

**Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle
koskien valitusta ympäristölautakunnan 25.9.2025 tekemästä päätöksestä § 145**

Miljönämnden 25.09.2025 § 145

Tontin omistaja hakee lupaa poiketa asemakaavassa olevasta prosenttiluvusta, joka ilmaisee sen osuuden kerrosalasta, joka tontilla on varattava työpaikoille, tontilla 78-2-203-15. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 4.4.2025 Lupapiste-palvelun kautta.

57 § (1.1.2025/751)

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Tontin pinta-ala on 1184 m² ja se on rekisteröity 13.10.2005. Tontti sijaitsee asemakaavan 001231 alueella (2010), jossa sillä on merkintä AL/s. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi tontilla on merkintä T=20%: Prosenttiluku, joka ilmaisee sen osuuden tontin kerrosalasta, joka on rakennuslupaa myönnettäessä vähintään varattava työpaikoille.

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavassa olevasta prosenttiluvusta, joka ilmaisee sen osuuden kerrosalasta, joka tontilla on varattava työpaikoille. Poikkeamisluvalla halutaan varata koko rakennus asumiseen. Kyseessä on suojeltu rakennus.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

- Muutos on linjassa uuden rakennuslain tarkoituksen kanssa, jonka tavoitteena on edistää rakennusten joustavaa käyttöä, erityisesti kiertotalouden periaatteiden ja hiilidioksidipäästöjen vähentämisen näkökulmasta.
- Boulevardia reunustavien sr-merkinnällä varustettujen rakennusten määrä, joita nykyisin veloitetaan varaamaan liiketiloja tai työtiloja tietyn prosenttiluvun mukaisesti, on vähäinen. Jäljellä olevien liike- ja toimistotilojen käyttötarkoituksen muutos ei merkittävästi muuta keskustan alueen vastaavaa tilatarjontaa eikä johda hallitsemattomaan kehitykseen alueella.
- Suojeltu vanha rakennus soveltuu huonosti liike- ja työtiloiksi, kun otetaan huomioon nykyiset normit ja esimerkiksi talotekniikkaa koskevat vaatimukset.
- Tilojen käyttö liiketiloina voi toiminnasta riippuen häiritä rakennuksen muuta asumista, ja tilan saavutettavuus kadulta sekä sen ainoa sisäänkäynti eivät sovellu liikuntaesteisille.
- Alueen vähäinen kysyntä liiketiloista ei perustele investointia, joka olisi tarpeen tilan saattamiseksi nykyaikaisten liiketilojen standardien ja vaatimusten mukaiseksi.

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Yksi naapuri jätti huomautuksen, jossa ottaa kantaa seuraaviin asioihin:

- Tällä hetkellä Bulevardilla ei ole montaa tyhjää liiketilaa, mutta sen sijaan runsaasti tyhjiä asuntoja. Ehdotettu muutos ei siis tue kaupungin strategiaa ”Varmistetaan yritystoimintaan soveltuvien toimitilojen ja tonttien riittävä tarjonta”.
- Liiketilojen muuttaminen asunnoiksi Bulevardilla voi pitkällä aikavälillä johtaa kehitykseen, joka ei ole paikallisen elinkeinoelämän etu. Mikäli Bulevardin varrelle sijoittuu yhä enemmän asuntoja, jotka usein ovat tyhjiillään osan vuodesta, alueen luontainen liike ja aktiivisuus vähenee. Tämä vaikuttaa siellä toimiviin yrityksiin vähentyneiden asiakasmäärien ja elinvoimaisuuden kautta.
- Mainittu liiketila osoitteessa Bulevardi 16 ei ole lainkaan ihanteellinen asuinkäyttöön. Vastapäiset liiketilat Bulevardi 17:ssä (ravintola Mardos ja Pub Grönan) ovat toiminnassa ympäri vuoden ja avoinna joka päivä. Pub Grönan toimii pubina, yökerhona ja elävän musiikin näyttämönä. Kun ravintola sulkeutuu myöhään viikonloppuöinä ja lähes 200 asiakasta suuntaa kotiin, syntyy elämää ja liikettä Hangon keskustaan – tarkemmin sanottuna suoraan Bulevardi 16:n ikkunan edessä.

Hakija on jättänyt vastineen muistutukseen.

Poikkeuslupaan liittyy laillisuusharkinnan lisäksi aina myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Rakentamislain 57 pykälän linjaus mahdollistaa joissain tapauksissa poikkeuslupan käytön aiempaa laajemmin, mutta se ei kavenna toimivaltaisen viranomaisen harkintavaltaa.

/

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros

Oheismateriaali:

- hankesuunnitelma
- naapurin huomautus

Ehdotus (Luukkonen) Poikkeamisluvan käsittelyyn liittyy olennaisesti tarkoituksenmukaisuusharkinta. Sanamuoto rakentamislain 57 pykälässä on ” Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa...” Valituksessa kuitenkin lähdetään siitä, että poikkeamislupa tulee myöntää, mikäli rakentamislain 57 §:n mukaiset kriteerit täyttyvät ikään kuin poikkeamisluvan käsittely olisi pelkkää lainmukaisuusharkintaa. Rakentamislain 57 §:n mukaiset kriteerit kertovat, milloin poikkeamislupaa ei voida edes harkintavallan puitteissa myöntää. Se ei tarkoita sitä, että jos kriteereiden osalta ei ole ristiriitaa, olisi lupa automaattisesti myönnettävä.

Kantakaupungissa tarvitaan myös työpaikoille soveltuvia tiloja. Toisaalta asumisen tulee toteutua niin, että voidaan taata asumisolosuhteiden täyttävän terveellisuuden vaatimukset mm. lähiympäristöstä aiheutuvan meluhäiriön kannalta.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja se on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös toimitetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Asian käsittely Stephan Horn ehdotti, että poikkeuslupa myönnetään. Mikael Österlund kannatti ehdotusta. Äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannatti viisi (5) jäsentä (Iina Hedback, Elina Lahtinen, Teppo Puputti, Nina Eriksson-Holmström, Helena Westerlund) ja Stephan Hornin ehdotusta neljä (4) jäsentä (Stephan Horn, Mikael Österlund, Janne Sarpoma, Jonas Gustafsson).
Lautakunta päätti esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Suunnitteluavustaja Jaana Sarnikorpi, 040 1359 283

Ympäristölautakunta 05.03.2026
225/10.03.00.02/2025

Helsingin hallinto-oikeus pyytää Hangon ympäristölautakunnan lausuntoa liittyen valitukseen, jonka poikkeamisluvan hakija on jättänyt lautakunnan 25.9.2025 § 145 tekemästä päätöksestä. Kyseisellä päätöksellä lautakunta ei myöntänyt RakL 57 §:n nojalla poikkeamislupaa asemakaavan prosenttiluvusta, joka ilmaisee sen osuuden kerrosalasta, mikä tontilla on varattava työpaikoille. Lausunnon antamiselle on saatu lisää aikaa 17.3.2026 saakka.

Valituskirjelmä oli jäänyt pois hallinto-oikeuden alkuperäisestä lausuntopyynnöstä ja se toimitettiin vasta 26.1.2026

Valittaja katsoo, että päätöksessä on useita vakavia puutteita. Päätös:

- pohjaa perusteluihin, joille ei ole osoitettavissa selkeää tukea lainsäädännöstä eikä sen esitöistä
- perustuu yleisluonteisiin oletuksiin, joita ei ole konkretisoitu eikä arvioitu suhteessa käsiteltävänä olevaan tapaukseen,

- ei sisällä asianmukaista ja oikeudellista arviointia todellisista käyttömahdollisuuksista, logistiikasta tai fyysisistä rajoitteista,
- sivuuttaa aiemmin samassa rakennuksessa sekä sen lähiympäristössä hyväksytyt vastaavat toimenpiteet, sekä
- on tehty ilman, että lautakunnan jäsenille olisi ennen päätöstä toimitettu kirjallista valmisteluaineistoa, mikä on vakavasti heikentänyt mahdollisuuksia asianmukaiseen ja oikeusvarmaan käsittelyyn

Lisäksi valittaja katsoo, ettei uutta oikeudellista arviointia Rakentamislain 57 §:n nojalla ole asiassa tehty.

Valituksessa vaaditaan

- ensisijaisesti, että päätös kumotaan ja poikkeamislupa myönnetään hakemuksen mukaisesti, koska kaikki rakennuslain 57 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät eikä lain 2 momentissa säädettyjä esteitä ole asiassa sovellettavissa, eikä hylkäämiselle ole esitetty muuta konkreettista tai oikeudellisesti perusteltua syytä.
- toissijaisesti, että päätös kumotaan ja asia palautetaan Hangon kaupungille uudelleen käsiteltäväksi asianmukaisella kirjallisella valmistelulla, oikealla lain soveltamisella ja asiallisella perustelulla.

/

Liite

- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö

Oheismateriaali

- Valitus liitteineen

Ehdotus (Luukkonen)

Poikkeamisluvan käsittelyyn liittyy olennaisesti tarkoituksenmukaisuusharkinta. Sanamuoto rakentamislain 57 pykälässä on ” Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa...” Valituksessa kuitenkin lähdetään siitä, että poikkeamislupa tulee myöntää, mikäli rakentamislain 57 §:n mukaiset kriteerit täyttyvät ikään kuin poikkeamisluvan käsittely olisi pelkkää lainmukaisuusharkintaa. Rakentamislain 57 §:n mukaiset kriteerit kertovat, milloin poikkeamislupaa ei voida edes harkintavallan puitteissa myöntää. Se ei tarkoita sitä, että jos kriteereiden osalta ei ole ristiriitaa, olisi lupa automaattisesti myönnettävä.

Pykälässä todetaan, että ”rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.” Kuten asian käsittelystä käy ilmi, ei poikkeamislupaa ole evätty edellä mainituilla perusteilla.

Pykälässä todetaan myös, että ”rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.” Nyt on kyseessä suojeltu rakennus. Käyttötarkoitus ei vaikuta suojelustatukseen.

Valituksessa viitataan myös siihen, että kiinteistössä on aiemmin voitu muuttaa tiloja asuinkäyttöön, ja siten olisi linjattu kanta asiassa. Asemakaava edellyttää, että tietty osa (20 %) tontin rakennusoikeudesta varataan työpaikoille rakennuslupaa myönnettäessä; aiemmat päätökset ovat mahtuneet tähän

raamiin ja kyseiset muutokset on tehty suoraan rakennusvalvonnan myöntämällä luvilla.

Lautakunnalla on ollut oman näkemyksensä mukaan riittävä valmius käsitellä asiaa. Esityslistalla on ollut asian valmistelu liite- ja oheismateriaaleineen; siitä on puuttunut siinä vaiheessa vain päätösehdotus. Lautakunnan jäsenillä on ollut mahdollisuus muodostaa oma kantansa asiassa. Asian käsittelyn yhteydessä kukaan ei ehdottanut asian pöydälle panoa tai palauttamista käsittelyyn.

Jokainen poikkeamislupahakemus käsitellään omana asianaan ja sen kohdalla tehdään erillinen arvio myöntämisen edellytyksistä. Toki aiemmin luodut linjaukset saattavat vaikuttaa lopputulokseen. Päätöksenteon tulee luonnollisesti olla johdonmukaista.

Viitaten edellä esitettyyn, ympäristölautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä perusteettomana. Ympäristölautakunnalla on ollut RakL:n 57 §:n nojalla mahdollisuus käyttää asiassa tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Ympäristölautakunta katsoo, että päätös on lainmukainen ja se on syntynyt laillisessa järjestyksessä.

Lausunnon oheen liitetään pyydetyt asiakirjat.

Päätös

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281