

## Helsingin hallinto-oikeudelle

Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

[helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

**ASIA** Porvoon kaupunkikehityslautakunnan poikkeamispäätöksestä 21.3.2022 § 44 lupatunnus 638-2023-5012 koskien poikkeamista asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikkamääräyksestä (liite 1).

**VALITTAJAT** 1. Kiinteistö Oy Porvoon Keskustalo  
2. Kiinteistö Oy Porvoon Piispankatu 19

## PROSESSIOSOITE

Oy Asianajotoimisto Olavi Kailari Advokatbyrå Ab  
Asianajaja, varatuomari Olavi Kailari  
Rauhankatu 26 B 30, 06100 Porvoo  
Suomi-Finland  
puhelin +358400840320  
sähköposti olavi.kailari@lawkailari.fi

## VAATIMUKSET

Valittajat vaativat, että Porvoon kaupunkikehityslautakunnan päätös 21.3.2022 § 44, lupatunnus 638-2023-5012 kumotaan ja että hakemuksen mukaista poikkeamislupaa ei myönnetä.

## PERUSTEET Taustaa

Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgå on valtuuttanut Porvoon kaupungin (toimitilat) hakemaan poikkeamista asemakaavasta liikekeskustassa. Hakemus koskee kiinteistöä, johon Porvoon kaupunki sisustaa uusia keskitettyjä toimitiloja mm. kaupunkikehityksen käyttöön. Porvoon kaupunki on vähemmistöosakkaana kiinteistöyhtiössä.

Poikkeamishakemus koskee asemakaavan mukaista autopysäköintipaikkavaatimusta. Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2004. Voimassa olevan asemakaavamääräyksen mukaan autopysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja opetustilaa kohti sekä mahdollista talonmiehen asuntoa kohti 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan vaatimat 102 autopysäköintipaikkaa on toteutettu osittain kiinteistöllä, 72 kpl, osin Porvoon kaupungin kanssa tehdyllä ns. vapaaksiostosopimuksella, 15 kpl ja osin autopysäköintipaikoilla, jotka järjestetty Kirkkokatu 1:n kiinteistölle, 15 kpl. Porvoon kaupungin vapaaksiostosopimuksella Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgålle hankitut autopysäköintipaikat ovat vain paperilla, niitä ei ole koskaan toteutettu minnekään. Kirkkokatu 1:stä Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgå kirjatut autopysäköintipaikat ovat todellisuudessa aivan muussa kuin Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån käytössä. Nykyisen asemakaavan mukainen Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån kiinteistön autopysäköintipaikkamääräys toteutuu tällä hetkellä vain paperilla, todellisuudessa kiinteistön käytössä on vain ne autopysäköintipaikat, jotka on toteutettu kiinteistölle.

Hakemuksen mukaan rakennukseen tehtävistä muutostöistä on aiheutumassa tarve saada kellarikerroksesta lisätilaa mm. suurehkolle määrälle polkupyöräpaikkoja. Osa olemassa olevista autopysäköintipaikoista olisi hakemuksen mukaan tarpeen muuttaa muuhun käyttöön, kuten polkupyöräpaikoiksi ja jäteastiatilaksi. Muutos edellyttää myönteistä poikkeamispäätöstä asemakaavan autopaikkavaatimuksesta ja sen jälkeen rakennusluvan hakemista muutoshankkeelle.

Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgå hakee poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta siten, että liiketilaa kohti vaadittaisiin 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa kohti 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>. Näin tontille ei olisi tarpeen sijoittaa nykyistä määrää autopaikkoja, vaan tilaa voitaisiin vapauttaa edellä kuvatusti mm. polkupyörille. Mikäli haettu poikkeaminen myönnetään, tulisi tontin autopysäköintipaikkavelvoite pienenemään nykyisestä 102 autopysäköintipaikasta 57 autopysäköintipaikkaan. Lisäksi polkupyöräpaikkoja hakemuksen mukaan toteutettaisiin 40 paikkaa.

Poikkeamispäätöstä on valmisteltu kaupunkisuunnittelussa ja asian käsitteli Porvoon kaupunkikehityslautakunta. Lisäksi Porvoon kaupunkisuunnittelun asiaa valmistellut kaavoittaja Pekka Mikkola on toiminut myös Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån valtuuttamana asiamiehenä lupahakemuksen osalta.

## **Lainsäädäntö**

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat

haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos luvan myöntämisen MRL:n 171.2 §:ssä säädetty oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Muussa tapauksessa lupahakemus on hylättävä.

Kaavoista poikkeamisen kohdalla erityisenä syynä voi tulla kysymykseen esimerkiksi seuraavia perusteita:

- Hanke toteuttaa tai edistää aluetta koskevan kaavan päämääriä ja tavoitteita.
- Kaavan hyväksymisen jälkeen tapahtunut olosuhteiden muutos (esim. suojeltu rakennus on merkittävältä osin tuhoutunut).
- Kielto, rajoitus tai muu määräys on hyvin yleisluonteinen tai vanhentunut.
- Hankkeen kohteeseen tai laatuun liittyvät erityiset ominaisuudet.

MRL 171.2 §:n mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se:

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

## **Erityiset syyt**

Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån poikkeamislupahakemukseen ei ole erikseen kirjattu sitä, mitkä ovat ne erityiset syyt, joilla hakemusta perustellaan (Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån poikkeamislupahakemus, liite 2). Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen otsikon alle on kirjattu siihen viittaavasti seuraavaa:

*Nykyinen autopaikkavaatimus on 1 ap/ 100 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja 1 ap / 60 m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja opetustilaa. Nyt haettu muutos toisi vaatimuksen lähemmäs nykyisin kaupungin keskustassa noudatettua autopaikkamitoitusta, ja olisi linjassa käytännössä havaitun, tontin todellisen autopaikkojen tarpeen kanssa. Samalla tontille voitaisiin sijoittaa riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.*

Porvoon kaupunkikehityslautakunnan valituksen kohteena olevaan päätökseen ei ole myöskään erikseen kirjattu sitä, mitkä ovat ne erityiset syyt, joilla päätöstä perustellaan. Päätöksen perusteluihin on kirjattu tähän asiaan viittaavasti seuraavaa:

*Kun otetaan huomioon hankkeen myönteinen vaikutus keskustan kehittymiseen ja hakemuksen suhde keskustan kehittämisen tämän hetken maankäytön suunnittelutavoitteisiin on hakemus*

*keskustan suunnitteluperiaatteiden, vähähiiliseen liikkumiseen kannustamisen, yksityisautoilun vähentämisen ja kevyen liikenteen edellytysten tukemisen kannalta tarkoituksenmukainen ja perusteltu. Hanke tukee olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen uudistamista.*

Valittajien näkemyksen mukaan hakemukseen ja päätökseen kirjatut em. seikat eivät miltään osin ole sellaisia erityisiä syitä, joita MRL:n 171 § 1 tarkoitetaan ja joita poikkeamispäätökseltä edellytetään. Päätöksen perusteluissa on viitattu aivan toisenlaisiin seikkoihin kuin mihin hakemuksessa on vedottu. Päätöksessä ei ole esitetty riittäviä MRL:n 171 §:n edellyttämiä erityisiä syitä poikkeamisen myöntämiselle voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

### **Oikeudelliset edellytykset**

Porvoon kaupunkikehityslautakunnan päätökseen on oikeudellisten edellytysten osalta kirjattu seuraavaa:

*Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.*

Valittajien näkemyksen mukaan päätökseen kirjattu em. seikka ei pidä paikkansa. Kun Porvoon keskustan näin keskeiseltä kiinteistöltä poistuu 45 autopysäköintipaikkaa, se tulee merkittävällä tavalla vaikuttamaan kaavoitukseen, kaavan toteuttamiseen ja alueen käytön muulle järjestämiselle, koska autopysäköintipaikkojen tarve ei tule päätöksen johdosta pienenemään ja kyseiset autopysäköintipaikat tulee joka tapauksessa järjestää jollain muulla tavalla Porvoon keskustaan.

Valittajien näkemyksen mukaan hakemukseen ja päätökseen kirjatut em. seikat eivät miltään osin ole sellaisia oikeudellisia edellytyksiä, joita MRL:n 171 § 1 tarkoitetaan ja joita poikkeamispäätökseltä edellytetään. Päätöksessä ei ole esitetty riittäviä MRL:n 171 §:n edellyttämiä oikeudellisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

### **Esteellisyys**

Hakemuksen taustalla on Porvoon kaupungin omiin kiinteistöillä oleviin tiloihin liittyvät järjestelyt, joiden vuoksi poikkeamislupa-asia on tullut vireisiin.

Poikkeamispäätöstä valmistellut kaavoittaja Pekka Mikkola Porvoon kaupunkisuunnittelussa on toiminut Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån valtuuttamana asiamiehenä lupahakemuksen osalta. Asia ilmenee Pekka Mikkolan 23.2.2023 lähettämästä ilmoituksesta naapurissa vireille tulleesta poikkeamishakemuksesta, ns. naapurin kuuleminen, KOY Porvoon Lundinkatu 8, Porvoo (liite 3).

Lisäksi hakemuksen Päätöksen toimitus -kohtaan on päätöksen vastaanottajaksi merkitty Tarja Selenius, postitusosoite Porvoon kaupunki/Toimitilajohto, Tekniikankaari 1A, 06100 Porvoo, ei hakija (liite 2).

Valittajan käsityksen mukaan asiaa valmistellut virkamies on tullut esteelliseksi hoitamaan asiaa toimiessaan myös hakijayhtiön asiamiehenä asiassa. Myös tästä syystä päätös on syntynyt lainvastaisessa järjestyksessä.

## Lopuksi

Porvoon keskusta-alueen kaikkia kiinteistönomistajia tulee kohdella yhdenmukaisesti ja samoilla säännöillä. Porvoon kaupunki ei voi itse tekemillään poikkeamispäätöksillä suosia sellaisia kiinteistöjä, joissa se on itse kiinteistöyhtiön kautta osaomistajana.

Nyt poikkeamislupapäätöksessä esitetty poikkeaminen asemakaavan mukaisesta autopysäköintipaikkavelvoitteesta saattaa Porvoon kaupungin osaomistaman Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån parempaan asemaan kuin ne muut Porvoon keskustan kiinteistönomistajat, joilla on tämä sama asemakaavan mukainen autopysäköintipaikkavelvoite kiinteistöillään ja jotka ovat jo kalliilla järjestelyillä toteuttaneet asemakaavan mukaiset autopysäköintivelvoitteensa.

Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån poikkeamislupahakemukseen ja Porvoon kaupunkikehityslautakunnan päätökseen kirjatut hakemuksen ja päätöksen perusteina esitetyt seikat eivät täytä niitä erityisiä syitä eikä oikeudellisia edellytyksiä, joita MRL:n 171 § 1 tarkoitetaan ja joita poikkeamispäätökseltä edellytetään. Päätöksessä ei ole esitetty riittäviä MRL:n 171 §:n edellyttämiä erityisiä syitä eikä oikeudellisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

Hankkeelle ei tule edellä esitetyistä syistä sallia poikkeamista voimassa olevista asemakaavamääräyksistä ja päätös tulee kumota.

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Porvoossa 28.4.2023

  
Olavi Kailari

asianajaja, Porvoo

Kiinteistö Oy Porvoon Keskustalon ja Kiinteistö Oy Porvoon Piispankatu 19:ta asiamiehenä

**LIITTEET**

1. Porvoon kaupunkikehityslautakunnan poikkeamispäätös 21.3.2022 § 44 lupatunnus 638-2023-5012
2. Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgån poikkeamislupahakemus
3. Pekka Mikkolan 23.2.2023 lähettämä ilmoitus naapurissa vireille tulleesta hakemuksesta