



2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää merkittä tiedoksi.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 21.1.2025 nro 108/2025

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoitti päätöksellään 26.10.2023 § 157 Pohjoismaiden Säätiö sr:n (säätiö) toiminnanharjoittajana ja päiväkotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana sekä Asunto Oy Ormuspuiston (asunto-osakeyhtiö) tontin ja tontilla olevien rakennusten omistajana sakan uhalla lopettamaan osoitteessa Soidinkuja 1 sijaitsevalla tontilla 91-38-88-10 olevan asuinkerrostalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan päiväkotihuoneiston käyttämisen säätiön kokoontumistilana 31.1.2024 mennessä.

Pohjoismaiden säätiö sr:lle asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on satatuhatta (100 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kymmentuhatta (10 000) euroa. Asunto Oy Ormuspuistolle asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentäviisituhatta (25 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhattaviisisataa (2 500) euroa.

Ympäristö- ja lupajaosto määräsi samalla, että asetettuja velvoitteita on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

Sekä säätiö että asunto-osakeyhtiö valittivat jaoston velvoitepäätöksensä Helsingin hallinto-oikeuteen. Päätöksellään 28.10.2024 (6368/2024) hallinto-oikeus hylkäsi suullisen käsittelyn järjestämistä koskevan vaatimuksen, hylkäsi valitukset ja hylkäsi säätiön oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen. Hallinto-oikeus oli jo aiemmin väli-päätöksellään 13.12.2023 (7358/2023) hylännyt täytäntöönpanon kieltämistä koskevat valittajien vaatimukset.

Säätiö haki korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa hallinto-oikeuden päätökseen 28.10.2024 (6368/2024).

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi säätiön valituslupahakemuksen päätöksellään 21.1.2025 (108/2025) eikä se siten antanut ratkaisua valituk-



seen. Korkein hallinto-oikeus perusteli ratkaisuaan sillä, että sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 21.1.2025 on liitteenä.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 22.1.2025

As. Oy Munkkisaarenkatu 8, joka omistaa tontin 91-20-122-8 vaati, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antaa maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n mukaisen määräyksen, jolla se velvoittaa Asunto Oy Eteläkärjen poistamaan kustannuksellaan kiinteistönsä aiheuttaman jatkuvan hulevesihaitan hyvän rakennustavan mukaisesti siten, ettei As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n kellariseinän rakenteille aiheudu jatkossa Asunto Oy Eteläkärjen kiinteistöltä johtuvien hulevesien vuoksi rasitusta.

Ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n tekemän toimenpidepyynnön muutoin hyläten velvoittaa Asunto Oy Eteläkärjen tontin 91-20-122-18 omistajana juoksevan sakon uhalla asentamaan rakennusluvassa 20-2134-A-72 ja sen asemapiirroksessa osoitetun, hulevesiä sadevesikaivoihin johtavan avokourun Asunto Oy Eteläkärjen ja sen pohjoispuoleisten naapurikiinteistöjen rajalle sekä tarkistamaan pihamaan sadevesikaivojen toimivuuden ja kunnan 31.12.2023 mennessä.

Asunto Oy Eteläkärki sekä As. Oy Munkkisaarenkatu 8 ovat valittaneet päätöksestä. As. Oy Munkkisaarenkatu 8 on myöhemmin perunut valituksensa.

Hallinto-oikeus on päätöksellään kumonnut Asunto Oy Eteläkärjen valituksesta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen Asunto Oy Eteläkärjelle asetetun juoksevan uhkasakon osalta ja hylännyt Asunto Oy Eteläkärjen valituksen muilta osin. Asunto Oy Eteläkärjen oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus on hylätty. Veloitteen noudattamiselle asetettu määräaika on pidennetty päätymään 30.6.2025.

Hallinto-oikeus toteaa perusteluinaan muun ohessa, että Asunto Oy Eteläkärkeä on kuultu As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n tekemästä toimenpidepyynnöstä ja Asunto Oy Eteläkärki on antanut toimenpidepyynnöstä vastineen. Helsingin kaupungin Asunto Oy Eteläkärjelle lähettämässä vastinepyynnössä ei kuitenkaan ole mainittu mahdollisesta uhkasakon asettamisesta asiassa tai muutenkaan millään tavoin viitattu hallintopakkokeinojen käyttämiseen. Myöskään vastinepyynnön liitteenä



nä olleessa As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n toimenpidepyynnössä ei ole vaadittu, että määräystä tehostettaisiin uhkasakolla. Uhkasakon asettaminen on siten tullut Asunto Oy Eteläkärjen tietoon ensimmäisen kerran valituksenalaisessa päätöksessä. Näin ollen Asunto Oy Eteläkärjelle ei ole ennen uhkasakon asettamista koskevan asian ratkaisemista varattu tilaisuutta selityksen antamiseen uhkasakkolain 22 §:ssä edellytetyllä tavalla. Tämän vuoksi valituksenalainen päätös on kumottava siinä Asunto Oy Eteläkärjelle asetetun juoksevan uhkasakon osalta. Koska maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n 1 momentissa tarkoitettu määräys voidaan antaa ilman, että sitä tehostetaan uhkasakolla, ja Asunto Oy Eteläkärkeä on kuultu As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n toimenpidepyynnöstä, hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ainoastaan siinä asetetun juoksevan uhkasakon osalta. Hallinto-oikeus toteaa lisäksi selvyiden vuoksi, että lähtökohtaisesti vasta maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n 1 momentin perusteella annetun määräyksen noudattamatta jättämisen jälkeen mahdollisesti maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla annettavaa hallintopakkomääräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n B-rakennuksen kellarin kosteusvaurioista kärsivä maanvastainen seinä rajoittuu Asunto Oy Eteläkärjen tontin pohjoisrajaan. Esitetyn selvityksen perusteella seinään kohdistuva kosteusrasitus aiheutuu pääosin maaperän kosteudesta. Kun Asunto Oy Eteläkärki ei ole toteuttanut kiinteistölleen rakennusluvassa edellytettyä avokourua, joka on osa kiinteistön hulevesijärjestelmää, ja kun kourun puuttuminen osaltaan lisää Asunto Oy Eteläkärjen kiinteistön hulevesistä As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n kellarin seinälle aiheutuvaa kosteusrasitusta, on ympäristö- ja lupajaosto voinut tämän hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi velvoittaa Asunto Oy Eteläkärjen määräajassa asentamaan paikalle hulevesiä sadevesikaivoihin johtavan avokourun ja tarkistamaan pihaan sadevesikaivojen toimivuuden ja kunnon.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 22.1.2025 on liitteenä.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.1.2025 nro 336/2025

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto myönsi päätöksellään 11.4.2024 § 71 Helsingin kaupunkiympäristön toimialalle toimenpideluvan määräaikaisen lumenvastaanottoalueen rakentamiselle Malminkentällä sijaitseville kiinteistöille 91-429-8-250 ja 91-429-8-328 Facta-asiakirjan 38-2927-23-C mukaisesti ja siinä mainitun määräyksen, sekä hyväksyi esitetyt pääpiirustukset.



Asunto-oy Helsingin Fallkullan Puisto, Asunto-oy Helsingin Fallkullan Kuulas, Asunto-oy Helsingin Kaneliomena, Asunto-oy Helsingin Sointurivi, Asunto-oy Helsingin Tasankotie 6 ja HASO Sointukaari valittivat jaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja hakivat päätökseen muutosta koskien alueen liikennejärjestelyitä, melua ja yöaikaista käyttöä sekä maisemointia ja roskaantumista.

Valittajat perustelivat valitusoikeuttaan taloyhtiöiden sijainnilla lumenkaatopaikan naapurissa. Lumenkaatopaikan on suunniteltu sijaitsevan 60 metrin etäisyydellä lähimmistä asunnoista, suosituilla virkistysalueella.

Hallinto-oikeus jätti valituksen tutkimatta päätöksellään 23.1.2025 nro 336/2025.

Hallinto-oikeus perusteli päätöstään muun ohella seuraavasti.

Rakentamislain 194 §:n mukaisesti asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

MRL 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus toimenpidelupapäätöksestä 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; (- - -).

Toimenpidelupa on myönnetty määräaikaisen lumenvastaanottoalueen rakentamiseen Malminkentällä sijaitsevalle kiinteistöille 91-429-8-250 ja 91-429-8-328. Näiden kiinteistöjen ja valittajien vuokraoikeudella hallitsemien kiinteistöjen väliin jää muiden kiinteistöjen aluetta ja katualuetta. Valittajat eivät siten ole MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla rakennuspaikan viereisen tai sitä vastapäätä olevan alueen omistajia tai haltijoita. Valittajat eivät ole myöskään MRL 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoittamassa asemassa, kun otetaan huomioon valittajien hallitsemien kiinteistöjen etäisyys hanketta koskevassa asemapiirustuksessa esitetystä lumenvastaanottokentästä ja se, että asemapiirustuksen mukaan lumenvastaanottokentän ja valittajien hallitsemien kiinteistöjen väliin jätetään metsäkaistale ja liittymä lumenvastaanottoalueelle järjestetään Suurmetsäntien kautta. Päätös ei myöskään vaikuta välittömästi valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.



Valittajilla ei siten ole valitusoikeutta asiassa, minkä vuoksi valitus on jätettävä tutkimatta.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.1.2025 nro 336 on liitteenä.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.1.2025 nro 383/2025

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hylkäsi päätöksellään 11.4.2024 § 74 Asunto Oy Helsingin Hiidenkiven (taloyhtiö) toimenpidepyynnön velvoittaa Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy (pysäköintiyhtiö) keskeyttämään taloyhtiön autopaikkojen siirtämisen kiinteistöltä 91-36-116-2 kiinteistölle 91-36-109-1.

Taloyhtiö valitti jaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaati seuraavaa.

Jaoston päätös on kumottava. Taloyhtiön kiinteistön 91-36-114-1 velvoiteautopaikkojen asemakaavan ja rakennuslupien mukainen sijainti kiinteistöllä 91-36-116-2 on vahvistettava. Pysäköintiyhtiö on määrättävä toimimaan taloyhtiön velvoiteautopaikkojen sijoittamisen suhteen asemakaavan ja rakennuslupien sekä 24.11.2010 päivätyn rasitesopimuksen mukaisesti tai, mikäli kehoitus ei johda toimenpiteisiin, velvoitettava hallintopakkokeinoin noudattamaan asemakaavaa, rakennuslupia ja rasitesopimusta ja keskeyttämään autopaikkojen sijainnin muutosta koskevat toimenpiteet. Jaosto ja/tai pysäköintiyhtiö on velvoitettava korvaamaan taloyhtiön oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Päätöksellään 23.10.2025 nro 383/2025 hallinto-oikeus ei tutkinut valittajan autopaikkojen sijainnin vahvistamista koskevaa vaatimusta eikä vaatimusta asettaa pysäköintiyhtiölle velvoitteita. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen muilta osin sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Siltä osin, kuin hallinto-oikeus jätti vaatimukset tutkimatta, perusteli hallinto-oikeus päätöstään muun ohella seuraavasti.

Hallinto-oikeus ratkaisee tässä valitusasiassa, onko valituksenalainen päätös lainmukainen. Hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa vahvistaa autopaikkojen sijaintia eikä valituksessa vaaditulla tavalla asettaa velvoitteita pysäköintiyhtiölle. Näiltä osin valittajan vaatimukset on jätettävä tutkimatta.

Siltä osin, kuin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen, perusteli hallinto-oikeus päätöstään muun ohella seuraavasti.

Hallinto-oikeus toteaa, että alueella voimassa olevan asemakaavan ja [valittajan asuinkerrostalojen ja kiinteistöllä 91-36-116-2 sijaitsevan py-



säköintilaitoksen] rakennuslupien perusteella osa valittajan kiinteistön autopaikoista on voitu sijoittaa kiinteistölle 91-36-116-2. Asemakaavasta ja rakennusluvista ei kuitenkaan seuraa, että autopaikkoja ei voitaisi sijoittaa myös kiinteistön 91-36-109-1 alueelle. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella autopaikkojen määrä ei muutu, vaan ne siirtyvät noin 175 metrin etäisyydelle valittajan kiinteistöstä, jolloin ne ovat tarkoitukseensa käytettävissä.

Valittajan ja pysäköintiyhtiön välillä on tehty rasitesopimus muun ohella autopaikkojen sijoittamisesta sekä pysäköintisopimus. Rasitesopimuksen mukaan mahdollisessa sopimusten ristiriitatilanteessa noudatetaan pysäköintisopimuksen ehtoja. Pysäköintisopimuksessa olevan ehdon mukaan osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään autopaikkojen sijoituspaikkojen muutokset pysäköintiyhtiön päättävien elimien hyväksymässä muodossa. Molempien sopimusten osalta erimielisyydet ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa.

Koska maankäyttö- ja rakennuslaista ei edellä todetusti seuraa estettä autopaikkojen siirtämiselle eikä rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuulu yksityisoikeudellisten sopimusten tulkinta ja niiden täytäntöönpanon kieltäminen, jaosto on voinut katsoa, ettei perustetta valittajan vaatimiin toimenpiteisiin ryhtymiseen ole.

Päätös ei myöskään loukkaa perustuslain mukaista laillisuusperiaatetta, varovaisuusperiaatetta eikä hallintolain mukaisia hyvän hallinnon periaatteita, kuten tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.1.2025 nro 383 on liitteenä.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 21.1.2025
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 22.1.2025 nro 351
- 3 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.1.2025 nro 336
- 4 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.1.2025 nro 383

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano