



§ 131

Kaksi oikaisuvaatimusta rakennusvalvonnan lupayksikön 2 arkkitehdin tekemästä rakennuslupapäätöksestä, Pohjoinen Rautatiekatu 21

HEL 2021-013540 T 10 04 03

13-40-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto Oy Fredrikinkatu 58:n sekä Asunto-osakeyhtiö Aapolan oikaisuvaatimukset rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin myöntämästä rakennusluvasta 21.10.2021 § 772, lupatunnus 13-2753-21-B siten, että rakentamisessa on noudatettava 31.5.2022 § 387 myönnettyä muutoslupaa ja sen ehtoja (lupatunnus 13-1257-22-BM).

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Oikaisunhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvonnan lupayksikön 2 arkkitehti on 21.10.2021 § 772 myöntänyt hakijalle, Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan Asunto Oy:lle luvan rakennuksen peruskorjaukselle ja laajentamiselle, kokoon-
tumistilaksi vahvistamiselle sekä aloittamisoikeuden osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu 21, lupatunnus 13-2753-21-B (kiinteistötunnus 91-13-410-56).

Rakennus peruskorjataan kokonaisvaltaisesti sekä sisätilojen että ulkovaipan osalta. Käyttötarkoitus säilyy asemakaavan mukaisena liike- ja toimistorakennuksena.

Päätöksessä on muun ohella myönnetty lupa sisäpihalle rakennusalueen ulkopuolelle rakennettavalle katetulle ja suljetulle, kerrosalaan laskeutuvalla terassilla. Hakija on perustellut poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusalueen rajasta sillä, että terassi liittyy katutason liiketilaan ja parantaa sen toiminnallisuutta ja soveltuvuutta korkealaatuiseksi ravintolatilaksi; terassin toteuttaminen katettuna ja suljettavana tilana vähentää huomattavasti ravintolasta sisäpihalle mahdollisesti aiheutuvaa ääntä. Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan terassi on puolilämmin tila, mitoiltaan noin 12 m x 7,4m, n. 80m².

Oikaisuvaatimuksissa esitetyt vaatimukset ja perusteet



Oikaisuvaatimus 1

Rajanaapuritontin omistaja Asunto Oy Fredrikinkatu 58 on 8.11.2021 päivätyllä kirjelmällä hakenut rakennuslupapäätökseen oikaisua. Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella, että edellytykset asemakaavan rakennusalan rajasta poikkeamiselle ja ravintolatoimintaa palvelevan, kerrosalaan laskettavan ravintolaterassin toteuttamiselle asuinkorttelin sisäpihalle eivät täyty. Asunto Oy vastustaa kaavapoikkeaman hyväksymistä tontin sisäisestä rakennusalan rajasta poikkeamiseksi ja vaatii, että rakennuslupaa mainitulle katetulle terassille ei myönnetä.

Rakennuslupa on mahdollinen ainoastaan siinä tapauksessa, että ravintolakäytössä olevien tilojen laajennus sisäpihalle ei todennetusti aiheuta meluhaittoja asuinympäristöön. Meluhaittana vanhan asuinkorttelin sisäpihalle on pidettävä olevan tilanteen heikentäminen. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen yöaikainen maksimimelutaso asuinalueilla poikkeaa merkittävästi olevasta tilanteesta, ja heikentäisi toteutuessaan olennaisesti asuinympäristön ääniolosuhteita. Vetoamme ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä, jonka 7 § rajoittaa mahdollisuuksia heikentää ympäristön ääniolosuhteita rakennuksen korjaus- tai muutostyön yhteydessä.

Kaavailtu terassi sijoittuu lähelle taloyhtiömme oleskelupihaa pöytäryhmineen sekä noin 10 metrin etäisyydelle lähimmistä asuinhuoneistojen ikkunoista. Yhtiössä on useita asuntoja, joiden ainoat ikkunat aukeavat sisäpihalle. Rakennuksen ilmanvaihto on painovoimainen, mikä edellyttää erityisesti kesäkaudella mahdollisuutta tuulettaa asuntoja.

Sijoitettaessa ravintolatoimintaa palvelevia ääneneristämättömiä asiakkaita asuinkorttelin sisäpihan yhteyteen ei voida tietää, millaisia toimijoita tiloihin tulevaisuudessa asettuu. Esitettyjen materiaalien pohjalta ei voida osoittaa, että sisäpihalle suunnitellut, voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamista vaativat rakenteet ja näiden mukanaan tuoma sisäpihan alueelle laajeneva ravintolatoiminta eivät heikentäisi oleskelupihaa ja tämän ympärille sijoittuvien asuntojen ääniolosuhteita, millä on suoria vaikutuksia asuinympäristön koettuun laatuun ja ympäristöterveyteen. Katsomme, että esitetyn ravintolaterassin toteuttamisella on huomattavaa negatiivista vaikutusta taloyhtiömme etuun kiinteistön lähinaapurina. Emme anna naapurina suostumustamme kyseisen "vähäisen poikkeamisen" hyväksymiseen tilanteessa, jossa kiinteistömme asuinhuoneistojen ja ulko-oleskelualueiden ääniolosuhteiden heikentymistä voidaan pitää suunnitelmien toteutuksen myötä todennäköisenä.

Oikaisuvaatimus 2



29.06.2022

Rakennuspaikkaan nähden kulmittain sijoittuvan tontin omistaja Asunto-osakeyhtiö Aapola on 30.11.2021 päivätyllä kirjelmällä hakenut päätökseen oikaisua. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennusluvasta poistetaan lasitettu avattava terassi.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella, että rakennusvalvontaviranomainen on tehnyt virheellisen rakennuslupapäätöksen puutteellisilla selvityksillä. Luvan mukaisella tavalla lasitettu terassi aiheuttaa pihalueelle ääniympäristön muutoksen. Päätös ei täytä MRL 7 § vaatimusta. Ääniolosuhteiden muuttumista ympäristössä ei ole luotettavalla tavalla todennettu tai estetty. Rakennushankkeen tulee täyttää 7 § vaatimus, jonka mukaan meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää.

Hakija ei ole selvittänyt luotettavalla tavalla, että muutosrakentaminen täyttäisi 7 §:n mukaisuuden ääniolosuhteiden muuttumattomuudesta. Ei ole esitetty millä tavalla vuorokauden ympäri estetään, myös päiväaikaan, ettei rakennuksesta aiheudu sellaista ääntä, joka muuttaa 100-vuotiaan piha-alueen ääniolosuhteita. On epätodennäköistä, että esitetyillä ratkaisulla päästään tavoitteeseen, jossa rakennuksen melun- ja värähtelytorjunnalla päästään siihen, ettei rakennuksen sisä- ja ulkomelutasojen tai värähtelytasojen voimakkuus muodostu niin suureksi, että siitä ei aiheutuisi haittaa asumisterveydelle tai viihtyisyydelle ympäristössä.

Hakija on virheellisesti tarkastellut ääniolosuhteita vain asumisterveysasetuksen mukaisesti terveyshaittaa yöaikaan aiheuttavien tekijöiden kautta. Asetuksessa on asetettu meluraja yöäänille. Tämän on kerrottu allittuvan, jos ravintolassa ei soiteta klo 22 jälkeen taustamusiikkia. On arveluttavaa, kuinka tätä rakennusluvan vaatimusta seurattaisiin. Hakija ei ole varmistunut siitä, ettei päiväaikaan sisäpihan ääniolosuhteet muutu. Hakijan teettämä tutkimus todentaa siten että ääniolosuhteiden muutos on todennäköistä ennen kello 22. Viranomaisen on tehnyt päätöksen hakijan puutteellisilla selvityksillä.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan liitteinä.

Rakennusluvan hakijan vastine

Rakennusluvan hakija on toimittanut vastineen oikaisuvaatimusten johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.

Rakennus on suunniteltu ja rakennetaan MRL 117 f § ja YM:n asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä 7 § vaatimusten mukaisesti. Korjaus- ja muutostyössä ei heikennetä rakennuksen tai yhteisen sisäpihan meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita.



Lasitetun terassin yöaikainen (klo 22 - 7) taustamusiikin soittaminen, joka tulisi aiheuttamaan julkisivupintaan yöohjearvon ylittävän äänenpaineen, tullaan kieltämään tilaan solmittavassa vuokrasopimuksessa sekä yhtiöjärjestyksessä. Päiväaikaisen taustamusiikin soittamisen osalta tullaan tilaan vuokrasopimuksessa sekä yhtiöjärjestyksessä edellyttämään toiminnanharjoittajalta teknistä äänenvoimakkuuden rajoitinta tilan äänentoistolaitteistoon, jolla varmistetaan julkisivupinnan päiväohjearvossa pysyminen. Asiaa on tarkasteltu tarkemmin Akukon Oy:n lausunnossa 201706-03 (liite 2).

Rakennusluvan kohteena oleva terassi ei ole sisäpihan suuntaan avattava rakenne, kuten naapurin oikaisuvaatimuksessa virheellisesti kerrotaan. Terassitilaa käytävillä asiakkailta ei ole pääsyä sisäpihalle, vaan kulku terassille ja sieltä pois tapahtuu kadulle (Pohjoinen Rautatiekatu) avautuvan liiketilan kautta. Terassilta sisäpihalle johtavat oviaukot ovat vain hätäpoistumistiekäytössä ja niiden avaaminen aiheuttaa hälytyksen.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukaan ”Jos suunniteltu rakentaminen ylittää tontin sisäisen rakennusrajan enemmän kuin rakennusjärjestyksen määräykset sallivat, niin rakennuslupaviranomainen voi tietyin edellytyksin myöntää vähäisen poikkeamisen määräyksistä. Jos rakennusrajan ylitys sijoittuu lähelle naapurikiinteistöä, niin tarvitaan tämän naapurin kirjallinen suostumus.”. Rakennusvalvonnan lupakäsittelijän kanssa on todettu, että tämä poikkeama ei edellytä naapurin suostumusta. Terassi sijaitsee yli 4 metrin päässä naapuritontin rajasta, jolloin terassi ei rajoita naapuritontin käyttöä (YM:n asetus rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017) § 29).

Muutoslupa 13-1257-22-BM

Rakennusvalvonnan lupayksikön 2 arkkitehti on 31.5.2022 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Kauppar korkeakoulun Ylioppilaskunnan Asunto Oy:lle muutosluvan 13-1257-22-BM.

Muutosluvalla on muun muassa hyväksytty oikaisuvaatimusten kohteena olevaa lasikattoista terassia koskeva muutos: Tila on muutettu umpikattoiseksi ja sen äänieristävyyttä on parannettu verrattuna aiempaan ratkaisuun. Tilan ikkunat eivät ole avattavissa ja tilasta on kulku sisäpihalle ainoastaan hätäpoistumistarkoituksessa (reitissä on sähköinen kulunvalvonta).

Päätöksen perustelut

Sovelletut oikeusohjeet



29.06.2022

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
 - 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
 - 3) rakennus soveltuu paikalle;
 - 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
 - 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
 - 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.
- Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 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. Poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti: 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metrillä 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan. Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.



Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista 2 §:n mukaan asu-
miseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien
välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla
alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-
painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7 - 22) 55 dB
eikä yöohjearvoa (klo 22 - 7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöoh-
jearvo kuitenkin 45 dB.

Rakennushanke ja oikeudellinen arviointi

Alueella on voimassa asemakaava nro 7368, joka on tullut voimaan
1976. Rakennuspaikka sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle (AL).
Asemakaavassa määritellään rakennusalueen raja, joka noudattaa
olemassa olevan rakennuksen julkisivupintojen rajoja.

Rakennusluvassa 13-2753-21-B on myönnetty vähäinen poikkeama
rakennusalueen rajasta siten, että on myönnetty lupa sisäpihalle ra-
kennusalueen ulkopuolelle rakennettavalle katetulle ja suljetulle, kerro-
salaan laskettavalle lasikattoiselle terassille, mitoiltaan noin 12m x
7,4m. Rakennusalan rajaa ylitetään noin 7,4 metriä.

Muutosluvalla 31.5.2022, lupatunnus 13-1257-22-BM on muun ohella
myönnetty lupa muuttaa edellä mainittu terassi umpikattoiseksi laajen-
nusosaksi.

Muutosluvan hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan laajennusosaan to-
teutetaan alkuperäisestä rakennusluvasta poiketen umpinainen katto.
Hyväksytyyn pohjapiirroksen mukaan laajennusosan ikkunalasien
Rw=47 dB.

Naapurit on kuultu kyseisen muutoslupahakemuksen johdosta. Asunto
Oy Fredrikinkatu 58 on lausunut, että "aiemmin lasikattoisen sisäpihan
esitetyn ravintolaterassin korvaaminen suljettuna sisätilana vastaa vaa-
timuksiamme". Lisäksi yhtiö on ilmoittanut hankkeelle sähköpostitse, et-
tä "olemme tyytyväisiä tehtyihin muutoksiin ja ne kumoavat aikaisem-
mat huomautuksemme." Asunto-osakeyhtiö Aapola on lausuntonaan
todennut, että "ravintolan laajennuksen ääneneristystä on parannettu
oleellisesti edellisestä suunnitelmasta. Mikäli nyt esitetyllä ratkaisulla
saavutetaan tilanne, ettei piha-alueen ääniolosuhteita muuteta ja rat-
kaisut täyttävät MRL 7 §:n mukaisen vaatimuksen, voidaan rakenne to-
teuttaa. Tämä kumoaa aiemman oikaisuvaatimuksemme".

Rakennusvalvonta on kommenttien johdosta tiedustellut oikaisuvaati-
muksen tekijöiltä, ovatko he tarkoittaneet perua oikaisuvaatimuksensa.
Vastausten perusteella oikaisuvaatimuksia ei kuitenkaan ole voitu kat-



29.06.2022

soa yksiselitteisesti peruutetuiksi. Näin ollen oikaisuvaatimukseen on annettava päätös.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä 7 §:ä ei sen sanamuodon mukaan sovelleta suhteessa rakennuspaikan naapureihin, vaan toimenpiteen kohteena olevaan rakennukseen. Näin ollen asetuksen 7 § ei sovellu nyt käsiteltävään tilanteeseen.

Muutosluvalla umpinaiseksi muutetun liiketilan laajennuksen käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen. Laajennus sijoittuu rakennuksen pihasiipien väliin jäävään syvennykseen sisäpihalle siten, että se on lähes samassa linjassa rakennuksen pihasiiven kanssa, noin 7,5 metrin etäisyydellä naapurin tontista.

Ottaen huomioon rakennusalan rajan ylityksen sijainti rakennuksen syvennyksessä sekä hyväksytyissä pääpiirustuksissa esitetyt ratkaisut, rakennusalan rajan ylitystä voidaan tässä tapauksessa pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä, eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Ratkaisu ei vaikuta naapuritontin rakentamiseen tai käyttöön sitä heikentävästi, eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Terassin muuttaminen umpikattoiseksi laajennusosaksi myönnetyn muutosluvan mukaisesti parantaa laajennusosan ääneneristystä suhteessa naapureihin. Muutos on naapureiden edun mukainen.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että asiassa ei ole tullut ilmi sellaisia perusteita, joiden johdosta rakennusvalvonnan arkkitehdin päätös olisi laajennusosan osalta kokonaan kumottava. Oikaisuvaatimukset kuitenkin hyväksytään siten, että rakentamisessa on noudatettava myönnettyä muutoslupaa 13-1257-22-BM.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi



29.06.2022

Liitteet

1	Asemakaava 7368
2	Kantakartta
3	Sijaintikartta
4	Oikaisuvaatimus 1
5	Oikaisuvaatimus 2
6	Pohjoinen Rautatiekatu 21 vastine oikaisuvaatimukseen
7	Rakennuslupapäätös 13-2753-21-B
8	Pohjapiirustus 1. kerros
9	Asemapiirustus
10	Julkisivu sisäpihalle -luoteeseen-
11	As Oy Aapolan kommentit vastineeseen
12	Päätös 13-1257-22-BM
13	Pohjapiirustus 1. kerros 13-1257-22-BM
14	Julkisivu sisäpihalle -luoteeseen 13-1257-22-BM
15	Asemapiirustus 13-1257-22-BM

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisunhakijat	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Luvanhakija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaava 7368
2	Kantakartta
3	Sijaintikartta
4	Oikaisuvaatimus 1



5	Oikaisuvaatimus 2
6	Pohjoinen Rautatiekatu 21 vastine oikaisuvaatimukseen
7	Rakennuslupapäätös 13-2753-21-B
8	Pohjapiirustus 1. kerros
9	Asemapiirustus
10	Julkisivu sisäpihalle -luoteeseen-
11	As Oy Aapolan kommentit vastineeseen
12	Päätös 13-1257-22-BM
13	Pohjapiirustus 1. kerros 13-1257-22-BM
14	Julkisivu sisäpihalle -luoteeseen 13-1257-22-BM
15	Asemapiirustus 13-1257-22-BM

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisunhakijat

Luvanhakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen