys päätöksistä v. 2014
- 27 liite 17, selvitys päätöksistä v. 2015
- 28 liite 17, selvitys päätöksistä v. 2016
- 29 liite 18, Kaupunkiympäristölautakunnan päätös poikkeamishakemukseen 30.10.2018
- 30 liite 19, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO\_2014\_43
- 31 liite 20, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO\_2013\_166
- 32 liite 21, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO\_2015\_144
- 33 liite 22, kuvakaappaus, poistetut julkisivusuunnitelmat
- 34 liite 23, Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 17.3.2004 drno 210102
- 35 20200403 Vastine\_AK18\_final
- 36 A18 Liite 1; PAATOS\_4-0413-20-B\_20200227144721634
- 37 A18 Liite 2; Lupa-alue ja vuokratilat2
- 38 A18 Liite 3 Rakennushistoriallinen selvitys
- 39 A18 Liite 4; Rakennushistoriallinen esiselvitys



04.06.2020

40	Kaavoituksen kannanotto
41	Lausuma 26.5.2020
42	Lausuma 26.5.2020 Liite 1
43	Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 35 Liite 36 Liite 37 Liite 38 Liite 39 Liite 40 Liite 43 Esitysteksti
Hakija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen Liite 40 Liite 43 Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 99



## § 132

### Aloittamisoikeus vakuudella, peruskorjaus, 4/71/13, Bulevardi 7, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma

HEL 2020-004934 T 10 04 07

Facta 4-6-20-VAK

## Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

## Käsittely

Salla Mustonen: Esittelijä poistaa esityksen listalta.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

Markku Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 26429  
markku.lehtinen(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 102



04.06.2020

## § 133

### Aloittamisoikeus vakuudella, käyttötarkoituksen muutos, 4/71/13, Annankatu 18, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

HEL 2020-004933 T 10 04 07

Facta 4-3-20-VAK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää hakijalle, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, haetun aloittamisoikeuden liitteenä olevan Facta-asiakirjan mukaisesti.

Maankäyttö ja rakennuslain 144 §: n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalla.

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

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

### Lisätiedot

Markku Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 26429  
markku.lehtinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja2
- 2 Aloittamisoikeushakemus2
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös  
Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakija on esittänyt hakemuksellaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettun perustellun syn.

Hakija perustelee aloittamisoikeuden hakemista sillä, että hankkeen kokonaisuakataulu pitkittyy, ellei rakennustöitä voida aloittaa suunnitellun mukaisesti.

Peruskorjaus- ja muutostyökohteessa toimenpiteet keskittyvät pääosin rakennuksen sisäpuolisiin töihin.

Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

## Lisätiedot

Markku Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 26429  
markku.lehtinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Facta-asiakirja2
- 2 Aloittamisoikeushakemus2
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

## Oheismateriaali

- 1 Aloittamisoikeushakemus2
- 2 Päälupa\_johon\_vakuus2





04.06.2020

Asia/25

---

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa  
koskeva toimielimen päätös  
Liite 1

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 101



04.06.2020

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 109, 110, 112, 115, 116, 121, 126, 128, 130, 131 ja 132 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

**Pöytäkirjan 111 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valituksella se, joka on tehnyt alkupe-  
räistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

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

Rakennus- tai toimenpidelupaa koskevassa asiassa:

- 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



04.06.2020

- 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  
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.



04.06.2020

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 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.



04.06.2020

## OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

### Pöytäkirjan 113, 117 ja 125 (Valvontamaksun osalta) §:t.

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:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10



04.06.2020

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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.

## 4

### MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

#### Pöytäkirjan 114 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

### OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.



04.06.2020

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintoaikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintoaikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintoaikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.



04.06.2020

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

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

## VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

### Valitusviranomainen

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





04.06.2020

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

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, 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



04.06.2020

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 2050 euroa, jos hankinnan arvo on alle 1 miljoona euroa; 4100 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa ja alle 10 miljoonaa euroa; ja 6140 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa.

### Pöytäkirja

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

## 5 VALITUSOSOITUS

**Pöytäkirjan 118, 119, 120, 122, 123, 127, 129 ja 133 §:t.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.



04.06.2020

## 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 aukioalojan 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  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

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



04.06.2020

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

## Pöytäkirja



04.06.2020

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.

## 6 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 124 ja 125 (Valvontamaksun osalta) §:t.

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 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 juhannu-



04.06.2020

saatto 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 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.



04.06.2020

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:

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 muutoksenhakuajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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.



04.06.2020

---

## Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Noora Laak  
puheenjohtaja

Pirjo Moberg  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sameli Sivonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 12.06.2020.