



## § 123

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä

HEL 2017-013018 T 10 04 03

Facta 8-25-17-OIK

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Kiinteistö Oy Katajanokan Linnanpuiston kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 26.9.2017 (300 §) tekemän oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisätä rakennuslupaan, Facta-tunnus 8-1566-17-D, seuraavan lupamääräyksen: Tontin, kiinteistötunnus 91-8-159-3, puistoalueella ei saa pysäköidä autoja eikä muita moottoriajoneuvoja.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.hel.fi](http://www.hel.fi).

### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 26.9.2017 (300 §) myöntänyt Asunto Oy Helsingin Linnanpuistolle rakennusluvan entisen huoltorakennuksen käyttötarkoituksen muutokseksi sekä jäte- ja pyöräsuojarakennelmien rakentamiselle Katajanokalla osoitteessa Vyökatu 3 sijaitsevalle tontille, kiinteistötunnus 91-8-159-3.

Puistosta rajatulla määrälalla sijaitseva, 1890-luvulla rakennettu entisen Katajanokan vankilan rakennuskokonaisuuteen kuuluva huoltorakennus perusparannetaan 14.4.2015 myönnetyn poikkeamis päätöksen, Facta-tunnus 8-3587-14-S, nojalla asemakaavasta poiketen asuiskäyttöön. Rakennukseen sijoitetaan viisi asuntoa; kerrosalaa on yhteensä 481 m<sup>2</sup>.



15.12.2017

Jätesuoja sijoitetaan vuokra-alueen ulkopuolelle mahdollisimman lähelle Vyökätua, jolloin jäteauton ei tarvitse ajaa puistoon. Pyöräsuoja sijoitetaan vuokra-alueen ulkopuolelle mahdollisimman vähän puiston jatkosuunnittelua häiritsevästi ja huomaamattomasti osittain rinteeseen upotettuna.

Poikkeamispäätöksen ehdoista poiketen huoltoajoyhteys on osoitettu länsisuunnasta Vyökadulta. Hakija perustelee ratkaisua turvallisuusnäkökohdilla (viereinen koulu). Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja vähäisenä.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11253 vuodelta 2004. Asemakaavassa tontti on puistoa (VP) ja tontilla sijaitsee merkinnällä sr-3 varustettu paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennus on asemakaavassa merkitty puiston toimintoja palvelevaksi huoltorakennukseksi (ph).

Rakennus toimi aikoinaan Katajanokan vankilan henkilökunnan virkistys- ja saunatilana. Vankilatoiminnan lakattua vuonna 2002 rakennus on ollut ajoittain käyttämättömänä. Rakennus on ollut myös vuokrattuna huoltoyhtiön varastotiloiksi. Rakennus on ollut Helsingin kaupungin omistuksessa 1.9.2016 saakka, jolloin kaupunki myi rakennuksen sen nykyiselle omistajalle. Kaupunki omistaa edelleen tontin nro 3 maapohjan.

Ennen rakennuksen myyntiä kaupunki oli todennut, että puiston toimintoja palvelevalle huoltorakennukselle ei ollut tarvetta eikä käyttöä sekä että rakennuksen suojelulliset tavoitteet saataisiin toteutettua kunnostamalla rakennus asuinkäyttöön. Tämän vuoksi kaupunki haki poikkeamista saada muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus huoltorakennuksesta asuinrakennukseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi poikkeamisen päätöksellään 14.4.2015 (110 §).

Naapurin näkemyksestä poiketen suunnitelman voidaan katsoa täyttävän poikkeamispäätöksen ehdot lukuun ottamatta huoltoajoyhteyden sijaintia, joka vähäisenä poikkeamana on osoitettu perustellusti (turvallisuus) Vyökadulta. Hankkeen arkkitehtuuri on onnistunutta, luontevaa ja korkeatasoista. Vesikaton lappeen nostot eivät tue rakennuksen perushahmoa, mutta ovat tässä ratkaisussa hyväksyttävissä. Perusmuurin säilyminen ja nykyisen aukotuksen hyväksikäyttö on rakennuksen säilymisen kannalta keskeistä.

## Naapurin oikaisuvaatimus

Tontin, kiinteistötunnus 91-8-159-3, länsipuoleisen rajanaapuritontin, kiinteistötunnus 91-8-192-1, ja tontilla sijaitsevan, asemakaavan suoje-



15.12.2017

lumerkinnällä sr-2 varustetun, nelikerroksisen asuinrakennuksen omistaja Kiinteistö Oy Katajanokan Linnanpuisto on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Yhtiön oikaisuvaatimuskirjelmän on allekirjoittanut yhtiön hallituksen jäsen, jolla on oikeus yksin edustaa yhtiötä. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakuajan kuluessa.

Yhtiö vaatii, että rakennuslupapäätös on kumottava. Yhtiö perustelee vaatimustaan seuraavilla seikoilla: Rakennuslupaa ei ole haettu poikkeamispäätöksessä edellytetyssä ajassa. Suunnitelma on osin sekä voimassa olevan asemakaavan että poikkeamisluvan vastainen. Jäte- ja pyöräkatokset on sijoitettu puistoalueelle asemakaavan vastaisesti. Rakennuksen jätehuolto ja polkupyörien säilytys tulee sijoittaa rakennuksen omiin varastotiloihin. Koko ullakotila on otettu käyttöön vastoin poikkeamispäätöksen ehtoa. Anottu rakentaminen muuttaa vastoin poikkeamispäätöksen ehtoa oleellisesti rakennuksen muotoa ja olemusta. Ajoyhteys on osoitettu Linnanpuiston läpi vastoin poikkeamispäätöksen ehtoa. Suojelutavoitteiden edistäminen ei vaadi näin rajua rakentamista. Rakennuslupa ei täytä tasapuolisuuden vaatimusta. Rakennusvalvonnan viranhaltijalla ei ole oikeutta myöntää poikkeamisluvan ehdoista poikkeamista.

#### Luvansaajan vastine

Rakennusluvan saaja toteaa vastineessaan, että oikaisuvaatimus on perusteeton eikä anna aihetta tarkastella asiaa rakennusluvasta poikkeavin tavoin. Vastineen yksityiskohtaisissa perusteluissa luvansaaja lausuu seuraavaa:

Rakennuslupahakemus on jätetty lupapisteeseen 28.3.2017. Naapurin kuulemisessa on väärä päivämäärä (5.6.2017).

Arvioitaessa jäte- ja pyöräkatoksen sijoituspaikkaa on otettava huomioon rakennuksen sijainti keskellä kaupungin puistoa ja siitä seuraavat erityisolosuhteet. Mikäli jätehuolto sijoitettaisiin rakennuksen yhteyteen, tämä tarkoittaisi sitä, että jäteautolle olisi joko järjestettävä kunnossapidettävä ajoreitti puiston halki tai rakennettava kääntöympyrä. Etäisyys rakennuksesta kadulle on noin 70 metriä. Jäteauton ajaminen puistoon pilaisi puiston ilmettä, haittaisi puiston käyttöä virkistystarkoitukseen ja ennen kaikkea aiheuttaisi huomattavan turvallisuusrisikin puistossa liikkuville. Viranomaiset (kaupunginmuseo, rakennusvirasto, rakennusvalvonta ja kiinteistöviraston tilakeskus) ovat tehneet selväksi, ettei jäteautoa saa päästää puistoalueelle. Pyöräkatoksen rakentami-



15.12.2017

nen puistoalueelle perustuu viranomaisten (kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta) ehdotukseen.

Poikkeamispäätöksen ehdoissa ei ole mitään mainintaa siitä, että vain ullakon osittainen käyttöönotto olisi mahdollinen. Sen sijaan ehdoissa todetaan, että ullakolle saa rakentaa tiloja asuinkäyttöön. Jos poikkeamispäätöksessä olisi haluttu rajata ullakon käyttöönotto koskemaan esimerkiksi vain osaa ullakkopinta-alasta, tästä olisi otettu maininta kyseiseen ehdon kohtaan.

Rakennuksen arkkitehtuuri on poikkeamispäätöksen ehtojen mukaista: Rakentaminen tapahtuu olemassa olevien julkisivujen ja katon sisäpuolella rakennuksen perusmuoto säilyttäen. Ullakolle on rakennettu tilaa asuinkäyttöön ullakkorakentamiseen verrattavalla tavalla ottamalla valoa tilaan kattolyhdyin. Vesikattoon ja julkisivuun on tehty harkitusti aukkoja. Muutostöiden lähtökohtana on rakennuksen ominaispiirteet.

Ajoyhteys on vastoin poikkeamispäätöksen ehtoa osoitettu tapahtuvaksi Vyökadulta. Perimmäisin syy tähän on viranomaisilta tullut vaatimus. Pelastusajoneuvot ajavat kohteeseen joka tapauksessa Vyökadulta. Asunto-osakeyhtiön vastuulla on huolto- ja pelastustien kunnossapito ja kahden ajoreitin kunnossapito ei ole järkevää, koska se muodostaisi ajoneuvoille mahdollisen reitin puiston läpi eikä läpikulkua puistoalueen läpi haluta mahdollistaa. Ajoyhteys on toteutettu tarkoituksenmukaisinta ja turvallisinta reittiä. Poikkeamispäätöstä laadittaessa ajoreitin valintaa ei ole pohdittu loppuun asti, sillä ajo Linnanpuiston itäpuolelta on ongelmallinen paitsi pelastusajoneuvojen myös yleisen turvallisuuden kannalta. Erityisesti alueella liikkuvien lasten vuoksi ei ole perusteltua toteuttaa ajoyhteyttä Laivastokujan suunnalta. Kokonaisuutena arvioiden ainoa järkevä vaihtoehto on toteuttaa ajotie Vyökadun suunnasta. Myös puistoa hallinnoivan rakennusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen vaatimus oli, että ajoyhteys toteutetaan Vyökadun suunnalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemys rakentamisen rajuudesta on puhtaasti yksittäisen naapurin mielipide. Muutoksenhakijayhtiö on saanut sijoittaa omalle kiinteistölleen varsinaisen rakennuksen ulkopuolelle jätehuoneen, ja asemakaava mahdollistaa yhtiön tontille pysäköintipaikkoja. Autopaikkojen sijoittamista muutoksenhakijan kiinteistön omalle pihalle ei voida pitää missään määrin kiinteistöä rasittavana kohtuuttomana määräyksenä, vaan asuntojen arvoa nostavana oikeutena. Poikkeamispäätös kieltää autopaikat puistoon. Rakennuksella ei ole omaa tonttia, johon autopaikat voitaisiin sijoittaa, piha-alue on tähän aivan liian pieni eikä kaupungin puistoon voi sijoittaa autopaikkoja.



15.12.2017

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 § antaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuuden myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennusluvan hakijan käsityksen mukaan tämä pitää sisällään myös mahdollisuuden myöntää rakennusluvan silloin, kun kyse on poikkeamispäätöksen vähäisestä poikkeamisesta.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §, 187 § ja 192 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 47 §

#### Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kysymys Linnanpuistossa sijaitsevan asemakaavassa merkinnällä sr-3 suojellun huoltorakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön. Toimenpiteellä turvataan suojellun rakennuksen säilyminen estämättä puiston virkistyskäyttöä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 14.4.2015 (110 §) myöntänyt toimenpiteelle poikkeamisen päätöksessä mainituin ehdoin. Rakennuslupaa on tullut hakea kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Rakennuslupahakemus on jätetty 28.3.2017. Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 26.9.2017 (300 §) myöntänyt rakennusluvan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle.

Muutoksenhakijayhtiön oikaisuvaatimuksessaan esittämien perustelujen johdosta on todettava seuraavaa:

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukonaisuuden rakennusvalvontapalvelut on kuullut naapureita lupakäsittelyn aikana. Rakennusvalvontapalveluiden lähettämässä kuulemiskirjeissä on virheellisesti mainittu, että rakennusvalvontaan on 5.6.2017 jätetty rakennuslupahakemus. Hakemus oli kuitenkin tosiasiallisesti jätetty jo 28.3.2017. Pelkästään tästä syystä ei ole kuitenkaan katsottava, että kyseessä olisi kuulemisvirhe.

Poikkeamispäätöksellä on myönnetty poikkeaminen asemakaavamääräyksistä. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole asemakaavan mukainen toimenpide, joten sille on tarvinnut hakea ja saada poikkeaminen.



15.12.2017

Poikkeamispäätöksen ehoissa on todettu, että piha-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä kalusteita eikä jätehuollon laitteita. Jättesuoja on rakennusluvan yhteydessä hyväksytyissä suunnitelmissa sijoitettu rakennuspaikan (tontti nro 3) naapuritontin nro 5 puolelle Vyökadun välittömään läheisyyteen. Ratkaisua on pidettävä hyväksyttävänä. Pyöräsuoja on puolestaan suunnitelmissa sijoitettu tontin nro 3 kaakkoisosaan. Tätäkin ratkaisua on pidettävä hyväksyttävänä.

Poikkeamispäätöksen ehtojen mukaan ullakolle saa rakentaa tiloja asuinkäyttöön. Suunniteltu ullakon rakentaminen asuintiloiksi on poikkeamispäätöksen ehdon mukainen. Edelleen poikkeamispäätöksen ehtojen mukaan muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Suunniteltu rakentaminen tapahtuu olemassa olevien julkisivujen ja katon sisäpuolella rakennuksen perusmuoto säilyttäen. Suunnitelman on tältäkin osin katsottava olevan poikkeamispäätöksen ehdon mukainen.

Huoltoajoyhteys rakennukseen on rakennusluvassa hyväksytty tapahtuvaksi toisin kuin poikkeamispäätöksen ehoissa ja tämä on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamispäätöksen ehdossa ajoyhteys oli määrätty toteutettavaksi Laivastokujalta. Rakennusluvassa ajoyhteys on määrätty toteutettavaksi Vyökadulta.

Osoitteessa Laivastokuja 6 on peruskoulun ala-aste. Tämän vieressä osoitteessa Laivastokuja 4 on lasten päiväkoti. Alueella liikkuu siis säännöllisesti lapsia. Poikkeamispäätöksen ehdon mukainen ajoyhteys on sijoitettu peruskoulun ala-asteen ja päiväkodin väliseen kujanteeeseen. Kujanne ei ole samaa asemakaava-aluetta kuin rakennuspaikan tontti nro 3. Tämä kujanne on tällä alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 7534 vuodelta 1977 merkitty istutettavaksi puistoalueeksi.

Pelastustie rakennukseen tulee Vyökadulta. Olettaessa huomioon erityisesti turvallisuusnäkökohdat huoltoajoyhteyden sijoittaminen tapahtuvaksi Laivastokujalta ei ole perusteltu ratkaisu. Sijoittamalla huoltoajoyhteys tapahtuvaksi Vyökadulta pelastustien yhteyteen vältetään myös mahdollisuus käyttää Linnanpuistoa läpiajoon Laivastokujalta Vyökadulle ja päinvastaiseen suuntaan.

Arkkitehti on voinut myöntää huoltoajoyhteyden toteutettavaksi Vyökadulta vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Arkkitehti on myös maininnut päätöksensä sovelletuissa oikeusohjeissa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n.



15.12.2017

Huoltoajoyhteyteen liittyen rakennuslupaan on syytä lisätä lupamääräys, jolla kielletään ajoneuvojen pysäköinti tontilla nro 3 olevalla Linnanpuiston puistoalueella.

Myönnetyn rakennusluvan mukaisella rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella huoltorakennuksesta asuinrakennukseksi turvataan asemakaavassa suojellun rakennuksen säilyminen. Rakennustöitä ei olla toteuttamassa siten, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Vastine
- 4 Poikkeamispäätös
- 5 Rakennuslupa-asiakirjat
- 6 Pääpiirustukset
- 7 Asemakaava
- 8 Kiinteistölautakunnan päätös rakennuksen myymisestä
- 9 Kiinteistölautakunnan päätös määräalan vuokraamisesta
- 10 Viistoilmakuvia

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



15.12.2017

Rakennusluvan saaja

Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Sijaintikartta  
2 Oikaisuvaatimus  
3 Vastine  
4 Poikkeamispäätös  
5 Rakennuslupa-asiakirjat  
6 Pääpiirustukset  
7 Asemakaava  
8 Kiinteistölautakunnan päätös rakennuksen myymisestä  
9 Kiinteistölautakunnan päätös määräalan vuokraamisesta  
10 Viistoilmakuvia

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu





15.12.2017

Asia/16

päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Rakennusluvan saaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10