



19.01.2018

## § 17

### Asunto Oy Näyttelijäntie 18, oikaisuvaatimus lupapäätökseen, toimenpidelupa tontille 92-29-138-4 (Näyttelijäntie 18)

HEL 2017-013192 T 10 04 04

29-2316-17-C, 29-22-17-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto Oy Näyttelijäntie 18 tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin päätöksestä 14.9.2017 § 267 ja myöntää haetun luvan.

Lupa myönnetään seuraavin määräyksin:

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmuksien toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- työ ei vaadi katselmuksia

Pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan tulee valvoa, että muutostyö tehdään suunnitelmien mukaan. Mikäli suunnitelmista aiotaan poiketa, tulee muutokset hyväksyttävä ennen toteutusta rakennusvalvontapalveluissa. Valvontaa koskevat tarkastukset kirjataan ja arkistoidaan taloyhtiössä.

Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia siitä, etteivät ikkunoiden (tai ovien) valoaukot oleellisesti muutu, oviaukot kapene tai kynnykorkeudet kasva, ts. tilannetta ei muutostyön yhteydessä saa (esim. esteettömyyden kannalta) heikentää.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tuleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa-jaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.hel.fi](http://www.hel.fi).

Päätös postitetaan oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 14.9.2017 § 267 evännyt toimenpideluvan koskien tontilla 92-29-138-4



19.01.2018

sijaitsevan rakennuksen tuuletusparvekeovien ja -ikkunoiden vaihtoa puualumiinisiin.

Tuuletusparvekkeiden vanhat ikkunat ja vanhat ikkunaovet ovat puurakenteisia ja ikkunaovet kaksilehtisiä sisään-ulos aukeavia ovia. Molemmat ovilehdet on lasitettu yksinkertaisella normaalilla lasilla. Oven ulkopuolen alaosassa on pystypanelointi. Uudet ikkunat ja parvekeovet on suunniteltu puu-alumiinirakenteisina, kaksipuitteisina, kolmilasisina MSE-ikkunoina ja parvekeovet ulosaukeavina 1-lehtisinä, 3-lasisella eristyslaselementillä.

Lupa on evätty perustuen maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:än, joka edellyttää rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä muita toimenpiteitä tehtäessä on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Lupapäätöksen perusteluissa on korostettu sen merkitystä, että aiemmin päätöksellä 10.3.2015 § 172 myönnetyssä asuinhuoneikkunoiden ja kellarinikkunoiden vaihtoa puualumiinisiin koskevassa luvassa on todettu, että porrashuoneiden ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet on päätetty säilyttää ja kunnostaa. Lupapäätöksen perustelujen mukaan taloyhtiön vuonna 2013 teetättämän kuntotutkimuksen mukaan vauriot tuuletusparvekkeiden ikkunoissa ja ovissa olisivat olleet korjattavissa, mutta toimiin ei ole ryhdytty.

#### Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Näyttelijäntie 18 vaatii oikaisua edellä selostettuun rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehdin päätökseen 14.9.2017 § 267. Perusteluna vaatimukselleen As Oy Näyttelijäntie 18 vetoaa vuonna 2013 tehtyyn kuntokartoitukseen, jonka mukaan tuuletusparvekkeiden ikkunat ja ovet ovat huonossa kunnossa ja edelleen rapistuneet suojaamattomilla parvekkeilla. Ovet ovat osittain niin kieroja, että tuiskulumi pääsee sisälle.

Kieroutuneet rungot ovat korjauskelvottomia, joten kun ne joudutaan uusimaan ei ole mitään selvää perustetta miksi niitä ei uusittaisi puu-alumiinirakenteisina, samanlaisiksi kuin talon muiden tilojen ikkunat ja parvekeovet. Alumiiniulkopinnat kestävät säärasitusta kattamattomilla parvekkeilla.

Uudet ikkunat ja ovet ovat myös energiatehokkaampia, joka on merkityksellistä, sillä porrashuoneeseen rajoittuvien asuntojen seinät ovat talvella kylmiä ja kylmyys hohkaa asuntoihin. Porrashuoneissa ei ole erillisiä lämmityslaitteita tai pattereita.



19.01.2018

Taloyhtiön hallitus pitää painavana perusteena yhdenvertaista kohtelua, sillä saman rakennuskokonaisuuden samanlaisissa taloissa molemmin puolin kohdetta on myönnetty toimenpidelupa tuuletusparvekkeiden ikkunoiden ja ovien uusimiseen puu-alumiinirakenteisiksi.

#### Päätöksen perustelut

#### Asian tausta

Asunto Oy Näyttelijäntie 18 on rakennusvalvontaviraston (nyk. rakennusvalvontapalvelut) arkkitehdin päätöksellä 10.3.2015 § 172 saanut toimenpideluvan asuinhuoneistojen ikkunoiden ja parvekeovien sekä kellarikerroksen ikkunoiden uusimiselle.

Päätöksen perusteluissa on korostettu rakennusvalvonnan pitävän valittavana kellarin ikkunoiden vaihtoa ja muuttamista puu-alumiinirakenteisiksi. Perusteluissa on huomautettu luvan toimien olevan vastoin Pohjois-Haagan korjaustapaohjeen periaatteita sekä rakennusvalvonnan omaksumaa tulkintaa, jonka mukaan asuinhuoneiston ikkunat on mahdollista vaihtaa, mutta muut ikkunat tulisi säilyttää. Rakennusvalvonta on perustelujen mukaan päättänyt myöntää luvan myös kellarin ikkunoiden uusimiselle ja muutokselle, koska porrashuoneiden ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet on päätetty säilyttää ja kunnostaa.

#### Asemakaava, yleiskaava 2002 ja korjaustapaohjeet

Kyseisellä tontilla on voimassa asemakaava 3796 vuodelta 1955, jossa tontti on merkitty asunto- ja liiketontiksi. Kohde on osa arkkitehtien Sakari Nironen ja Tauno Salo (1956) suunnittelemaa neljän tontin viuhka- maista kokonaisuutta, jossa kullakin tontilla on kaksi pitkää, neliportaista lamellitaloa peräkkäin. Tontilla olevat rakennukset eivät ole suojeltuja.

Kohde kuuluu Pohjois-Haagan 1950-luvun kerrostaloalueeseen, joka on Helsingin yleiskaavassa 2002 merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi yhtenäisenä säilyneen ja aikakautta hyvin edustavan ympäristönsä vuoksi.

Alueelle on laadittu vuonna 2012 korjaustapaohjeet ”Pohjois-Haaga, Aluekartoitus ja korjaustapaohjeet, 1950-luvun kaava-alueet II ja III”, jonka rakennuslautakunta on hyväksynyt 20.2.2012. Korjaustapaohjeen mukaan noin puolet Pohjois-Haagan puuikkunoista ja ikkunaovista on vaihdettu puu-alumiini-ikkunoiksi. Korjaustapaohjeen mukaan alkupe- räiset puuikkunat ja -ikkunaovet tulee pyrkiä säilyttämään ja kunnosta- maan uusimisen sijaan. Kuitenkin mikäli perusteellinen kuntotutkimus



19.01.2018

osoittaa ikkunoiden uusimisen olevan väistämätöntä, tulee uudet ikkunat suunnitella huolellisesti pyrkien mahdollisimman lähelle vanhojen ikkunoiden mittoja, värejä ja muita yksityiskohtia. Korjaustapaohjeen mukaan: ”Rakennusten yhteistilojen kuten kellareiden ja ullakoiden sekä porrashuoneiden ikkunoiden uusiminen energiataloudellisista syistä ei ole mielekäästä, eikä niihin kohdistu samanlaisia toiminnallisia vaatimuksia kuin asuinhuoneiden ikkunoihin. Usein yhteistilojen ikkunat ovatkin säilyneet alkuperäisinä, vaikka asuintilojen ikkunat olisi uusittu. Näiden ikkunoiden säilyttäminen on tärkeää, sillä niiden avulla saadaan säilytettyä tiedot ikkunoiden alkuperäisistä yksityiskohdista.”

#### Saadut selvitykset

Asunto Oy Näyttelijäntie 18 on toimittanut ikkunoiden ja parvekeovien kuntokartoituksen, joka on päivätty 21.2.2013. Kuntokartoituksessa todetaan tuuletusparvekkeiden ovien käynnin olevan kohtuullinen, mutta tiivistyksissä erityisesti saranoiden ja lukon kohdalla esiintyvän hallitsematonta ilmavuotoa. Parvekkeen taustaseinärakenteessa, ovien välitilassa ja ulomman ovilehden sisä- ja ulkopinnassa on havaittavissa maalin hilseilyä. Raportissa todetaan yläsaranoitujen parvekeikkunoiden olevan hankalia, jopa vaarallisia, käyttäjä.

Käsillä olevan luvan osalta Asunto Oy Näyttelijäntie 18 on toimittanut rakennusvalvontapalveluihin 30.3.2017 päivätyn hankekuvauksen, jossa on todennut tuuletusparvekeovien runkojen kieroutuneen osin korjauskelvottomiksi. Lisäksi hankekuvauksessa todetaan porrashuoneiden ikkunoiden ja parvekeovien olevan alkuperäisiä, huonokuntoisia ja vetoisia. Hankekuvauksen perustuu aiemmin tehtyyn kuntotutkimukseen.

Pohjois-Haagan rakennus- ja korjaustapaohjeessa todetaan noin puolet alueen puuikkunoista ja ikkunaovista vaihdetun puu-alumiini-ikkunoiksi ja –ikkunaoviksi. Korjaustapaohjeen tiedot ovat vuodelta 2012. Korjaustapaohjeen päiväyksen jälkeen alueella on toteutettu lisää korjausrakentamista, jossa on vaihdettu puurakenteisia ikkunoita puu-alumiinirakenteisiksi, muun muassa oikaisuvaatimuksentekijän naapuriton-teilla olevissa rakennuksissa.

Oikaisuvaatimuksentekijän viereiselle tontille 3 on myönnetty toimenpidedelupa vuonna 2015 varasto- ja parvekeovien sekä ikkunoiden vaihtamiseen puisista puu-alumiinirakenteisiksi. Luvanhakijan toiselle naapurikiinteistölle, tontille 5, on myönnetty hyväksytyn oikaisuvaatimuksen seurauksena lupa kahden asuinkerrostalon porrashuoneikkunoiden ja tuuletusparvekeovien sekä kellarin ikkunoiden uusimiseen ja muutokseen puu-alumiinirakenteisiksi.



19.01.2018

Aiemmin käsillä olevan tontin naapuritontin täysin identtisen lupa-asian käsittelyssä silloinen rakennuslautakunta (nyk. kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto) on hyväksynyt oikaisuvaatimuksen ja päättänyt kumota viranhaltijan tekemän päätöksen ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi rakennusvalvontapalvelujen lupayksikköön. Lisäksi nykyisessä strategiassaan kaupunki on korostanut energiantehokkuuden merkitystä myös vanhan rakennuskannan korjaamisessa.

Kun korjaustapaohje ei ole sitova eikä rakennusta ole kaavassa suojeltu, edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja myöntää haetun toimenpideluvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 117, 118, 126, 133, 135, 187

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Lupapäätös 29-2316-17-C.pdf
- 2 Oikaisuvaatimus1.pdf
- 3 Asemakaava
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hankekuvaus
- 6 Kuntokartoitus
- 7 Asemapiirustus
- 8 Ikkuna- ja ovileikkaus
- 9 Talo A julkisivu itään
- 10 Talo B julkisivu itään
- 11 AsOy hallituksen kokouksen ptk ote 4.5.2017
- 12 Kuvat tuuletusparvekkeiden ikkunoista ja ovista
- 13 Suunnittelijan kelpoisuus
- 14 Tutkintotodistus

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet



19.01.2018

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Lupapäätös 29-2316-17-C.pdf
- 2 Oikaisuvaatimus1.pdf
- 3 Asemakaava
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hankekuvaus
- 6 Kuntokartoitus
- 7 Asemapiirustus
- 8 Ikkuna- ja ovileikkaus
- 9 Talo A julkisivu itään
- 10 Talo B julkisivu itään
- 11 AsOy hallituksen kokouksen ptk ote 4.5.2017
- 12 Kuvat tuuletusparvekkeiden ikkunoista ja ovista
- 13 Suunnittelijan kelpoisuus
- 14 Tutkintotodistus

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu



19.01.2018

Asia/17

päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös