



12.11.2019

Asia/9

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 15.06.2018 § 143

HEL 2018-000486 T 10 04 10

### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antoi Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 23.3.2018 (62 §) tekemällään päätöksellä velvoittaa \*\*\*\*\* kellarihuoneiston haltijana purkamaan keittokomeron ja kylpyhuoneen sekä kieltää käyttämästä huoneistoa muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin.

Valituksessaan hallinto-oikeudelle \*\*\*\*\* vaatii kumoamaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen sekä As Oy Walhallankatu 13 hakemaan tarpeelliset rakennusluvut kellarihuoneistolle. Vaatimuksen perusteluksi hän esittää, että taloyhtiö on jo 1980-luvulla muuttanut kellaritilat huoneistoiksi ja rakentanut \*\*\*\*\* omistaman huoneiston nykytilaansa, mukaan lukien keittokomeron ja kylpyhuoneen. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei rakennusvalvonnalla ole tällaisesta muutoksesta merkintöjä rekisterissään eikä \*\*\*\*\* ole esittänyt tällaista väitettä velvoitepäätökseen antamassaan vastineessa.

Edelleen valituksessa todetaan, että rakennusvalvontavirasto on vuodesta 1982 lukien useasti velvoittanut yhtiön lopettamaan tilojen luvattoman käytön ja hakemaan tarpeellisen rakennusluvan. Rakennusvalvonta on 1.4.1982 antanut kehotuksen tilanteessa, jossa varastoiksi, kellarikomeroiksi, pesutuvaksi ja saunatilaksi merkittyä tiloja on todettu luvatta muutetun työhuoneiksi ja vuokrattaviksi varastoiksi. Tämä asia on merkitty selvitetyn, kun luvan vastainen käyttö on lopetettu 17.1.1985.

Valituksessa väitetään, että taloyhtiö on ostanut muiden kellarihuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja rakentanut niihin tiloihin lukuisia kylpyhuoneita, keittiöitä sekä WC- ja suihkutiloja, joiden purkamiseen/rakennuslupien hakemiseen kaupunkiympäristölautakunta ja rakennusvalvonta eivät ole asettaneet vaatimuksia.

---



Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että rakennusvalvonta on 23.1.2017 suoritetun katselmuksen seurauksena antanut taloyhtiölle 24.1.2017 kehotuksen poistaa hallitsemisissaan tiloissa sijainneet luvattomat rakenteet ja asennukset ja saattaa tilat voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen käyttöön. Rakennusvalvonnan 1.2.2018 suorittamalla tarkastuskäynnillä on todettu taloyhtiön noudattaneen kehotusta ja poistaneen luvattomat rakenteet ja asennukset hallitsemistaan tiloista. Asunto Oy Walhallankatu 13 on lisäksi osoittanut pyrkivänsä korjaamaan asiantilan myös \*\*\*\*\* hallitsemien tilojen osalta nostamalla kanteen Helsingin käräjäoikeudessa.

Valituksessa todetaan, että As Oy Walhallankatu 13 on hakenut ja saanut rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi. As Oy Walhallankatu 13:sta on myönnetty rakennuslupa vuosina 1983 sekä 1991 kellaritilojen muuttamiseksi vuokrattaviksi varastoiksi. Luvat ovat rauenneet, koska loppukatselmusta ei ole voitu pitää luvan voimassaolon aikana. Vuonna 1995 on myönnetty rakennuslupa kellarikomeroiden, talon varastojen, pesutuvan sekä saunatilojen muuttamiseksi varastoiksi, mutta loppukatselmusta ei ole pidetty ja tämäkin lupa on rauennut.

Missään näistä luvista ei ole haettu käyttötarkoitusta muutettavaksi asuinhuoneistoksi eikä niissä ole myöskään merkintää keittokomerosta tai kylpyhuoneesta. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei myönnetyllä rakennusluvalla ole oikeudellista merkitystä käyttötarkoituksen määräytymisessä, jollei loppukatselmusta ole pidetty. Viimeisin voimassa oleva rakennuslupa on siis vuodelta 1938, jossa kellarikerrokseen on merkitty tiloja varastoiksi ja kellareiksi, jonka lisäksi kerroksessa sijaitsee sauna- ja pesutilat.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa yhteenvedonaan, että As Oy Walhallankatu 13:n kellaritiloihin on haettu aikaisemmin rakennuslupia. Myönnettyjä lupia ei kuitenkaan ole koskaan toteutettu, eivätkä luvat olisi myöskään mahdollistaneet tilojen käyttöä siten kuin \*\*\*\*\* hallitsemia tiloja on tarkastuskäynnillä havaittu käytettävän. Kiinteistön omistaja ja haltija vastaavat yhdessä siitä, että osakkeilla hallittava tila on luvanmukaisessa käytössä. Tässä tapauksessa kuitenkin, koska As Oy Walhallankatu 13 omistajana ei ole niskoitellut asiassa, vastaa osakehuoneiston haltija yksin siitä, että hallitsemansa tilat ovat luvanmukaisessa käytössä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että valitus tulisi hylätä.

23.03.2018 Ehdotuksen mukaan



12.11.2019

Asia/9

---

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485  
sara.rintamo(a)hel.fi

---