



13.09.2019

---

## KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN YMPÄ- RISTÖ- JA LUPAJAOSTO

### ESITYSLISTA

## 13 - 2019

---

#### KOKOUSHUTSU

**Kokousaika** 13.09.2019 klo 14:00  
**Kokouspaikka** Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3  
**Käsitellään** Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto



13.09.2019

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokousajat syksyllä 2019	3
4 Rakennuslupa, huoneistohotelli- ja toimistorakennuksen rakentaminen, 10/620/6, Hermannin rantatie 9, Kalasataman Jalusta T8 Ky	5
5 Vastaselityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle vanhan pääpostitalon ikkunoiden toimenpidelupapäätöksestä, Mannerheimin aukio 1	7
6 Hallintopakkoasia, tontti 91-28-245-5, Takametsäntie 11	15



13.09.2019

---

**1**

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsenen Pertti Villo ja varatarkastajaksi jäsenen Lilja Tamminen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## 2

### **Ilmoitusasiat**

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää merkittää tiedoksi.

Kvsto 5.6.2019 § 190

Helsingin kaupungin ympäristöraportti 2018

HEL 2018-013307 T 11 00 01

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kaupunginvaltuuston kokous 28.8.2019

§ 226 Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen sekä ympäristö- ja lupajaoston jäsenen ja puheenjohtajan valinta

Kaupunginvaltuusto  
myönsi Silvia Modigille eron kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen sekä ympäristö- ja lupajaoston puheenjohtajan ja jäsenen luottamustoimista  
valitsi Noora Laakin jäseneksi kaupunkiympäristölautakuntaan ja valitsi Noora Laakin jäseneksi ja puheenjohtajaksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostoon vuoden 2021 toukokuun lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

#### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.09.2019

### 3

## Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokoukset syksyllä 2019

HEL 2018-010994 T 00 00 02

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että jaoston kokoukset syyskaudella 2019 pidetään seuraavina päivinä ellei erikseen toisin päätetä:

päivä	klo	viikko
to 26.9.2019	16:15	39
to 10.10.2019	16:15	41
to 24.10.2019	16:15	43
to 7.11.2019	16:15	45
to 21.11.2019	16:15	47
pe 13.12.2019	14:00	50

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että toimielimen puheenjohtaja voi, mahdollisuuksien mukaan varapuheenjohtajien kanssa neuvoteltuaan, asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 3 §:n mukaan toimielin kokoontuu päättäminään aikoina sekä lisäksi puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja  
Pekka Henttonen

Lisätiedot

Pirjo Moberg, hallintosihteeri, puhelin: +358 9 310 31507  
pirjo.moberg(a)hel.fi

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.09.2019

Asia/3

---

## **Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 12.04.2019 § 75

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 09.11.2018 § 196



13.09.2019

#### 4

### Rakennuslupa, huoneistohotelli- ja toimistorakennuksen rakentaminen, 10/620/6, Hermannin rantatie 9, Kalasataman Jalusta T8 Ky

HEL 2019-008163 T 10 04 03

Facta 10-1955-19-A, Lupapiste LP-091-2019-01053

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Kalasataman Jalusta T8 Ky:lle c/o SRV Rakennus Oy haetun rakennusluvan liitteenä olevan Facta-asiakirjan 10-1955-19-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.

### Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kalasataman alueryhmä ja kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitetyä vähäistä poikkeamisia asemakaavasta. Poikkeaminen on perusteltu eikä naapureilla ei ole ollut siitä huomautettavaa.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Nurmio

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste



13.09.2019

Asia/4

---

## Oheismateriaali

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1 | Lupapistehakemus   |
| 2 | Esittelymateriaali |
| 3 | KKT lausunto       |

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Tiedoksi

### Otteen liitteet

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





5

**Vastaselityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle vanhan  
pääpostitalon ikkunoiden toimenpidelupapäätöksestä, Mannerhei-  
minaukio 1**

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Korkeimman hallinto-oikeuden vastaselityspyyntö 14.8.2019/diaarinumero 2563/1/19

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto vastaselityksenään toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa Helsingin kaupungin selityksestä.

**Tiivistelmä**

Helsingin hallinto-oikeus on Helsingin kaupungin valituksen johdosta 30.4.2019 antamallaan päätöksellä kumonnut 15.6.2018 tekemän kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tekemän päätöksen, jolla jaosto oli myöntänyt toimenpideluvan vanhan pääpostitalon ikkunoiden uusimiselle, tontti 91-2-103-2, Mannerheiminaukio 1.

Ympäristö- ja lupajaosto on 17.5.2019 tekemällään päätöksellä hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa ja valittanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä.

Helsingin kaupunki on 9.8.2019 antanut selityksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle ympäristö- ja lupajaoston valituslupahakemuksesta ja valituksesta.

Korkein hallinto-oikeus 19.8.2019 saapuneella kirjeellään varaa ympäristö- ja lupajaostolle tilaisuuden 23.9.2019 mennessä antaa vastaselitys Helsingin kaupungin antamasta selityksestä.

Rakennusluvanhakija, Kiinteistö Oy Pääpostitalo, on myös hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa ja valittanut Helsingin hallinto-oikeuden tekemästä päätöksestä. Tämä valituskirjelmä on lähetetty ympäristö- ja lupajaostolle vain tiedoksi.

Asiassa on kyse siitä, salliiko tontilla voimassa olevan asemakaavan suojelumääräys haetun toimenpideluvan myöntämisen. Rakennusvalvontapalvelut katsoi, että lupahakemus on asemakaavan suojelumääräyksen vastainen ja lupahakemus hylättiin viranhaltijapäätöksellä. Ympäristö- ja lupajaosto hyväksyi luvanhakijan oikaisunhaun äänestyksen jälkeen katsoen, että lupahakemus ei ole suojelumääräyksen vas-



13.09.2019

tainen. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksessään katsonut, että lupahakemus on suojelumääräyksen vastainen ja kumonnut jaoston tekemän päätöksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 15.6.2018 § 139 oikaisuvaatimuksen johdosta liitteineen
- 3 Hallinto-oikeuden päätös 30.4.2019
- 4 Ympäristö- ja lupajaoston valituslupahakemus KHOlle 29.5.2019
- 5 Vastaselvityspyyntö 14.8.2019 (1)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Korkein hallinto-oikeus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 17.05.2019 § 125

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hakea valituslupaa ja tehdä valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 30.4.2019 tekemästä päätöksestä numero 19/0304/5, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 15.6.2018 §:n 139 kohdalla tekemän päätöksen.

Perustelut:

1.  
Hallinto-oikeus ei ole lainkaan oikeudellisessa arviossaan käsitellyt



13.09.2019

toimenpidelupahakemuksen varsinaista perustetta: MRL:n vaatimuksia rakenteiden terveellisyydelle, turvallisuudelle ja toimivuudelle. Ikkunat eivät täytä MRL §§ 117, 117c, 117d ja 152 vaatimuksia. Ikkunoille tarvitaan toimenpiteitä, koska ne eivät toimi ja ne eivät nykyrakenteellaan kestä kovaa tuulta, vaan paiskautuvat (suuri määrä) auki aiheuttaen vaaraa tiloissa työskenteleville. Lisäksi ikkunarakenteisiin sisältyy useita muita ongelmia.

Monivaiheisen teknisen asiantuntija-arvion mukaan ikkunoiden kunnostus ja korjaus ei poista perusongelmia: kiinnipysymistä kovalla tuulella ja säännöllistä huollettavuutta. Syy on puiterakenteeseen upotetussa alkuperäisessä pitkäsalvassa, joka nykyoloissa ei riitä pitämään puitetta kiinni. Lisäksi puitteiden muodonmuutokset estävät normaalin huollon. Lisälukitus estäisi ikkunoiden avattavuuden määräysten mukaisessa savunpoistossa ja estäisi käytännössä asianmukaisen huoltamisen. Karmitiivisteet ovat villaa, joka on kyllästetty nykyisin kielletyllä hyönteismyrkyllä.

2.

Hallinto-oikeus ei oikeudellisessa arviossaan ole tarkastellut, miten MRL:n vaatimukset terveellisyydestä ja turvallisuudesta on sovitettu yhteen asemakaavan suojeluvaatimuksen kanssa. Koska kunnostus ja korjaus ei poista ikkunoiden ongelmia, on suunniteltu ikkunoiden uusiminen siten, että voidaan täyttää MRL:n vaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä asemakaavan suojelumääräys. Terveellisyys ja turvallisuus edellyttää ikkunarakenteen lujittamista ja pitävää lukitusta, mikä saadaan aikaan alumiiniprofiileilla. Nämä on suunnitelmissa upotettu massiivitammen sisään, käytännössä näkymättömiin. Puitteiden ja karmien jaot ja mitat sekä materiaalit ja värit ovat niin lähellä alkuperäisiä kuin mahdollista.

Asemakaavamääräys ei vaadi alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä, se kieltää julkisivujen tärvelyn. Ikkunat kuuluvat rakennusosiin, joilla on elinkaari ja joita on uusittava. Nykyiset ikkunat ovat tulleet elinkaarensa päähän, koska ne ovat poikkeuksellisen suuria ja aikansa oloihin suunniteltuja eivätkä enää kunnostettunakaan kestä. Uusimisen malli-ikkuna osoittaa, että vanhan ja uuden ero on tuskin havaittavissa.

3.

Hallinto-oikeuden vaatimus poikkeamispäätöksestä ikkunoiden uusimiseksi asemakaavan suojelumääräyksen perusteella on virheellinen. Suojelumääräys kieltää julkisivujen tarvelemisen. Suojelumääräyksessä ei ole yksilöityä sisältöä, josta voitaisiin hakea poikkeamista. Suojelumääräys ei kiellä ikkunoiden uusimista eikä se sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä ikkunoiden rakenteesta ja muista ominaisuuksista.



Kaupunkiympäristön lupajaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Jaoston tehtävänä on arvioida, täyttääkö hakemuksen suunnitelma MRL:n vaatimukset terveellisyydestä, turvallisuudesta ja toimivuudesta ja samalla asemakaavan suojeluvaatimukset. Jaosto on harkinnut ja päättänyt, että ikkunoiden uusiminen esitetyllä tavalla ei tarvele julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja että hakemus täyttää muilta osin MRL:n vaatimukset. Jaosto on näillä perusteilla hyväksynyt Ilmarisen oikaisunhaun ja myöntänyt toimenpideluvan.

Kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

### Käsittely

17.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

#### Vastaehdotus:

Tapio Klemetti: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hakea valituslupaa ja tehdä valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 30.4.2019 tekemästä päätöksestä numero 19/0304/5, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 15.6.2018 §:n 139 kohdalla tekemän päätöksen.

#### Perustelut:

##### 1.

Hallinto-oikeus ei ole lainkaan oikeudellisessa arviossaan käsitellyt toimenpidelupahakemuksen varsinaista perustetta: MRL:n vaatimuksia rakenteiden terveellisyydelle, turvallisuudelle ja toimivuudelle.

Ikkunat eivät täytä MRL §§ 117, 117c, 117d ja 152 vaatimuksia.

Ikkunoille tarvitaan toimenpiteitä, koska ne eivät toimi ja ne eivät nykyrakenteellaan kestä kovaa tuulta, vaan paiskautuvat (suuri määrä) auki aiheuttaen vaaraa tiloissa työskenteleville. Lisäksi ikkunarakenteisiin sisältyy useita muita ongelmia.

Monivaiheisen teknisen asiantuntija-arvion mukaan ikkunoiden kunnostus ja korjaus ei poista perusongelmia: kiinnipysymistä kovalla tuulella ja säännöllistä huollettavuutta. Syy on puiterakenteeseen upotetussa alkuperäisessä pitkäsalvassa, joka nykyoloissa ei riitä pitämään puitetta kiinni. Lisäksi puitteiden muodonmuutokset estävät normaalin huollon. Lisälukitus estäisi ikkunoiden avattavuuden määräysten mukaisessa savunpoistossa ja estäisi käytännössä asianmukaisen huoltamisen. Karmitiivisteet ovat villaa, joka on kyllästetty nykyisin kielletyllä hyönteismyrkkyllä.



2.

Hallinto-oikeus ei oikeudellisessa arviossaan ole tarkastellut, miten MRL:n vaatimukset terveellisyydestä ja turvallisuudesta on sovitettu yhteen asemakaavan suojeluvaatimuksen kanssa. Koska kunnostus ja korjaus ei poista ikkunoiden ongelmia, on suunniteltu ikkunoiden uusiminen siten, että voidaan täyttää MRL:n vaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä asemakaavan suojelumääräys. Terveellisyys ja turvallisuus edellyttää ikkunarakenteen lujittamista ja pitävää lukitusta, mikä saadaan aikaan alumiiniprofiileilla. Nämä on suunnitelmissa upotettu massiivitammen sisään, käytännössä näkymättömiin. Puitteiden ja karmien jaot ja mitat sekä materiaalit ja värit ovat niin lähellä alkuperäisiä kuin mahdollista.

Asemakaavamääräys ei vaadi alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä, se kieltää julkisivujen tärvelyn. Ikkunat kuuluvat rakennusosiin, joilla on elinkaari ja joita on uusittava. Nykyiset ikkunat ovat tulleet elinkaarensa päähän, koska ne ovat poikkeuksellisen suuria ja aikansa oloihin suunniteltuja eivätkä enää kunnostettunakaan kestä. Uusimisen malli-ikkuna osoittaa, että vanhan ja uuden ero on tuskin havaittavissa.

3.

Hallinto-oikeuden vaatimus poikkeamispäätöksestä ikkunoiden uusimiseksi asemakaavan suojelumääräyksen perusteella on virheellinen. Suojelumääräys kieltää julkisivujen tarvelemisen. Suojelumääräyksessä ei ole yksilöityä sisältöä, josta voitaisiin hakea poikkeamista. Suojelumääräys ei kiellä ikkunoiden uusimista eikä se sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä ikkunoiden rakenteesta ja muista ominaisuuksista.

Kaupunkiympäristön lupajaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Jaoston tehtävänä on arvioida, täyttääkö hakemuksen suunnitelma MRL:n vaatimukset terveellisyydestä, turvallisuudesta ja toimivuudesta ja samalla asemakaavan suojeluvaatimukset. Jaosto on harkinnut ja päättänyt, että ikkunoiden uusiminen esitetyllä tavalla ei tarvele julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja että hakemus täyttää muilta osin MRL:n vaatimukset. Jaosto on näillä perusteilla hyväksynyt Ilmarisen oikaisunhaun ja myöntänyt toimenpideluvan.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hakea valituslupaa ja tehdä valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 30.4.2019 tekemästä päätöksestä numero 19/0304/5, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 15.6.2018 §:n 139 kohdalla



13.09.2019

tekemän päätöksen.

Perustelut: 1.

Hallinto-oikeus ei ole lainkaan oikeudellisessa arviossaan käsitellyt toimenpidelupahakemuksen varsinaista perustetta: MRL:n vaatimuksia rakenteiden terveellisyydelle, turvallisuudelle ja toimivuudelle. Ikkunat eivät täytä MRL §§ 117, 117c, 117d ja 152 vaatimuksia. Ikkunoille tarvitaan toimenpiteitä, koska ne eivät toimi ja ne eivät nykyrakenteellaan kestä kovaa tuulta, vaan paiskautuvat (suuri määrä) auki aiheuttaen vaaraa tiloissa työskenteleville. Lisäksi ikkunarakenteisiin sisältyy useita muita ongelmia.

Monivaiheisen teknisen asiantuntija-arvion mukaan ikkunoiden kunnostus ja korjaus ei poista perusongelmia: kiinnipysymistä kovalla tuulella ja säännöllistä huollettavuutta. Syy on puiterakenteeseen upotetussa alkuperäisessä pitkäsalvassa, joka nykyoloissa ei riitä pitämään puitetta kiinni. Lisäksi puitteiden muodonmuutokset estävät normaalin huollon. Lisälukitus estäisi ikkunoiden avattavuuden määräysten mukaisessa savunpoistossa ja estäisi käytännössä asianmukaisen huoltamisen. Karmitiivisteet ovat villaa, joka on kyllästetty nykyisin kielletyllä hyönteismyrkylä.

2.

Hallinto-oikeus ei oikeudellisessa arviossaan ole tarkastellut, miten MRL:n vaatimukset terveellisyydestä ja turvallisuudesta on sovitettu yhteen asemakaavan suojeluvaatimuksen kanssa. Koska kunnostus ja korjaus ei poista ikkunoiden ongelmia, on suunniteltu ikkunoiden uusiminen siten, että voidaan täyttää MRL:n vaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä asemakaavan suojelumääräys. Terveellisyys ja turvallisuus edellyttää ikkunarakenteen lujittamista ja pitävää lukitusta, mikä saadaan aikaan alumiiniprofiileilla. Nämä on suunnitelmissa upotettu massiivitammen sisään, käytännössä näkymättömiin. Puitteiden ja karmien jaot ja mitat sekä materiaalit ja värit ovat niin lähellä alkuperäisiä kuin mahdollista.

Asemakaavamääräys ei vaadi alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä, se kieltää julkisivujen tärvelyn. Ikkunat kuuluvat rakennusosiin, joilla on elinkaari ja joita on uusittava. Nykyiset ikkunat ovat tulleet elinkaarensa päähän, koska ne ovat poikkeuksellisen suuria ja aikansa oloihin suunniteltuja eivätkä enää kunnostettunakaan kestä. Uusimisen malli-ikkuna osoittaa, että vanhan ja uuden ero on tuskin havaittavissa.

3.

Hallinto-oikeuden vaatimus poikkeamispäätöksestä ikkunoiden uusimi-



13.09.2019

seksi asemakaavan suojelumääräyksen perusteella on virheellinen. Suojelumääräys kieltää julkisivujen tarvelemisen. Suojelumääräyksessä ei ole yksilöityä sisältöä, josta voitaisiin hakea poikkeamista. Suojelumääräys ei kiellä ikkunoiden uusimista eikä se sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä ikkunoiden rakenteesta ja muista ominaisuuksista.

Kaupunkiympäristön lupajaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Jaoston tehtävänä on arvioida, täyttääkö hakemuksen suunnitelma MRL:n vaatimukset terveellisyydestä, turvallisuudesta ja toimivuudesta ja samalla asemakaavan suojeluvaatimukset. Jaosto on harkinnut ja päättänyt, että ikkunoiden uusiminen esitetyllä tavalla ei tarvele julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja että hakemus täyttää muilta osin MRL:n vaatimukset. Jaosto on näillä perusteilla hyväksynyt Ilmarisen oikaisunhaun ja myöntänyt toimenpideluvan.

Jaa-äännet: 3

Silvia Modig, Leo Stranius, Anita Vihervaara

Ei-äännet: 6

Mukhtar Abib, Tapio Klemetti, Timo Raittinen, Lea Saukkonen, Lilja Tamminen, Pertti Villo

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Pentti Ruuska: Jätän eriävän mielipiteen merkittäväksi pöytäkirjaan. Perusteluina viitataan päätösehdotuksessa selostettuun.

Silvia Modig:

Eriävä mielipide Postitalon asiassa.

Katson että hallinto-oikeuden päätös on hyvin perusteltu. Ilmarisen toivoma ikkunoiden vaihto muuttaa rakennuksen ulkonäköä ja on rakennustaiteellisin perustein tehdyn suojelupäätöksen ja kaavan vastainen. Hallinto-oikeuden perustelut ovat kattavat ja vahvat. Valituslupan hakeminen ei ole perusteltua esityksen perusteluista ilmenevällä tavalla.

31.08.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

17.08.2018 Pöydälle

15.06.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

27.04.2018 Pöydälle

23.03.2018 Pöydälle



13.09.2019

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

**Lisätiedot**

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

Keskushallinto Kaupunginkanslia Hallinto-osasto Oikeuspalvelut Kaupunginlakimies  
17.09.2018 § 103

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Oike PK 20181074

**Päätös**

Kaupunginlakimies päätti valituksen tekemisestä kunnallisvalitusasias-  
sa.

Tuomioistuim

Helsingin hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

**Päätöksen perustelut**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on hyväksynyt kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. Helsingin kaupunki pitää ympäristö- ja lupajaoston päätöstä perusteiltaan ja lopputulokseltaan virheellisenä.

**Lisätiedot**

Taina Lehtinen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36552  
taina.lehtinen(a)hel.fi





13.09.2019

## 6

### Hallintopakkoasia, tontti 91-28-245-5, Takametsäntie 11

HEL 2019-009024 T 10 04 10

28-4-16-HAL

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Asunto Oy Takametsäntie 11:n nyt asetettavan juoksevan sakan uhalla rakennuksen omistajana poistamaan seuraavan rakennuksen turvallisuuteen liittyvän puutteen rakennuksen kellarissa: Asunnon A muovinen jätevesiviemäri DN110M tulee betonivalun läpi asunnon B tekniseen tilaan lämminvesivaraajan taakse. Jätevesiviemäri on muovinen ja siihen tulee asentaa joko palomansetti tai se tulee paloeristää EI60-paloeristeellä. Palomansetti tai paloeriste tulee asentaa asunnon B puolelle tekniseen tilaan. Tämä turvallisuuteen liittyvä puute tulee poistaa 30.11.2019 mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat euroa.

Ympäristö- ja lupajaoston velvoitepäättös voidaan panna täytäntöön mahdollisesta valituksesta huolimatta lainvoimaa vailla olevana, koska kyse on turvallisuudesta, joten päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä muut asiassa tehdyt vaatimukset.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää, että se ei määrää Asunto Oy Takametsäntie 11:tä maksamaan Helsingin kaupungille rakennusvalvontaksan 20 §:n b) kohdan mukaista valvontamaksua kaupungille aiheutuneista valvontakuluista.

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 rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että ilmoitusta asiasta poliisille esitutkintaa varten ei tehdä.



13.09.2019

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella Asunto Oy Takametsäntie 11:lle.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella \*\*\*\*\* kummallekin erikseen.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

#### Rakennusvalvonnan kehoitus

Asunto Oy Takametsäntie 11 omistaa Metsälässä osoitteessa Takametsäntie 11 sijaitsevan tontin 91-28-245-5 ja tontilla olevan kolmen asunnon rivitalon. Rakennus on valmistunut vuonna 1976.

Asunnon A hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajan tytär \*\*\*\*\* teki joulukuussa 2015 rakennusvalvontavirastolle toimenpidepyynnön ilmoittaen asunnossa B tehdyistä luvattomista muutostöistä. Toimenpidepyynnön tekijä ei ole talon asukas.

Rakennusvalvonnan jatkuva valvonta otti asian käsiteltäväkseen ja lähetti yhtiölle 23.12.2015 päivätyn kehoituskirjeen. Jatkuva valvonta kehotti yhtiötä palauttamaan asunnossa B tehdyt muutokset voimassa olevien lupapiirustusten mukaiseksi. Tämän jälkeen jatkuva valvonta suoritti 11.2.2016 asunnossa B paikallakäynnin. Paikallakäynnin jälkeen jatkuva valvonta siirsi asian 15.2.2016 rakennusvalvonnan rakennuslakimiehen valmisteltavaksi hallintopakkoasiana.

Asunnon B hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajat ovat \*\*\*\*\* oli yhtiön hallituksen puheenjohtaja 5.9.2013 - 11.7.2019. \*\*\*\*\* ei ole kuulunut yhtiön hallitukseen. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja yhdessä hallituksen jonkun jäsenen kanssa.

\*\*\*\*\* ovat toimittaneet rakennusvalvontaan tammikuusta 2016 lähtien lukuisan määrän sähköpostikirjelmiä liitetiedostoineen antaen asiaan liittyviä vastauksia. Näissä kirjelmissä on lisäksi esitetty rakennusvalvonnalle osoitettuja vaatimuksia. Näitä vaatimuksia ei ole esitetty yhtiön nimissä, vaan huoneiston B osakkeenomistajien omissa nimissä. Yhtiö ei ole antanut kummallekaan vaatimusten esittäjälle valtuutusta edustaa yhtiötä.

Toimenpidepyynnön tekijä \*\*\*\*\* ja asunnon C asukas \*\*\*\*\* ovat myös toimittaneet asiaan liittyviä sähköpostikirjelmiä rakennusvalvontaan.



13.09.2019

Yhtiöllä on ollut 11.7.2019 lähtien uusi hallitus. Hallituksen puheenjohtaja on \*\*\*\*\* Hallituksen jäsenet ovat \*\*\*\*\* ei kuulu enää yhtiön hallitukseen.

Yhtiön hallitus on 27.8.2019 pitämässään kokouksessa päättänyt seuraavaa: Asunto Oy Takametsäntie 11:llä ei ole rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäviä vaatimuksia. Yhtiöllä ei ole myöskään tarvetta lausua enemmälti \*\*\*\*\* rakennusvalvonnalle tekemän ilmiannon taikka \*\*\*\*\* 28.1.2016 päivätyn lausunnon johdosta.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Pykälän 3 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

#### Muut sovellettavat oikeusohjeet

Hallintolaki 34 §

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 § ja 23 §

Hallintolainkäyttölaki 31 §

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 14 §, 15 § ja 18 §

#### Päätöksen perustelut

Tontille myönnetty rakennusluvat ja tontin rakennuksen rakentaminen



13.09.2019

Tontille 91-28-245-5 on vuosien varrella myönnetty yhteensä kuusi rakennuslupaa, joiden tunnukset ovat: 28-1084-A-69, 28-1133-A-74, 28-2441-A-74, 28-1230-C-75, 28-2335-C-77 ja 28-2805-15-D. Lisäksi tontille on myönnetty aitalupa tunnus 28-2221-C-75.

Lupa 28-1084-A-69 koski kahden perheen asuinrakennuksen rakentamista. Tätä lupaa ei toteutettu.

Lupa 28-1133-A-74 koski 3-perheen rivitalon rakentamista. Tämän luvan nojalla aloitettiin rakennuksen rakentaminen, mutta toimenpide keskeytettiin sokkelin valmistuttua.

Lupa 28-2441-A-74 koski kolmen asuinhuoneiston rakennuksen rakentamista. Tällä luvalla luovuttiin samalla luvasta 28-1133-A-74. Rakennus on rakennettu pääosin tämän luvan nojalla.

Luvalla 28-1230-C-75 myönnettiin lupa rakennuksen kellarissa vahvistetuista piirustuksista poiketen jo rakennetulle kaivamattoman sokkelitilan käyttöön otolle sekä lisäksi väliseinämuutoksille 1. kerroksessa.

Lupa 28-2335-C-77 koski rivitalon kellarissa talon ulkopuolisessa käytössä olleen varaston ottamista talon huoneistokohtaiseen käyttöön.

Lupa 28-2805-15-D koski rakennuksen julkisivumuutosta huoneiston C osalta.

Rakennuksen asuinhuoneistot on aikoinaan hyväksytty osittaisissa loppukatselmuksissa käyttöön otettaviksi kolmessa vaiheessa seuraavasti: asuinhuoneisto B 3.9.1975, asuinhuoneisto A 9.10.1975 ja asuinhuoneisto C 23.4.1976.

Toimenpidepyynnössä ilmoitetut rakennuksen muutostyöt

Toimenpidepyynnön tekijä on esittänyt, että asunnon B osakkeenomistajat/haltijat ovat ilmeisesti kesällä 2015 rakentaneet rakennuksen kellarissa asuntoon B kuuluvan wc:n asunnon A puolella olevaan vesimittarikaappiin sekä lisäksi jossain vaiheessa suurentaneet kellarissa varastohuonettansa luvatta noin 9 m<sup>2</sup> seuraavan asunnon puolelle.

Asunnon B osakkeenomistajien toimittamien selvitysten ja rakennusvalvonnan arkistosta löytyvien asiakirjojen nojalla on todettava, että toimenpidepyynnön tekijän esittämä ei pidä paikkaansa.

Asunnon B suurennus 9 m<sup>2</sup>:llä asunnon kellarissa on tehty jo 23.10.1978 myönnetyn rakennuslupan, tunnus 28-2335-C-77, nojalla. Rakennusvalvonta on pitänyt näiden töiden lopullisen loppukatselmuksen 21.8.1981.



13.09.2019

Asunnon B osakkeenomistajat ovat toimittaneet 2.2.2016 rakennusvalvontaan Insinööritoimisto TALVI Oy:n 28.1.2016 päivätyn lausunnon. Lausunnon on allekirjoittanut LVI-insinööri \*\*\*\*\* Rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikön asiantuntijan, tarkastusinsinööri \*\*\*\*\* näkemyksen mukaan lausunnon allekirjoittajalla on ollut riittävä osaaminen antaa tämä lausunto.

Tässä lausunnossa todetaan asunnon B kellarin wc:hen liittyen seuraavaa: Kohteen alkuperäisistä lupapiirustuksista ei ole tehty ns. lopupiirustuksia, vaan ne on laadittu ennen kiinteistön rakentamista. Alkuperäisen rakentamisen aikana on päädytty syystä tai toisesta tekemään useita rakennusaikaisia muutoksia, jotka poikkeavat merkittävästi lupapiirustuksista. Yksi näistä muutoksista on asunnon b kellariin asunnon a alapuolelle rakennetut tilat WC ja tekninen tila.

Insinööritoimisto TALVI Oy:n antaman lausunnon ja rakennusvalvonnan saaman muun selvityksen nojalla on todettava, että asunnon B kellarin wc:n toteutus ei ole ollut myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä hyväksytyjen pääpiirustusten mukainen. Lisäksi on katsottava selvitetyn, että rakennuksen pääpiirustuksiin merkitty VESIM-tila on kuulunut huoneistoon B jo rakennuksen valmistumisesta saakka eivätkä pääpiirustukset siis tältä osin vastaa todellista asiantilaa.

Edellä selostetun johdosta on todettava, että rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan yhtiöön kohdistama kehotus palauttaa asunnossa B tehdyt muutokset voimassa olevien lupapiirustusten mukaiseksi on ollut kohtuuton, kun nämä toimenpiteet on toteutettu yli 40 vuotta sitten.

Insinööritoimiston lausunnossa todetut puutteet

Insinööritoimisto TALVI Oy:n 28.1.2016 päivätyssä lausunnossa on todettu asunnon b kellariin asunnon a alapuolelle rakennettuihin tiloihin, WC ja tekninen tila, liittyen seuraavaa: Palokatko asuntojen a- ja b-välillä on tehty wc- ja teknisen tilan kattoon betonivalulla ja se täyttää EI60 vaatimuksen alla esitettyä puutetta lukuun ottamatta. Puutteet: Asunnon a muovinen jätevesiviemäri DN110M tulee betonivalun läpi asunnon b tekniseen tilaan lämminvesivaraajan taakse. Jätevesiviemäri on muovinen ja siihen tulee asentaa joko palomansetti tai se tulee paloeristää EI60-paloeristeellä. Asennus on alkuperäinen asennus ja sen korjaaminen tulee käsitykseni mukaan käsitellä kuuluvaksi asunto-osakeyhtiölle. Työssä on käytettävä sertifioitua palokatkoasentajaa.

Rakennusvalvonta toteaa, että rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 14 §:n ja 15 §:n mukaan asuinhuoneistot on osastoitava toisistaan ja saman asetuksen 18 §:n mukaan osastoivan rakennusosan läpi johdetut putket eivät olen-



13.09.2019

naisesti saa heikentää rakennusosan osastoivuutta. Rakennusvalvonta toteaa edelleen, että edellä selostettu palomansetin tai paloeristeen puuttuminen on sellainen puute, että rakennus ei tältä osin täytä turvallisuuden vaatimuksia. Ympäristö- ja lupajaoston tulee tämän vuoksi velvoittaa Asunto Oy Takametsäntie 11 määrääjassa korjaamaan tämä puute asetettavan uhkasakon uhalla.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja on rakennusvalvontaan 27. ja 28.8.2019 lähettämissään kirjelmissä ilmoittanut yhtiön hallituksen halukkuuden korjata tämä puute välittömästi. Hallituksen puheenjohtajan tekemien selvitysten mukaan palomansettia ei voida käytännössä asentaa asunnon A puolelle. Tämän johdosta palomansetti tai paloeriste on asennettava asunnon B puolelle. Hallituksen puheenjohtajan ilmoituksen mukaan asunnon B asukkaat eivät kuitenkaan suostu siihen, että tällainen asennustyö tullaan tekemään asuntoon B.

Insinööritoimisto TALVI Oy:n lausunnossa on todettu puutteita myös asunnon B käyttövesiputkien kannakoinnissa kellarin alas lasketun katon yläpuolella. Nämä puutteet eivät ole sellainen turvallisuusriski, jonka johdosta ympäristö- ja lupajaoston on tarpeen asettaa velvoite. Yhtiön ja asunnon B asukkaiden edun mukaista on kuitenkin korjata myös nämä puutteet.

#### Muuntamo

Asunnon B osakkeenomistajat ovat rakennusvalvontaan toimittamisensa kirjelmissä riitauttaneet Helen Sähköverkko Oy:n oikeuden käyttää tontilla olevaa muuntamotilaa ja pitää tilassa muuntamoa. He ovat myös esittäneet epäilyjä siitä, onko muuntamotila rakennettu jopa ilman lupaa.

Rakennusvalvonta toteaa, että tontilla Takametsäntien läheisyydessä sijaitseva muuntamo on esitetty rakennusluvan 28-2441-A-74 myöntämisen yhteydessä vahvistetussa 1. kerroksen pääpiirustuksessa. Rakennusluvan 28-2441-A-74 ja vahvistettujen piirustusten nojalla suoritettujen rakennustoimenpiteet on hyväksytty käyttöön rakennustarkastusviraston 25.10.1976 pitämässä lopullisessa loppukatselmuksessa. Lopullista loppukatselmusta ennen pidetyistä kolmesta osittaisesta loppukatselmuksesta, joissa hyväksyttiin rakennuksen asunnot käyttöön otettaviksi, on todettu jo edellä, Tontille myönnetty rakennusluvat ja tontin rakennuksen rakentaminen -otsikon, alla.

Muuntamolle on myönnetty asianmukainen rakennuslupa ja muuntamon toteutus on hyväksytty lopullisessa loppukatselmuksessa. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole syytä antaa veloitetta muuntamoon liittyen.



13.09.2019

Muuntamoon liittyen myös Helen Sähköverkko Oy on antanut asiasta jo 18.5.2011 päivätyn selvityksen \*\*\*\*\* Tässä selvityksessä todetaan seuraavaa:

Muuntamotilan rakennustyöt on aloitettu rakennusluvalla 29-1084-A-69. Muuntamotila on merkitty 1. kerroksen pääpiirrokseen. Työt ovat kuitenkin keskeytyneet sokkelivaiheeseen. Koko aluetta on rakennettu samoihin aikoihin, joten on mahdollista, että ko. tontilla on ollut tilapäinen muuntamo palvelemaan sähkönjakelua, kunnes rakennuttamissopimuksella nro 205 (16.7.1969) sovittu kiinteistömuuntamo valmistuu. On täysin mahdollista, että tilapäinen muuntamo on ollut tontilla vuodesta 1969 lähtien nykyisen muuntamon käyttöönottoon 18.8.1975 asti. Tätä ei ole kuitenkaan mahdollista enää todentaa. Tilapäismuuntamosta ei ole ollut vuokrasopimusta, koska se on ollut paikalla palvelemaan mm. tontilla olevaa rakennustyömaata.

Rakennustyöt ovat alkaneet uudelleen rakennusluvalla 28-1133-A-74. Tähän liittyen on tehty muuntamosta uusi rakennuttamissopimus nro 442 (20.4.1974). Rakennuttaja on tämän jälkeen vielä vaihtunut ja maistraatin päätöksellä ko. rakennusluvasta on luovuttu 19.12.1974. Rakentaminen on aloitettu uudella rakennusluvalla 28-2441-A-74. Muuntamotila on merkitty 1. kerroksen pääpiirrokseen nykyiselle paikalleen. Tähän liittyen on tehty muuntamon rakennuttamissopimus nro 478 (17.1.1975).

Loppukatselmuspöytäkirjassa (25.10.1976) todetaan, että katselmus kattaa luvan 28-2441-A-74 mukaisten piirustusten nojalla suoritettujen rakennustoimenpiteiden. Muuntamo on näissä piirustuksissa mukana. Tämän jälkeen kiinteistöön on tehty vielä muutoksia luvalla 28-1230-C-75, jossa kaivamatonta sokkeliä on otettu uima-allastilaksi. Myös tähän lupaan kuuluvassa 1. kerroksen pääpiirroksessa muuntamo on nykyisellä paikallaan. Myöhemmin on vielä tehty luvilla 29-2221-C-75 ja 29-2335-C-75 ainakin muutoksia asuinrakennuksessa sijaitsevaan varastoon. Muuntamotilan vuokrasopimuksia on tehty nro 665 (14.7.1975), nro 901 (29.5.1978) ja 2173 (6.5.2008).

Kiinteistöihin sijoitetuille muuntamoille ei ole haettu, eikä haeta edelleenkaan erillistä rakennuslupaa sähköverkonhaltijan toimesta (aikanaan sähkölaitoksen). Edellä käytyjen lupapiirrosten perusteella muuntamo on ollut alusta asti asianmukaisesti mukana rakennusluvuissa eikä mitään tarvetta uusien lupien hakemiselle ole.

Muu asiassa esitetty



13.09.2019

Asunto Oy Takametsäntie 11:n hallitus on kokouksessaan 27.8.2019 päättänyt, että yhtiöllä ei ole rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäviä vaatimuksia.

Asunnon B osakkeenomistajien, toimenpidepyynnön tekijän tai asunnon C asukkaan rakennusvalvontaan toimittamissa kirjelmissä esittämien seikkojen johdosta ei ole tarpeen edellä lausutun lisäksi lausua tämän enempää eikä ryhtyä edellä esitetyn lisäksi muihin rakennusvalvonnan toimenpiteisiin. Pohjimmiltaan asiassa on monilta osin kyse asunto-osakeyhtiön sisäisistä riidoista, jotka ovat jatkuneet jo useita vuosia. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ratkaista asunto-osakeyhtiöiden sisäisiä erimielisyyksiä.

#### Valvontamaksu

Helsingin rakennusvalvontataksan 20 §:n b) kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite, määrätään enintään 4850 euron suuruinen valvontamaksu riippuen valvonta-asian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä.

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa on sinänsä olemassa perusteet määrätä valvontamaksu. Toisaalta asiassa on syytä ottaa huomioon, että Asunto Oy Takametsäntie 11:n nykyinen hallitus, joka on rekisteröity kaupparekisteriin 11.7.2019, on ollut halukas poistamaan rakennuksen turvallisuuteen liittyvän puutteen. Se, että puutetta ei ole poistettu, on yhtiön hallituksen puheenjohtajan ilmoituksen mukaan johtunut siitä, että asunnon B asukkaat eivät ole suostuneet siihen, että asennustyö tullessaan tekemään asuntoon B.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä voidaan jättää tässä tapauksessa valvontamaksu määräämättä.

#### Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Asia on tullut rakennusvalvonnassa vireille toimenpidepyynnön johdosta. Toimenpidepyynnön on tehnyt henkilö, joka ei ole Asunto Oy Takametsäntie 11:n osakkeenomistaja eikä yhtiön omistaman asuinrakennuksen asukas. Rakennusvalvonnan selvitystyön tuloksena on käynyt ilmi, että toimenpidepyynnössä esitetyt seikat luvattomista muutostöistä eivät pidä paikkaansa.

Asunnon B osakkeenomistajat, \*\*\*\*\* ovat olleet asian valmistelun aikana hyvin aktiivisia lähettäen rakennusvalvontaan suuren määrän sähköpostikirjelmiä liitetiedostoineen. \*\*\*\*\* oli yhtiön hallituksen puheenjohtaja aikavälillä 5.9.2013 – 11.7.2019. Hänellä ei kuitenkaan





13.09.2019

ollut oikeutta edustaa yhtiötä yksin, koska yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja yhdessä hallituksen jonkun jäsenen kanssa. Yhtiö ei myöskään ole missään vaiheessa tämän hallintopakkoasian käsittelyn aikana antanut kummallekaan asunnon B osakkeenomistajista valtuutusta edustaa yhtiötä.

Rakennusvalvonta on käsittelyn aikana pyytänyt Asunto Oy Takametsäntie 11:tä antamaan kirjalliset vastaukset rakennusvalvonnalle ja edellyttänyt yhtiöltä lisäselvityksiä. Esimerkiksi yhtiön hallitukselle osoittamassaan kirjelmässä 31.1.2018 rakennusvalvonta luetteloi yksityiskohtaisesti tarvittavat lisäselvitykset ja totesi lisäksi, että kaiken edellä selostetun johdosta rakennusvalvonta toteaa, että asiaa ei ole ilman Asunto Oy Takametsäntie 11:n antamia lisäselvityksiä mahdollista kailta osin valmistella Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten. Yhtiö ei kuitenkaan antanut mitään vastauksia eikä toimittanut lisäselvityksiä. Vastauksia antoivat vain \*\*\*\*\*

Yhtiön uusi hallitus on rekisteröity kaupparekisteriin 11.7.2019. Uusi hallitus antoi rakennusvalvonnalle sen tarvitsemat yhtiön vastaukset viivytyksettä rakennusvalvonnan otettua 26.8.2019 sähköpostitse yhteyttä hallituksen puheenjohtajaan. Hallitus piti kokouksen 27.8.2019. Tässä kokouksessa hallitus päätti, että Asunto Oy Takametsäntie 11:llä ei ole rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäviä vaatimuksia. Saatuaan nyt tarvittavan yhtiön vastauksen rakennusvalvonta on pystynyt valmistelevaan hallintopakkoasian ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten.

Rakennusvalvonta toteaa, että hallintopakkoasian pitkä valmistelu-aika rakennusvalvonnassa on pääosin johtunut yhtiöstä itsestään, koska yhtiö ei ole toimittanut rakennusvalvonnalle mitään vastauksia ennen kuin 27.8.2019. Yhtiön annettua vastauksensa rakennusvalvonnalle asia on valmisteltu välittömästi ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 | L1 Sijaintikartta                  |
| 2 | L2 Rakennusvalvonnan kehoituskirje |
| 3 | L3 Lausunto TALVI Oy               |
| 4 | L4 Yhtiön hallituksen vastaukset   |



13.09.2019

5	L5 Rakennusvalvonnan kaksi kirjelmää
6	L6 Kirjelmät osa 1
7	L7 Kirjelmät osa 2
8	L8 Kirjelmät osa 3
9	L9 Muuntamoa koskevat kirjelmät
10	L10 Rakennuslupapäätökset
11	L11 Loppukatselmuspöytäkirjat
12	L12 Kellarin pääpiirustukset
13	L13 Muuntamon pääpiirustus
14	L14 Muuntamoa koskeva selvitys
15	L15 Asemakaava

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Velvoitettu

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

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

Asianosaiset

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9



13.09.2019

Asia/6

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Maanmittauslaitos / Kirjaami-  
sasiat