

Vastine ehdolliseen päätösesitykseen koskien poikkeamishakemusta As Oy Vanha Hämeentie 28. (P 2023-1180)

Taloyhtiö esittää, että poikkeushakemus tulisi hyväksyä sellaisenaan kuin se on esitetty, sillä poikkeusluvasta jonkin osa-alueen pois jättäminen saattaa merkittävästi heikentää kiinteistöllä olevien asuntojen arvoa tai ajaa koko taloyhtiön maksukyvyttömyyteen. Hakemus ei vaikeuta kaavoitusta. Poikkeamiselle on olemassa lain tarkoittama erityinen syy aiemmin ja tässä vastineessa esitetyillä perusteilla.

Perustelu 1.

Asunnot rakennuksen ullakolla on ostettu osakkaiden toimesta asuntoina ja niistä on maksettu neliöhinta, joka alueen muistakin asunnoista on siihen aikaan kuulunut maksaa. Mikäli asunnot joudutaan nyt muuttamaan yhtiöjärjestykseen varastotilaksi, kuten ne on alun perin luvitettu, putoaa niiden arvo yhteensä jopa 80.000-100.000€. Osakkailta voi olla oikeudelliset perusteet lähteä hakemaan korvausta taloyhtiöltä arvonalennukseen, sillä he ovat ostaneet tilat asuntoina eikä varastoina. Taloyhtiöllä ei ole minkäänlaisia mahdollisuuksia maksaa näiden tilojen omistajille tämän kokoluokan korvauksia, jolloin yhtiö voi ajautua erittäin epätoivottuun tilanteeseen kaikkien osakkaiden näkökulmasta. Tällä hetkellä yhtiön hallituksessa tai yhtiön osakkaiden joukossa ei ole ketään kuka olisi ollut päättämässä ullakon luvatta rakentamisesta tai ullakon tilojen merkitsemisestä yhtiöjärjestykseen asunnoiksi. Asunnot on ullakolle rakennettu ilmeisesti 40-50 vuotta sitten. Kaupunki ei ole missään vaiheessa puuttanut vallinneeseen olosuhteeseen ja huoneistoille on koko ajan ollut omat postiosoitteet.

Perustelu 2.

Taloyhtiö on käynyt pankin ja urakoitsijoiden kanssa neuvottelua linjasaneerauksesta, jossa yhtiöön uusittaisiin käyttövesiputket, viemärit, kylpyhuoneet ja sähköt. Lainan saaminen noin 400.000 – 450.000€ saneeraukseen tämä kokoiseen yhtiöön ei ole ollut helppoa, mutta pankista kuitenkin sanottiin, että tämä olisi mahdollista lainoittaa. Silloin ei ollut tiedossa ullakkokerroksen asuntojen tilanne vain puhuimme ainoastaan asuntojen lisäämisestä ensimmäisen kerroksen myymälätilaan, jota pankki piti erittäin hyvänä asiana, sillä samalla linjasaneerauksen lainan lyhentämiseen tulee pari maksajaa lisää. Mikäli ullakkokerroksen asunnot jätetään pois voi koko linjasaneeraus jäädä tekemättä, mikä laskee asuntojen myyntiarvoa ja pahentaa myös asuntojen asumismukavuutta. Asuntojen peseytymis- ja wc-tilat ovat tällä hetkellä saneerauksen tarpeessa, minkä vuoksi on tarkoitus uusita ne linjasaneerauksen yhteydessä.

Perustelu 3.

Päätösehdotuksessa on mainittu ”Haetut poikkeukset kokonaisuutena arvioiden aiheuttavat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan

toteuttamiselle.” Taloyhtiön hallitus on sitä mieltä, että mikäli haettuja poikkeamia ei tulla hyväksymään ja yhtiö ajautuu maksukyvyttömyyteen sen vuoksi että poikkeushakemuksesta on rajattu jokin osa pois, aiheutuu siitä enemmän haittaa kaavan toteuttamiselle. Lautakunnan päätösehdotuksessa ei ole esitetty konkreettisia perusteita sille, miksi lupa vaikeuttaisi kaavan toteuttamista. Lupa ei aiheuttaisi merkittäviä muutoksia rakennuksen julkisivuun (vain ullakon ikkunoiden suureneminen).

Lupa on aikanaan sallinut rakentaa rakennuksen, joka on tosiasiassa kolmikerroksinen. Näin ollen kahden asunnon sijoittaminen ullakolle ei voi olla merkittävä poikkeus rakennuslupaan. Tilojen käyttäminen asuntoina on rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaista.

Taloyhtiö on valmis harkitsemaan korvaavien, esim kahden autopaikan hankkimiseen lähialueelta, mikäli sellaisia on saatavissa.

Yhteenveto:

Taloyhtiön hallituksen mielestä Kaupunkiympäristölautakunta estää ehdotuksellaan taloyhtiön kehittämisen ja kunnossa pitämisen, sekä tuottaa merkittävää taloudellista menetystä kaikille taloyhtiön osakkaille.

Ystävällisin terveisin

As Oy Vanha Hämeentie 28 hallitus

Juha Asanti, Mikko Harmanen, Jesse Tapiovaara

27.1.2025