



20.3.2009

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus toimenpidelupaa koskevasta päätöksestä

MUUTOKSENHAKIJA

Helsingin kaupunginhallitus

MUUTOKSENHAKIJAN ASIAMIES

Kaisu Tähtinen
johtava kaupunginasiamies, varatuomari

Helsingin hallintokeskus, oikeuspalvelut
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. (09) 310 36555
fax (09) 310 36173

TOIMENPIDELUVAN HAKIJA/OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Asunto Oy Tiirasaarentie 8

MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan 17.2.2009 antama päätös (§ 60), hyväksyä Asunto Oy Tiirasaarentie 8:n oikaisuvaatimus rakennusvalvontaviraston lupayksikön päällikön 11.11.2008 antamasta päätöksestä (§ 1166), jolla on hylätty toimenpidelupahakemus kuuden asunnon rivitalon alkuperäisten puurakenteisten ikkunoiden ja parvekeovien uusimiseen, ja myöntää haettuun toimenpiteeseen toimenpidelupa.



20.3.2009

VALITUS

Vaatimukset

Helsingin kaupunginhallitus hakee hallinto-oikeudelta muutosta edellä mainittuun rakennuslautakunnan päätökseen ja pyytää, että hallinto-oikeus kumoaa jäljempänä mainituin perustein lautakunnan päätöksen ja pitää viranhaltijan asiassa antaman päätöksen muutoksitta voimassa.

Valituksen perustelut

Selostus asiasta

Kysymyksessä olevalla 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31101 tontilla 7 on voimassa asemakaava nro 2948 vuodelta 1951. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta. Tontille on asekaavakarttaan merkitty rakennusala enintään 2-kerroksista ja enintään 8 metriä korkeata paloa pidettävää luokkaa olevaa rakennusta varten.

Tontille on tullut vuonna 1999 voimaan rakennuskielto kaavan laatimisesta ja muuttamista varten. Koska kaavoitus on edelleen keskeneräinen, rakennuskieltoa on jatkettu kaupunginhallituksen 3.9.2007 antaman päätöksen (§ 1104) mukaan 15.9.2009 saakka.

Asunto Oy Tiirasaarentie 8 on 18.4.2008 jättämällä hakemuksella hakenut tontille toimenpidelupaa kuuden asunnon rivitalon alkuperäisten puurakenteisten ikkunoiden ja parvekeovien uusimiseen puu- alumiiniseksi ikkunoiksi ja oviksi, joissa kaikki ulkopinnat ovat alumiinia.

Lupayksikön päällikkö on 11.11.2008 antamallaan päätöksellä evännyt haetun luvan ja vedonnut päätöksensä perusteluina mm. alueella voimassa olevaan rakennuskieltoon sekä kaupunginmuseon ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan asiasta antamiin lausuntoihin. Päätöksen mukaan kaikkien ikkunoiden ja parvekeovien ulkopintojen suunniteltu materiaalimuutos puusta alumiiniksi muuttaisi olennaisesti rakennuksen luonnetta ja vaikuttaisi koko rivitalon ja ympäristön rakennustaiteelliseen ja kulttuurihistorialliseen arvoon. Muutoksen toteuttaminen turmelisi rakennuksen ominaisuuksia ja erityispiirteitä, ja olisi näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastainen.

Asunto Oy Tiirasaarentie 8 on säädetyssä ajassa hakenut oikaisua toimenpidelupapäätökseen. Yhtiö on vaatinut lupapäätöksen muuttamista myönteiseksi vaatimuksessa esitetyn perustein.

Rakennuslautakunnan esittelijä on esittänyt lautakunnalle 17.2.2009 tekemässään päätösehdotuksessa oikaisuvaatimuksen hylkäämistä. Ehdotuksen mukana haettu toimenpide aiheuttaa, ottaen huomioon lu-



20.3.2009

päätöksen perustelut ja asiassa annetut lausunnot, haittaa kaavoitukselle sekä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen rakennuskiellosta MRL 175 §:n nojalla ei ole ollut mahdollista ilman erillistä poikkeamispäätöstä.

Rakennuslautakunta on päättänyt 17.2.2009 hyväksyä esittelijän ehdotuksesta poiketen oikaisuvaatimuksen ja myöntää toimenpideluvan päätöksessä mainituin lupamääräyksin. Päätös on syntynyt äänestyksen jälkeen.

Rakennuslautakunta on perustellut päätöstään mm. sillä, ettei haettu toimenpide aiheuta sellaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ettei oikaisuvaatimukseen olisi mahdollista ja kohtuullista suostua. Rakennuskiellon tarkoituksena ei ole estää rakennuksen kestävä kehityksen mukaista korjaamista eikä energiatalouden parantamista. Lautakunnan mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää asiassa toimenpideluvan, koska kysymys on MRL 175 §:n mukaisesta vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta kiellosta. Ikkunoiden vaihtaminen on vaikutuksiltaan vähäinen toimenpide.

Esittelijä on jättänyt päätöksestä eriävän mielipiteensä, jonka mukaan oikaisuvaatimus olisi tullut hylätä. Esittelijän mukaan rakennuslautakunnalla ei ole toimivaltaa hyväksyä oikaisuvaatimusta ja siten myöntää toimenpidelupaa ilman erillistä poikkeamispäätöstä.

Poikkeamista koskeva lainsäädäntö ja toimivallan ylittäminen

Kaupunginhallitus katsoo, että lautakunnalla, ei ole ollut asiassa toimivaltaa hyväksyä oikaisuvaatimusta ja myöntää toimenpidelupaa ilman MRL:n edellyttämää erillistä poikkeamispäätöstä. Toimivalta mahdollisen poikkeamispäätöksen antamiseen on ollut kaupunginhallituksella.

MRL 53.1 §:n mukaan alueelle, jolle asemakaavan laatiminen ja muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskiellon alueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). MRL 138.1 §:n mukaan siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä mm. rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, kielloista ja muista rajoituksista,



20.3.2009

mikäli kysymys ei ole lainkohdan mukaan alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluvasta poikkeamistoimivallasta.

Lainkohdassa mainitun poikkeamispäätöksen antamisen lisäksi toimenpiteelle tulee hakea ja myöntää erikseen toimenpidelupa.

MRL 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa mm. rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kunnan päätösvaltaa 171 §:n tarkoittamissa poikkeamisasioissa käyttää kunnan viranomainen, jolle kunnan sisäisessä päätöksenteossa on annettu tähän toimivalta.

Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan johtosäännön 8 §:n mukaan lautakunnan tehtävänä on ratkaista kohdassa 8 mainitun MRL 171 §:n mukaiset poikkeamiset, jotka koskevat poikkeamista mm. MRL 81 §:n tarkoittamasta sitovan tonttijaon hyväksymisestä tai tontin rekisteriin merkitsemisestä johtuvasta rakennuskiellosta, erillisen tonttijaon laatimista johtuvasta kiellosta, MRA 10 luvun rakennuksen suunnittelua ja rakentamista koskevista säännöksistä, Suomen rakennusmääräyskoelman säännöksistä, tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämisestä sekä vähäisessä määrin asemakaavan osoittamasta rakennusten lukumäärästä, kerrosluvusta ja korkeudesta, rakennusrajoista, asuntojen lukumäärästä ja muista vastaavista asemakaavan määräyksistä.

Johtosäännössä ei ole mainittu poikkeamista asemakaavan laatimista ja muuttamista varten määrätystä rakennuskiellosta. Johtosäännön mukaan muut kunnan päätettäväksi kuuluvat poikkeamishakemukset ratkaisee kaupunginhallitus. Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole määrätty muulle viranomaiselle.

MRL 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksen myöntää rakennusluvan, milloin kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Mainittua poikkeamista koskeva päätös tehdään rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

MRL hallituksen esityksen mukaan lainkohdassa tarkoitettua vähäistäkin poikkeamista koskee MRL 171 ja 172 §:n säännökset poikkeamisen edellytyksistä. Poikkeaminen ei saa olla alueiden käytön suunnitteluun liittyvien edellytysten vastaista tai vaikeuttaa säännöksessä mainittujen tavoitteiden toteutumista tai saavuttamista. Vähäinen poikkeaminen voi



20.3.2009

varsin harvoin aiheuttaa tällaisia seurauksia. (Hallituksen esitys 101/1998).

Kuten jäljempänä esitetään, kysymyksessä oleva toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kysymys ei siten ole MRL 175 §:ssä tarkoitettu vähäisestä poikkeamisesta rakennuskiellosta, eikä rakennuslautakunnalla ole ollut toimivaltaa myöntää toimenpidelupaa ilman erillistä poikkeamispäätöstä. Poikkeaminen ei myöskään täytä MRL 171 ja 172 §:n asettamia edellytyksiä.

Myös oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennuslautakunnan on tulut hylätä lupahakemus tilanteessa, jossa rakennushanke on edellyttänyt poikkeamislupaa, jota ei ollut asiassa haettu (Helsingin hallinto-oikeus 1.7.2002 nro 0472/5). Hallinto-oikeuden mukaan rakennuskiellolla pyritään turvaamaan uuden asemakaavan laatimis- ja toteuttamismahdollisuudet mm. rakennussuojelun osalta. Päätöksessä on ollut kysymys kolmen porrashuoneen hissien jälkiasennuksesta Helsingissä.

Haitta kaavoitukselle ja rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamiselle

Helsingin kaupunginmuseo, kaupunkikuvaneuvottelukunta ja kaupunkisuunnitteluvirasto eivät ole valituksen liitteinä olevien rakennusvalvontavirastolle antamien lausuntojen mukaan puoltaneet haettua toimenpidettä.

Kaupunginmuseo on 26.5.2008 antamassaan lausunnossa mm. todennut, että rivitalo on sekä yksilönä että miljööön puolesta edustava 1950-luvun arkkitehtuurikohde. Kaupunginosainvestoinnin (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003; Helsingin rakennuskulttuuri, Lauttasaaren rakennusinventointi) mukaan rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja tehdyt muutokset ovat sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Rivitalo on arvotettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, mikä pitää sisällään rakennuksiin liittyvät arkkitehtoniset arvot. Tulevassa asemakaavassa rakennus tulee merkitä suojelluksi.

Kaupunginmuseo on lisäksi todennut, että rakennuksen luonne muuttuisi oleellisesti ja sen arkkitehtoninen arvo laskisi, mikäli ikkunoissa toteutettaisiin materiaalivaihdos. Lausunnon mukaan puuikkunan kunnostaminen on ammattitaitoiselle korjausurakoitsijalle helposti toteutettavissa oleva toimenpide.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 18.6.2008 antamassaan lausunnossa mm. todennut, että ikkunat ovat olennainen osa rakennuksen arkkiteh-



20.3.2009

tonista arvoa. Neuvottelukunta on suositellut esisijaisesti ikkuna- ja ovi-kohtaista kuntotutkimusta, ikkunoiden ja ovien korjausta sekä puun käyttämistä vaihdettavissa osissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 17.12.2008 antamassaan lausunnossa mm. todennut, että asemakaava on todettu vanhentuneeksi ja alue on asetettu rakennuskieltoon. Voimassa oleva kaava ei sisällä lainkaan rakennusten suojeluun tähtäviä määräyksiä. Mahdollisten arvokkaiden rakennusten suojelemiseksi tulee alueen asemakaavaa muuttaa. Rakennussuojelutarve otetaan huomioon kaavan muutostyössä.

Kaupunginmuseo on kaupunkisuunnitteluvirastolle 17.7.2003 antamassaan lausunnossa esittänyt, että rakennus suojellaan asemakaavalla ja suojelumerkintöjen määräystekstissä kiinnitetään huomiota olemassa olevan rakennuskannan rakennusmateriaalien alkuperäisyyden ja aitouden vaalimiseen sekä hienostuneiden yksityiskohtien säilyttämiseen. Alueen asemakaavoitus on kesken ja kaupunginmuseon lausumat tullaan ottamaan asemakaavamääräysten laadinnassa huomioon.

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan haettu toimenpide poikkeaa aluetta koskevasta suunnittelutavoitteesta sekä MRL:ssä edellytetystä rakennettuun ympäristöön liittyvien kulttuuriarvojen vaalimisesta. Näitä arvoja vaalitaan alkuperäiset ikkunat kunnostaen. Haettu toimenpide merkitsee rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja aiheuttaa siten haittaa kaavoitukselle.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että rakennuslautakunnalla ei ole ollut toimivaltaa hyväksyä oikaisuvaatimusta ja myöntää toimenpidelupaa ilman erillistä poikkeamispäätöstä. Asiassa ei ole ollut kysymys MRL 175 §:ssä tarkoitetusta vähäisestä poikkeamisesta rakennuskiellosta. Poikkeaminen ei myöskään täytä MRL 171 ja 172 §:n asettamia edellytyksiä. Haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kaupunginhallitus siten pyytää, että hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan asiassa antaman päätöksen ja pitää viranhaltijan asiassa antaman päätöksen muutoksitta voimassa.

Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2009

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS



20.3.2009

LAATI

Kaisu Tähtinen
johtava kaupunginasiainmies,
varatuomari
Espoo

LIITTEET

- 1) Pöytäkirjanote lautakunnan päätöksestä ja esityslistateksti
- 2) Selvitys valitusajan alkamiskohdasta.
- 3) Sijaintikartta
- 4) Asemakaavamääräykset
- 5) Helsingin hallinto-oikeuden päätös
- 6) Kaupunginhallituksen pöytäkirjanote
- 7) Asiassa annetut lausunnot
- 8) Kiinteistörekisterituloste
- 9) Oikaisuvaatimuskirje
- 10) Toimenpidelupa liitteineen
- 11) Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan johtosääntö
- 12) Valtakirja

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 27-29 B
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 310 36173

Tilinro

800010-70396362

Ly-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566