



15.04.2021

§ 75

Oikaisuvaatimus pientalon paloluokan muuttamista koskevasta rakennusluvasta 8.12.2020 § 770, Laajasalo

HEL 2020-014380 T 10 04 03

Facta 49-518-20-A, 49-3264-20-AM ja 49-30-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin muutoslupapäätöksestä 8.12.2020 (§ 770), jolla on evätty oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakemus muuttaa rakennuksen paloluokka P2:sta P3:ksi.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Päätöksen perustelut

Asiassa on kyse siitä, onko rakennusluvan 49-0518-20-A mukainen omakotitalo kaksi- vai kolmikerroksinen. Rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) (paloasetus) 8 §:n mukaan paloluokkaan P3 kuuluvan rakennuksen kerrosluku voi olla enintään 2. Kolmikerroksinen rakennus kuuluu asetuksen nojalla paloluokkaan P2 siitä riippumatta, kuinka hyvät poistumismahdollisuudet tai pelastus- ja sammutustyön edellytykset rakennuksessa on.

Alueella voimassa oleva asemakaava (numero 11950) on hyväksytty ja tullut voimaan vuonna 2013, joten siihen sovelletaan nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). MRL:ssä ei ole aiemmin voimassa olleen rakennuslain sallimaa sekakerroksen käsitettä, joten lain tiukan tulkinnan mukaan nyt kyseessä olevan rakennuksen alin taso olisi kokonaisuudessaan joko kerros tai kellarikerros. Ympäristöministeriön ohjeen (Ympäristöopas 72: Kerrosalan laskeminen, s. 15 ja 16) mukaan rinteeseen rakennettaessa samassa tasossa voi kuitenkin olla sekä kerros että kellarikerros. Ohjeen mukaan kerrosten lukumäärä voi vaihdella rakennuksen eri osissa, ja rakennuksen kerrosluku on suurin rakennuksessa päällekkäin olevien kerrosten lukumäärä.

Jotta nyt kyseessä olevan rakennuksen alin taso voitaisiin tulkita yksinomaan kellarikerrokseksi, sen tulisi MRL 115 §:n mukaan sijaita koko-



naan tai pääosin maanpinnan alapuolella. Suunnitelmissa tai oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu, että alin taso täyttäisi kokonaisuudessaan kellarikerroksen kriteerit, vaan alin taso kokonaisuutena tarkastellen sijaitsee rakennuslupahakemukseen liitetyn keskikorkeuslaskelman kuvien perusteella pääosin maanpinnan yläpuolella. Sen sijaan keskikorkeuslaskelman yhteydessä on esitetty kerrosalalaskelma, jonka lähtökohtana on se, että rakennuksen alimmalla tasolla sijaitsee sekä kellarikerros että kerros. Kerrosalalaskelman mukaan rakennuksen lounaisosassa ei ole kellarikerrosta vaan kerros, eikä tätä osaa alimmasta tasosta ole otettu mukaan laskelmaan rakennuksen alimman tason maanpinnan alapuolella sijaitsevasta osasta. Siltä osin kuin kyse on kellarikerroksesta, alin taso sijaitsee laskelman mukaan pääosin maanpinnan alapuolella. Pääsuunnittelijan laatima laskelma on yhteneväinen edellä mainitun ympäristöministeriön kerrosalaoppaan kanssa.

Asemakaavan kaavamerkintä 1/2kll tarkoittaa, että puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuslupaa myönnettäessä tätä kaavamääräyksestä on poikettu siten, että lupa on myönnetty, vaikka rakennuksen alin taso ei kokonaisuutena täytä kellarikerroksen kriteerejä ja rakennuksesta tulee osittain kolmikerroksinen. Asemakaavamerkintää tiukasti soveltaen lupaa 49-0518-20-A ei olisi tullut lainkaan myöntää, sillä alimman tason ei kokonaisuudessaan ole osoitettu olevan kellarikerrosta, ja rakennus on kerrosluvultaan asemakaavan vastainen. Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä on määräyksen sisältö huomioon ottaen ollut vähäinen ja hyväksyttävä.

Oikaisuvaatimuksen väite siitä, että paloluokkaan P2 kuuluvan rakennuksen kantavien ja jäykistävien rakenteiden kantavuuden palonkestävyyssajan tulisi paloasetuksen 12 §:n taulukon 3 mukaan olla R45, pitää pääsääntöisesti paikkansa. Paloluokan P2 rakennuksen kantavuus voi kuitenkin taulukon mukaan olla R30, jos rakennus on varustettu tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla. Hakijat ja pääsuunnittelija ovat rakennusluvan 49-0518-20-A asemapiirroksessa ilmoittaneet rakennuksen paloluokaksi P2/R30, mikä on rakennusvalvonnassa hyväksytty. Päätöksessä on siten vähäisesti poikettu hakijoiden eduksi paloasetuksen 12 §:stä, mikä ei johda siihen, että rakennuksen kerroslukua tai paloluokkaa tulisi muuttaa.

Muutoslupahakemukseen liitetty palotekninen selvitys ja oikaisuvaatimus perustuvat väärään lähtökohtaan eli siihen, että kyse olisi kauttaaltaan kaksikerroksisesta rakennuksesta. Rakennuksessa on kuitenkin osalla rakennusalasta kahden kerroksen lisäksi vielä kolmas kerros, joten rakennuksen kerrosluku on kolme. Näin ollen rakennuksen paloluokka on P2.



Asian tausta

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupa ja muutoslupa

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 12.3.2020 (§ 164) oikaisuvaatimuksen tekijöille rakennusluvan omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseen Laajasalossa sijaitsevalle tontille ***** Rinnetontille rakennetaan kellarillinen omakotitalo ja rakennukseen kytketty talousrakennus. Rakennuksen paloluokka on päätöksen mukaan P2. Päätös on lainvoimainen.

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti eväsi päätöksellään 8.12.2020 (§ 770) oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakemuksen muuttaa rakennuksen paloluokka P2:sta P3:ksi paloteknisen selvityksen perusteella. Päätöstä on perusteltu sillä, että suunnitelma ei täytä paloasetuksen vaatimuksia. Paloasetus ei mahdollista kolmikerroksisen rakennuksen paloluokaksi P3.

Päätöksessä todetaan, että rakennus sijoittuu rinteeseen ja asuintiloja on kolmessa tasossa. Alimmalla tasolla on rakennuksen pääsisäänkäynti, eteistilat ja yksi asuinhuone, jotka ovat pääkäyttötarkoituksen mukaista asuintilaa ja kerrosalaa. Lisäksi alimmalla tasolla on kellaritiloiksi laskettavat pesutilat, tekninen tila ja askartelu/varasto. Suunnitelmassa maahan rajoittuvan kerroksen kellarin osalla kellarillisuus toteutuu, sillä vähintään 50 % sen tilavuudesta on maan alla. Asuintiloja sisältävä osuus on maanpinnan yläpuolella.

Alin kerrostaso on osittain ympäröivän maanpinnan alapuolella ja jakautuu selkeästi kerrosta ja toisaalta kellarikerrosta muistuttaviin tiloihin. Kellarin tilat ja asuintilat on erotettu seinällä toisistaan. Rakentamisen yhteiset Topten-käytännöt ohjeen (TOPTEN 115 05 A) mukaan tällainen taso voidaan jakaa kerrokseksi ja kellarikerrokseksi. Myös asemakaava mahdollistaa sijoittaa alimmalle tasolle kerrosalaa laskettavia tiloja, kaavamerkintä 1/2kll.

Alimman tason lisäksi rakennuksessa on kaksi kerrosta. Ensimmäisellä tasolla olevien kerrosalaksi laskettavalla osalla rakennus on kolmikerroksinen ja kellarin osalla rakennus on kaksikerroksinen. Ympäristöopas 72:n mukaan rakennuksen kerrosluku on suurin rakennuksessa päällekkäin olevien kerrosten lukumäärä. Rakennuksen kerrosluku on siis kolme. Paloasetuksen taulukko 1 a:n mukaan P3-paloluokan rakennuksen kerrosluku saa olla enimmillään kaksi. Rakennus, jossa on kolme kerrosta, on P2-paloluokkaa.

Lisäksi päätöksessä todetaan, että myös teknisen työryhmän (lausunto 12.11.2020) tulkinnaksi jäi, että rakennus on kolmikerroksinen. Työ-



15.04.2021

ryhmän näkemyksen mukaan, vaikka rakennuksesta on hyvät poistumismahdollisuudet joka tasolta sekä hyvät pelastus- ja sammutustyön edellytykset, rakennusta ei voida muuttaa paloluokkaan P3.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että ympäristö- ja lupajaosto kumoaa päätöksen 8.12.2020 § 770 ja hyväksyy muutoslupaa koskeva hakemuksen ja toteaa rakennuksen kuuluvan paloluokkaan P3.

Asiassa on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kysymys siitä, mikä on hakijoiden rankentaman pientalon paloluokka. Rakennusluvassa paloluokka on P2(R30). Hakijat vaativat esittämänsä paloteknisen ja muun selvityksen perusteella, että heidän kaksikerroksisen pientalonsa paloluokka on muutettava P3:ksi.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu seuraavasti:

Paloluokkaa koskevat säännökset

Rakennusten paloluokitus perustuu rakennuksen paloturvallisuudesta annettuun ympäristöministeriön asetukseen 848/2017 (jäljempänä ”Paloturvallisuusasetus”). Paloturvallisuusasetuksen mukaisia rakennuksen paloluokkia ovat P0, P1, P2 ja P3. Paloturvallisuusasetuksen 4 §:n mukaan paloluokkia P1, P2 ja P3 on käytettävä, kun rakennus suunnitellaan tämän asetuksen mukaisten luokkien ja lukuarvojen perusteella. Paloturvallisuusasetuksen 8 §:ssä rajoitetaan P2- ja P3-paloluokan rakennuksen kokoa ja henkilömäärää henkilöturvallisuuden takaamiseksi sekä sammutus- ja pelastustyön helpottamiseksi. Paloturvallisuusasetuksen 8 §:n mukaan 2-kerroksinen, enintään 9 metriä korkea ja kerrosalaltaan enintään 1.600 m² oleva rakennus kuuluu paloluokkaan P3, kun taas tätä suuremmat, jopa 4- tai 8-kerroksiset asuinrakennukset kuuluvat paloluokkaan P2.

Paloturvallisuusasetuksen 12 §:ssä määrätään P1- ja P2-paloluokan rakennusten rakenteiden kantavuutta koskevat luokkavaatimukset perustuen muun muassa rakennuksen kerrosmäärään.

Esitetty selvitys ja johtopäätökset

Kerrosluvu

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.



15.04.2021

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että maanpäällisyyden tarkastelu, jonka pohjalta rakennuksen osa määräytyy kerrokseksi tai kellarikerrokseksi, tapahtuu pääsääntöisesti samalla tasolla olevia kaikkia tiloja koskevana kokonaistarkasteluna. Siten samassa tasossa olevat tilat ovat yleensä joko kerroksessa tai kellarikerroksessa sen mukaan, miten tila kokonaistarkastelun pohjalta laskettuna sijoittuu maanpintaan nähden (Hallberg ym., Maankäyttö- ja rakennuslaki 2020 s. 743).

Hakijat ovat esittäneet selvityksen, jonka mukaan rakennuksen alin kerros (kellarikerros) sijaitsee pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Näin ollen kysymyksessä on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu kellarikerros.

Kaavamääräykset

Alueella on voimassa 24.4.2013 hyväksytty asemakaava 11950. Asemakaavassa määrätään muun muassa, kuinka suuria (ja kuinka monikerroksisia) rakennuksia kaava-alueelle saa rakentaa. Puheena olevalla tontilla sallittu kerrosmäärä on $II = 2$, minkä lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen.

Kuten kaavamääräyksistä voidaan todeta, niissä ei puhuta ”alimmasta kerroksesta”, vaan ”kellarikerroksesta”. Kaavassa määrätään, että kellarikerrokseen voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintään $\frac{1}{2}$ -osaa rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Toisin sanoen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellarikerrokseen on kaavassa nimenomaisesti hyväksytty, eikä tällaisten tilojen sijoittaminen kellarikerrokseen tarkoita sitä, että kellarikerros olisi katsottava sekakerrokseksi taikka kerrokseksi.

Päätöksessä viitatus TOPTEN 115 05:n mukaan kellariin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja vain, mikäli se on asemakaavassa erikseen sallittu.

Päätöksessä viitatus Ympäristöopas 72:n sivulla 16 (kuva 11) todetaan, että sekakerros lasketaan rakennuksen kerroslukuun, ellei kaavassa toisin mainita. Kuten edellä on selostettu, tässä tapauksessa kellarikerrokseen voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintään $\frac{1}{2}$ -osaa rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Kaavamääräykset toisin sanoen merkitsevät sitä, ettei kellarikerrosta tule laskea kerroslukuun, vaikka sinne olisi sijoitettu asemakaavan sallima määrä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennuslupa



15.04.2021

Edellä kerrottu asemakaavamääräyksiin perustuva tulkinta saa tukea myös hakijoille myönnetystä lainvoimaisesta rakennusluvasta. Sen mukaan rakennuksen paloluokka on P2/R30.

Paloturvallisuusasetuksen 12 §:ssä esitettyjen vaatimusten mukaan kantavien ja jäykistävien rakenteiden luokkavaatimus kaksikerroksissa P2-paloluokan rakennuksessa on R30. Mikäli kysymyksessä olisi kolmikerroksinen P2-paloluokan rakennus, tulisi luokkavaatimuksen olla R45.

Hakijoille myönnetty ja lainvoiman saanut rakennuslupa jo yksin osoittaa sen, että kysymyksessä on paloteknisessä tarkastelussa kaksikerroksinen rakennus.

Hallintolain 6 §:ssä säädettyihin hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluu, että viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Hallintolain 6 §:ssä määritelty periaate turvaa yksityisen perusteltuja odotuksia ja asemaa etenkin suhteessa viranomaistoiminnan odottamattomiin ja yksityisen kannalta haitallisiin tai muuten epäedullisiin muutoksiin. Yksityisen tulee voida luottaa siihen, että viranomaisten päätökset ovat oikeita, lainmukaisia ja pysyviä.

Tässä tapauksessa muutoksenhaun alaisen viranhaltijan päätöksen jääminen voimaan merkitsisi poikkeamista lainvoimaisesta päätöksestä ja siten rikkoisi lainvoimaiseen päätökseen perustuvia hakijoiden oikeutettuja odotuksia. Hakijoille on valitettavasti syntynyt kuva, että muutoslavan käsittelystä on muodostunut enemmän tai vähemmän arvovaltakysymys, jolloin viranhaltijan päätökseen ovat vaikuttaneet väärät taustavaikuttimet.

Lopuksi

Kuten teknisen työryhmän lausunnossa on todettu, rakennuksesta on hyvät poistumahdollisuudet joka tasolta sekä hyvät pelastus- ja sammutustyön edellytykset. Näin on siitä huolimatta, että rakennuksen nykyiset poistumistiet on suunniteltu 2-kerroksisen rakennuksen vaatimusten mukaisesti. Paloturvallisuuden vaatimukset eivät siten tosiasiallisesti edellytä, että rakennuksen paloluokan tulisi olla P2.

Sovelletut oikeusohjeet



15.04.2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
(848/2017) 8 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös 12.3.2020
- 3 Rakennusluvan 12.3.2020 pääpiirustukset
- 4 Keskikorkeuslaskelma 11.3.2020
- 5 Hakemus paloluokan muuttamiseksi 18.10.2020
- 6 Palotekninen selvitys 16.10.2020
- 7 Muutoslupapäätös 8.12.2020
- 8 Muutosluvan 8.12.2020 pääpiirustukset
- 9 Teknillisen työryhmän pöytäkirja 12.11.2020
- 10 Oikaisuvaatimuskirjelmä 28.12.2020
- 11 Asemakaava 11950

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11



15.04.2021

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupapäätös 12.3.2020
- 3 Rakennusluvan 12.3.2020 pääpiirustukset
- 4 Keskikorkeuslaskelma 11.3.2020
- 5 Hakemus paloluokan muuttamiseksi 18.10.2020
- 6 Palotekninen selvitys 16.10.2020
- 7 Muutoslupapäätös 8.12.2020
- 8 Muutosluvan 8.12.2020 pääpiirustukset
- 9 Teknillisen työryhmän pöytäkirja 12.11.2020
- 10 Oikaisuvaatimuslaskelmä 28.12.2020
- 11 Asemakaava 11950

Oheismateriaali

- 1 Ympäristöopas 72 sivut 15 ja 16

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijät

Otteen liitteet

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

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9



15.04.2021

Asia/12

Liite 10

Liite 11