



§ 233

Oikaisuvaatimus liike- ja toimistorakennuksen laajennus- ja muutostöitä koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Korkeavuorenkatu 32, tontti 91-3-50-4

HEL 2021-010299 T 10 04 03

Facta 3-36-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 26.8.2021 (624 §), Facta-tunnus 3-2163-21-B. Rakennusluvan saaja on Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä asetetun vakuuden ja antaa Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmelle maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla oikeuden rakennusluvan, Facta-tunnus 3-2163-21-B, mukaisten rakennustöiden suorittamiseen valmiiksi asti ennen kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

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

Päätöksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Korkeavuorenkatu 32 sijaitsevala tontilla 91-3-50-4. Oikaisuvaatimuksen tekijä Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41:n omistaa osoitteessa Korkeavuorenkatu 41 sijaitsevan tontin 91-3-52-1. Tämä tontti sijaitsee rakennuspaikan tonttiin nähden Korkeavuorenkadun toisella puolella vinoittain vastapäätä rakennuspaikan tonttia.



11.11.2021

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on katsottava olevan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla.

Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 91-3-50-4 on voimassa asemakaava nro 12620. Asemakaava on tullut voimaan 19.1.2021. Asemakaavan alue käsittää tontin 4 lisäksi tämän tontin pohjoispuoleisen rajanaapuritontin 91-3-50-2. Molemmat tontit ovat asemakaavassa toimistorakennusten korttelialuetta (KT).

Molempien tonttien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Suurin sallittu kerrosluku alenee porrastetusti molemmilla tonteilla tultaessa Korkeavuorenkadulle päin ensin seitsemään kerrokseen ja kadun varressa kuuteen kerrokseen.

Rakennuspaikan tontin rakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 3750 kem². Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +40.0.

Rakennuspaikan tontin rakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2: Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen suojelumerkintään liittyvät seuraavat asemakaavamääräykset:

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Suojelu koskee rakennuksen kadunpuoleista julkisivua kerroksien 2-5 osalta, pääporrashuonetta 6. kerroksen lattiatasoon asti sekä sisään-tuloaulan ja sisäpihan muodostamaa tilasarjaa.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen katujulkisivun alkuperäisten ikkunoiden ja julkisivun ilmeen säilyttäminen. Pääporrashuoneen alkuperäiset mosaiikkiseinät, porrasaskelmat ja kaiteet sekä sisään-tuloaulan ja sisäpihan muodostama tilasarja tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta mukaillen tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on osoitteessa Korkeavuorenkatu 32 sijaitseva tontti 91-3-50-4. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi. Tontin omistajalle on 26.8.2021 (624 §) myönnetty rakennuslupa Facta-tunnus 3-2163-21-B. Rakennuslupa on tonttikohtainen.



11.11.2021

Rakennuspaikan pohjoispuoleisen rajanaapuritontin 91-3-50-2 omistajalle on 2.9.2021 (639 §) myönnetty rakennuslupa Facta-tunnus 3-2223-21-B. Tonttien 4 ja 2 rakennushankkeet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kummankin tontin omistajalle on kuitenkin tullut myöntää oma rakennuslupa. Rakennuslupaa ei saa myöntää useammalle kuin yhdelle tontille.

Rakennuksen soveltuminen paikalle

Tonteilla 91-3-50-4 ja 91-3-50-2 voimassa oleva asemakaava on hyvin tuore. Asemakaava on tullut voimaan vuoden 2021 tammikuussa. Oikaisuvaatimuksen alaisella rakennuslupapäätöksellä myönnetty tontin 91-3-50-4 rakennuksen suunnitellut laajennus- ja muutostyöt ovat asemakaavan mukaiset.

Suunniteltujen laajennus- ja muutostöiden mukainen rakennus soveltuu paikalle. Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41 –yhtiötä rakennuspaikan naapurina. Rakennushankkeen toteuttaminen ei vaikeuta Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41:n omistaman tontin 91-3-52-1 sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimus

Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41:n tekemässä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Aloittamisoikeuden antaminen

Lupayksikön arkkitehdin myöntämän rakennusluvan yhteydessä on annettu hakemuksen johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:ssä tarkoitettu aloittamisoikeus osalle luvan mukaisia rakennustöitä. Luvan saaja hakee nyt aloittamisoikeutta kaikille rakennusluvan mukaisille rakennustöille.

Luvan saaja on perustellut hakemusta aloittamisoikeushakemuslomakkeessa seuraavasti: Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa, mistä naapuri on tehnyt oikaisuvaatimuksen 14.9.2021. Hankkeeseen ryhtyvä on pitänyt sitä perusteettomana sekä vaatinut sen hylkäämistä vastineessaan 20.9.2021 ja hakee nyt aloittamisoikeutta rakennustöille.

Luvan saaja on lisäksi perustellut hakemusta tarkemmin erillisessä Aloittamisoikeuden laajentaminen / Korkeavuorenkatu 32 –otsikolla ni-



11.11.2021

metyssä asiakirjassa seuraavasti: Hankkeeseen ryhtyvä hakee aloittamisoikeutta myönnetyn rakennusluvan mukaisten töiden toteuttamiselle, jotta ne voidaan suorittaa yhdessä kiinteistön Korkeavuorenkatu 34 töiden kanssa. Korkeavuorenkatu 34 kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa (Tunnus 3–2223–21-B) 2.9.2021 (lainvoimaisuus todettu 23.9.2021), jonka työt ovat aloitettu. Kiinteistöjen Korkeavuorenkatu 32 ja 34 hankkeeseen ryhtyvä on taustaltaan sama taho ja kiinteistöt ovat tarkoitus yhdistää yhdeksi kokonaisuudeksi. Hankkeeseen ryhtyvälle aiheutuu kohtuutonta haittaa, mikäli kiinteistöjen Korkeavuorenkatu 32 ja 34 edellä mainittujen rakennuslupien mukaisia töitä ei voida toteuttaa yhtäaikaaisesti oikaisuvaatimuksen yms. valitusten käsittelystä johtuen.

Luvan saaja on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Asetetun vakuuden määrä on jo aiemmin asetettu vakuus mukaan lukien yhteensä 832990 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla on perusteltu syy antaa Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmelle sen hakema aloittamisoikeus.

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on myöntänyt päätöksellään 26.8.2021 (624 §) Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmelle rakennusluvan Facta-tunnus 3-2163-21-B. Arkkitehti on samalla hakijan hakemuksesta antanut aloittamisoikeuden osalle rakennustöitä.

Haettu rakennustoimenpide on seuraava: Liike- ja toimistorakennuksen korotus kahdella kerroksella, sisäpihan kattaminen, sisätilojen muutostyöt, julkisivujen energiataloudellinen uusiminen ja aloittamisoikeus.

Rakennus on valmistunut vuonna 1956. Rakennuksessa on kuusi maanpäällistä kerrosta katua vasten ja kaksikerroksiset sisäpihasiivet. Lisäksi rakennuksessa on kaksi tonttien rajoja myöden rakennettua kellarikerrosta, joihin sijoittuu teknisiä, pysäköinti- ja sosiaalitylöitä.

Liike- ja toimistorakennus laajennetaan, kunnostetaan ja yhdistetään kaikissa kerroksissa sisätilan osalta viereiseen Korkeavuorenkatu 34 liike- ja toimistorakennukseen toiminnallisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Sisäpiha katetaan valokatteella sisätilaksi ja ajoluiska kellariin puretaan. Ajoyhteys kellaritiloihin järjestetään Korkeavuorenkatu 34:n puolelta. Rakennuksen 6. kerroksen kadunpuoleinen julkisivu puretaan ja uusi julkisivu rakennetaan katulinjaan kiinni. Kadunvarsirakennuksien ylimmät tekniikkakerrokset puretaan ja korvataan kahdella uudella ker-



11.11.2021

roksella. Kellarikerrosten tilajärjestelyjä uusitaan. 1. kerrokseen rakennetaan liiketiloja. 2.-6. kerrokset toimistotilat uusitaan ja 7.-8. kerrokseen rakennetaan uutta toimisto- ja neuvottelutilaa. Hissit uusitaan ja hissi-kuilut ulotetaan 8. kerrokseen saakka. Rakennuksen runkoa vahvistetaan. Talotekniikka uusitaan.

Tontin 91-3-52-1 omistaja Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41 vastusti lupakäsittelyn aikana suoritettussa naapurin kuulemisessa rakennusluvan myöntämistä. Perusteluinaan yhtiö esitti, että rakennuksen suunniteltu korotus vaikuttaa ympäröivien rakennusten ylimpien kerrosten asuinhuoneistojen näkymiin ja suunniteltu rakennushanke heikentää tai hävittää rakennuksen ja alueen erityisiä arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Yhtiö oli aiemmin, ennen rakennuslupavaihetta, valittanut tontin asemakaavasta Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen.

Naapuriyhtiön tekemä oikaisuvaatimus

Bostadsaktiebolaget Högbergsgatan 41 on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö vaatii rakennusluvan kumoamista. Yhtiö toteaa vaatimuksensa perusteluina muun ohella seuraavaa:

Keskeinen perustelu rakennusluvan kumoamiselle on, että nyt myönnetty rakennuslupa koskee ainoastaan Korkeavuorenkatu 32 talon muutostöitä, joten kaupunkikuvallisesti tässä vaiheessa ei ole mahdollista arvioida, miten nämä muutokset suhtautuvat nykyiseen Korkeavuorenkatu 34:n taloon puhumattakaan tämän talon myöhemmistä mahdollisista muutostöistä. Arvokkaan ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen, Korkeavuorenkatu 32, suuria muutostöitä ei voida siten toteuttaa ”palastelemalla” ne pienempiin osakokonaisuuksiinsa ja jättää kokonaan arvioimatta niiden vaikutuksia ympäristöön. Näin ollen rakennuslupa on tässä vaiheessa liian rajoittunut.

Bost Ab Högbergsgatan 41 on vastustanut rakennuslupaa lausunnossaan sillä perusteella, että ”rakennuksen suunniteltu korotus vaikuttaa ympäröivien rakennusten ylimpien kerrosten asuinhuoneistojen näkymiin ja suunniteltu rakennushanke heikentää tai hävittää alueen erityisiä arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.” Hakija puolestaan lausuu vastineessaan edellä olevasta, että kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt täydennysrakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen. Tällä lausumalla ei kuitenkaan ole mitään arvoa, koska hakijankin tulee ymmärtää, ettei asemakaavan muutos sinänsä sisällä mitään ratkaisua rakennuslupaan liittyvien rakennusteknisten toteutusten osalta. Hakijan vastineessa on lisäksi toinen virheellinen käsitys, että



rakennusluvan mukaiset rakennustoimet olisi jo ratkaistu kaavamuu-
toksella. Nämä hakijan esittämät kannanotot vain osoittavat paitsi täy-
dellistä ymmärtämättömyyttä rakennushankkeen vaikutuksista arvok-
kaaseen ympäristöönsä myös hankkeen yksinomaan taloudellisia etuja
tuottaviin tarkoitukseen. Rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapää-
töksen tehdessään on sivuuttanut kokonaan alueen rakennustaiteelli-
sesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilyttämisen
jälkipolville ja vain alistunut Helsingin kaupungin johdon nykysuuntauk-
sen mukaiseen tilojen kasvattamiseen hinnalla millä tahansa.

Bost Ab Högbergsgatan 41 kiinnittää huomiota, että rakennusluvassa
todetaan alueen käytöstä: KT Toimistorakennusten korttelialue. Tämä
on täydellisen virheellinen näkemys. Alueella on runsaasti myös asuin-
huoneistoja. Viranomaisen tulee päätöksenteossaan pitäytyä totuudes-
sa eikä sitä vääristellä em. omien tarkoituseriensä mukaisesti. Ase-
makaavan muutospäätöksen perusteluosassa todetaan selkeästi, että
rakennusluvan tarkoittama alue sijaitsee Helsingin kaupungin ydinkes-
kustassa alueella, joka on historiallisesti erittäin arvokas. Alueella sijait-
see useita rakennuksia, joilla on suojelumääräys Sr-1. Suojelumää-
rystä käytetään kuvaamaan arvokkaiden rakennusten suojelun tasoa
siten, että Sr-1 edustaa muutostyöt kokonaan kieltävää määrystä.

Perusteluina Bost Ab Högbergsgatan 41 korostaa, että Korkeavuoren-
katu 32 ja 34 rakennukset on suunnitellut Woldemar Baeckmann ja ne
edustavat rakennusajalle tyypillistä ja edustavaa funktionalistista ja
modernistista tyyliuuntausta. Rakennukset on aikanaan suunniteltu ja
sijoitettu alueelle siten, että ne omaa rakennusaikaista arkkitehtuuriaan
edustaen muodostavat näin kokonaisuuden yhdessä alueen vanhem-
pien suojeltujen rakennusten kanssa. Edellisestä luonnollisesti seuraa,
että rakennuslupapäätöksen tulee vaalia rakennettua ympäristöä eikä
siihen liittyviä erityisiä arvoja saa pelkästään taloudellisia etuja tavoitel-
len eikä kaupungin rakennuskantaa kasvattamalla hävittää. Arkkitehti-
kutsukilpailun tuloksena rakennettua taloa ei voida lisärakentamisella
turmella, kuten nyt on tapahtumassa. Korkeavuorenkatu 32:n ja 34:n
rakennusten korkeudet ovat tasapainossa keskenään ja muodostavat
harmonisen linjan, joka pahasti järkkyy, mikäli rakennusluvan perus-
teella nyt Korkeavuorenkatu 32 taloon rakennettaisiin talon sisäänvede-
tyn yläkerrosten tilalle kaksi kokonaan uutta kerrosta.

Korkeavuorenkatu 32 ja 34 talojen nykyinen korkeus sopii nykyisin hy-
vin yhteen naapuritalojen kanssa. Korkeavuorenkatu 32:n talon korot-
taminen antaisi luonnottoman ja ruman vaikutelman. Eteläinen naapuri-
talo Korkeavuorenkatu 30 (Heikelin talo) erottuisi huomattavasti, sen tontti
32:n puoleinen korniisi ei näkyisi tai se pitäisi purkaa. Tämä komea
uusrenessanssirakennus (K.A. Wrede, 1885) on merkittävä ja suojelun



11.11.2021

arvoinen myös siksi, että sitä ympäröi useita muita samaa arkkitehtuurisuuntausta edustavaa taloa (kolme kadun toisella puolella Rikhardinkadun länsipäässä sekä Hauki-korttelissa kaikki Ludviginkadun ja vielä Erottajankadun rakennukset).

Bost Ab Högbergsgatan 41 toteaa lopuksi, että rakennuslupa on puutteellisenä ja vain Korkeavuorenkatu 32 koskevana kumottava. Rakennusluvun mukainen muutos vaikuttaisi haitallisesti kaupunkikuvaan ja viihtyvyyteen sekä rumentaisi Hauki-korttelin Korkeavuorenkadun talorivistöä merkittävästi.

Luvan saajan vastine

Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Yhtiö toteaa vastineessaan muun muassa seuraavaa:

Bostads Ab:n huoli siitä, että K32:ssa tehtäisiin rakennusluvun mahdollistamia muutostöitä K34:n tilanteesta sekä sillä tehtävistä muutostöistä erillisinä ja että tämä johtaisi muutostöiden ympäristövaikutusten arvioinnin sivuuttamiseen, on Bostads Ab:n itsensäkin tietämällä tavalla aiheeton. K32:n ja K34:n peruskorjaus ja laajennus ovat rakennusvalvonnalle toimitetun lupahakemuksen ja selvitysten mukaisesti samaa kokonaisuutta ja yksi hanke, ja mainittuja kiinteistöjä koskevat lupasiat on myös käsitelty yhtenä kokonaisuutena kaupungin rakennusvalvonnassa.

Täysin eri – ja vailla merkitystä oleva – asia on, että rakennusluvut on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 muutoksineen, ”MRL”) mukaisesti kiinteistökohtaisesti. Samaan hankekokonaisuuteen liittyen on K34:ää koskien myönnetty rakennuslupa 2.9.2021 (lupnumero 3-2223-21-B, lupapistetunnus LP- 091-2021-03296). Lupien mukaiset rakennustoimenpiteet tullaan toteuttamaan lupahakemusten ja hankeselvitysasiakirjojen mukaisesti yhtenä kokonaisuutena. Bostads Ab on ollut koko ajan tietoinen siitä, että suunniteltu ja nyt rakennusluvut saanut rakennushanke koskee sekä K32 että K34 kiinteistöjä. Bostads Ab on aikanaan valittanut asemakaavamuutoksesta, jolla mahdollistettiin K32 ja K34 kiinteistöillä sijaitsevien toimistorakennusten korottaminen kahdella kerroksella sekä uudistaminen moderniksi toimistotilaksi. Hallinto-oikeus hylkäsi Bostads Ab:n valituksen 11.12.2020. Bostads Ab on 3.7.2021 myös antanut lausunnon K32 rakennuslupahakemuksesta vastustaen haetun luvan myöntämistä, ja lausunnossaan Bostads Ab viittaa johdonmukaisesti molemmilla kiinteistöillä suunniteltuihin, lupahakemuksissa tarkoitettuihin rakennustoimenpiteisiin. Bostads Ab:n väite siitä, että erilliset rakennusluvut merkitsivät kiistatta



11.11.2021

yhtenä rakennushankkeena edenneen projektin pilkkomista kiinteistökohtaisiksi, toisistaan erillisiksi hankkeiksi, on paikkansapitämätön.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt nyt rakennusluvut saaneen täydennysrakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen ("Kaavamuutos") 19.5.2020, ja kaavamuutos on tullut voimaan 19.1.2021 Helsingin hallinto-oikeuden hylättyä Bostads Ab:n kaavamuutosta koskevan valituksen. Kiinteistöosakeyhtiö toteaa, että Bostads Ab:n oikaisuvaatimuksessa esittämät rakennuksen korotuksen ja muiden rakennustoimenpiteiden vaikutukset rakennuksen ja alueen erityisiin arvoihin ja ympäröivien rakennusten näkymiin on jo lainvoimaisesti ratkaistu kaavamuutoksella. Rakennuksen sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kahdeksan, ja sallittu kahden kerroksen korotus on osoitettu toteutettavaksi porrastettuna ja katujulkisivusta sisäänvedettynä.

Hakijalla on oikeus saada rakennuslupa, mikäli luvan myöntämiselle lainsäädännössä asetetut edellytykset täyttyvät. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että milloin asemakaavassa on yksityiskohtaisesti määrätty rakennuksen sallitusta kerrosluvusta, koosta tai muodosta, hakijalla on oikeus saada rakennuslupa nämä vaatimukset täyttävän rakennuksen rakentamiseen. Rakennuslupaa ei asemakaava-alueella siten voi evätä eikä myönnettyä lupaa oikaisuvaatimuksen takia kumota esimerkiksi sillä perusteella, että asemakaavassa sallitun kokoisen (mukaan lukien kerrosluku) ja muotoisen rakennuksen katsottaisiin olevan paikalle soveltumaton (MRL:n 135 §:n 1 momentin 3 kohta) tai tarpeettomasti naapureita tai naapurikiinteistöjen rakentamista haittaava (MRL:n 135 §:n 1 momentin 6 kohta).

MRL:n 135 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Jo kaavamuutoksen yhteydessä on tehty selvitykset korotusosan vaikutuksista naapurikiinteistöjen näkymiin ja valaistusolosuhteisiin, ja rakennusluvan myöntäminen osoittaa, että rakennuksen korottamisesta ei ole MRL:n 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeetonta haittaa naapureille. Rakennushankkeen toteuttaminen ei millään osin vaikuta naapurikiinteistöjen rakentamiseen. Rakennuksen käyttötarkoituksen säilyessä aiempaa vastaavana rakennushankkeen toteuttamisesta ei myöskään suunnitellun toiminnan johdosta voida katsoa aiheutuvan naapureille tai naapurikiinteistöjen käytölle haittaa.

Bostads Ab on oikaisuvaatimuksessaan viitannut siihen, että eräät alueen rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä ja että K32:ta koskevan



11.11.2021

rakennusluvan mahdollistamat muutostyöt aiheuttaisivat ”esteettisen vääristymän katualueen ilmeeseen”. Kiinteistöosakeyhtiö viittaa edellä jo todettuun siitä, että sen enempää kaupunkikuvatyöryhmällä kuin kaupunkimuseollakaan ei ole ollut huomauttamista nyt luvan saaneeseen rakennushankkeeseen. Hankkeen viitesuunnitelmat on alunperinkin valmisteltu yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa ja kaavamutoksen suojelumääräykset tulevat jatkossakin sitomaan kiinteistöosakeyhtiötä rakennushankkeen toteuttamisessa.

Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi vaatii, että oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 118 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 144 §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 45 § ja 49 g §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Kiinteistökartta
- 3 L3 Ilmakuva idästä länteen kuvattuna
- 4 L4 Oikaisuvaatimus
- 5 L5 Oikaisuvaatimuksen toimittaminen
- 6 L6 Vastine
- 7 L7 Vastine Liite 1
- 8 L8 Vastine Liite 2
- 9 L9 Asemakaava 12620
- 10 L10 Rakennuslupapäätös
- 11 L11 Lupahakemus Lupapiste
- 12 L12 Aloittamisoikeus
- 13 L13 Rakennusoikeuslaskelma
- 14 L14 Hankeselvitys
- 15 L15 Kaupunginmuseon lausunto
- 16 L16 Naapurin huomautus
- 17 L17 Vastine naapurin huomautukseen
- 18 L18 Pääpiirustus Asemapiirustus
- 19 L19 Pääpiirustus Julkisivu itään
- 20 L20 Pääpiirustus Julkisivu länteen
- 21 L21 Pääpiirustus Julkisivu etelään
- 22 L22 Pääpiirustus Julkisivu pohjoiseen



11.11.2021

23	L23 Pääpiirustus Leikkaus A-A
24	L24 Pääpiirustus Leikkaus B-B
25	L25 Pääpiirustus Leikkaus D-D
26	L26 Aloittamisoikeushakemus 21.10.2021
27	L27 Aloittamisoikeushakemus perustelut
28	L28 Vakuusmäärän suuruus Vahanen

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvan saaja

Otteen liitteet

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

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Kiinteistökartta
3	L3 Ilmakuva idästä länteen kuvattuna
4	L4 Oikaisuvaatimus
5	L5 Oikaisuvaatimuksen toimittaminen
6	L6 Vastine
7	L7 Vastine Liite 1
8	L8 Vastine Liite 2
9	L9 Asemakaava 12620
10	L10 Rakennuslupapäätös
11	L11 Lupahakemus Lupapiste
12	L12 Aloittamisoikeus
13	L13 Rakennusoikeuslaskelma
14	L14 Hankeselvitys
15	L15 Kaupunginmuseon lausunto



11.11.2021

16	L16 Naapurin huomautus
17	L17 Vastine naapurin huomautukseen
18	L18 Pääpiirustus Asemapiirustus
19	L19 Pääpiirustus Julkisivu itään
20	L20 Pääpiirustus Julkisivu länteen
21	L21 Pääpiirustus Julkisivu etelään
22	L22 Pääpiirustus Julkisivu pohjoiseen
23	L23 Pääpiirustus Leikkaus A-A
24	L24 Pääpiirustus Leikkaus B-B
25	L25 Pääpiirustus Leikkaus D-D
26	L26 Aloittamisoikeushakemus 21.10.2021
27	L27 Aloittamisoikeushakemus perustelut
28	L28 Vakuusmäärän suuruus Vahanen

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvan saaja

Otteen liitteet

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

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