



25.05.2023

§ 97

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen arkkitehdin tekemästä muutoslupaa koskevasta kielteisestä päätöksestä, Asunto Oy Hel- singin Linna, Töölöntullinkatu 6

HEL 2023-002612 T 10 04 03

15-2-23-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Linnan oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin 31.1.2023 § 69, lupatunnus 15-0125-23-AM, tekemästä kielteisestä päätöksestä. Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Rakennusvalvonnalta loppukatselmus

Rakennusvalvontapalveluille on ennen lopullista loppukatselmusta toimitettava huoneistoja ***** ja ***** koskeva ilmanvaihtoselvitys, jossa erityisesti osoitetaan myös makuuhuoneiden 3 (MH3) ilmanvaihdon toimivuus.

Muilta osin noudatetaan mitä myönnettyssä rakennusluvassa 15-0443-20-A on säädetty.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Asunto Oy Helsingin Linnalle on 12.3.2020 § 54 myönnetty rakennuslupa asuinkerrostalon ja maanalaisen autohallin rakentamiselle osoitteessa Töölöntullinkatu 6, lupatunnus 15-443-20-A. Rakennus on hyväksytty käyttöön heinäkuussa 2022.

Asunto Oy Helsingin Linna on 7.11.2022 vireille tulleella hakemuksellaan hakenut muutosta myönnettyyn rakennuslupaan siten, että asuinhuoneistoissa ***** ja ***** sijaitsevien makuuhuoneiden tunnuksella MH3 yhteensä kahteen ikkunaan esitetään hyväksyttäväksi ratkaisu, jossa ikkuna kokonaisuudessaan on kiinteä, eikä niissä ole avaamis- ja aukipitomahdollisuutta.



25.05.2023

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 2 arkkitehti on 31.1.2023 § 69 kohdalla evännyt haetun luvan.

Päätöksen perusteluissa todetaan, että muutosta suunnitelmiin haetaan työmaavaiheessa. Toteutus on tehty ennen kuin muutoksen hyväksyttävyyttä on käsitelty rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaista suostumuksen mahdollisuutta poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista ei ole arvioitu eikä lupaa muutokselle ole haettu ennen poikkeavan ratkaisun toteuttamista. -- Myönnetyn rakennusluvan yhteydessä vahvistetuissa suunnitelmissa ei ole ominaispiirteitä, jotka välttämättä edellyttäisivät poikkeamista ikkunan edes osittaisesta avattavuudesta kyseessä olevissa asuinhuoneissa. Poikkeama aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 2. momentin 4. kohdan mukaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia olemalla ratkaisu, jossa ilman erityistä syytä sallitaan poikkeaminen asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevista säädöksistä tavalla, joka ei johda vakiintuneisiin, säädösten mukaisiin ratkaisuihin verrattuna parempaan asuinympäristöön. Poikkeama olisi ennakkotapaus, johon vedoten vastaavia säädöspoikkeamia ilman erityistä syytä olisi sallittava myös vastaisuudessa. Hakija ei ole esittänyt poikkeamiselle erityistä syytä. Poikkeamista ympäristöministeriön asetuksesta 1008/2017 ei voi pitää tarpeellisena eikä hyväksyttävänä.

Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Helsingin Linna on 17.2.2023 rakennusvalvontaan toimittamallaan kirjelmällä vaatinut oikaisua mainittuun kielteiseen päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella seuraavaa.

Muutoslupahakemuksen kohteena ollut As Oy Helsingin Linna muodostaa yhdessä As Oy Helsingin Kiven ja As Oy Helsingin Waltarin kanssa korttelikonaisuuden, jonka asemakaavan muutos tehtiin Helsingin kaupungin ja YIT Suomi Oy:n kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitusvaihe sisälsi kilpailun luonteisen viiden arkkitehtitoimiston rinnakkais-toimeksiannon, jonka perusteella korttelin osa kaavoitettiin ja jonka pohjalta myös nykyiset lähes valmiit asuinrakennukset on suunniteltu. Suunnittelun ja toteutuksen laadulliset tavoitteet ovat kaikilla osapuolilla olleet koko monivaiheisen prosessin ajan korkealla sekä kaupunkikuvan että asumisen laadun suhteen.

Muutoslupahakemuksessa haettiin lupaa poiketa YM:n asetuksen 1008/2017 5 §:stä ja 127/2018 5 § Asunto Oy Linnan kahden 4H+K asunnon makuuhuoneen MH3 osalta. Muutos koski ko. huoneiden ikkunoiden avattavuutta. Muilta osin huoneet täyttävät asetuksen asuinhuoneelle asettamat vaatimukset.



Kyseisiä makuuhuoneita koskeva ikkunaratkaisu perustuu osin korttelissa noudatettuun asemakaavoituksessa ei-toivottavaksi katsottuja ulokeparveketorneja välttävään arkkitehtoniseen sommitteluperiaatteen. Parvekeratkaisu ja liukulaselementti kytkeytyivät toisiinsa kiinteästi siten, että lasiseinä kokonaisuudessaan sijoittuu aina parvekkeen taustaseinään. Parvekkeet ovat ko. kahden asunnon kohdalla puoliksi olohuoneen ja puoliksi makuuhuoneen puolella. Samoin lasiseinäelementin toinen puoli sijoittuu makuuhuoneen puolelle kalustettavuuden, luonnonvalon saannin ja tiiviissä korttelirakenteessa myös sisätilan kannalta suojatun näkymän suhteen optimaalisesti. Koska oli luontevaa ja toiminnallisesti järkevää sijoittaa liukulaseinän avautuva puoli olohuoneen puolelle eikä liukulaseinän molempia puolia voitu ratkaista liukuvina (avautuvina), katsottiin suunnitelmassa ratkaisun edut huomioon ottaen, että huoneen tuulettaminen voidaan hoitaa toimivalla tavalla makuuhuoneen oven lähietäisyydessä olohuoneen puolella olevan parvekkeen liukuoven kautta. Ratkaisu on makuuhuoneen kannalta perusteltu sikäläkin, että välillinen tuuletus vähentää lattiasta kattoon olevan avautuvan ikkunan aiheuttamaa vedon tunnetta. Ratkaisun nähtiin olevan mahdollinen, kun asuinhuoneen avattavuuden vaatimusta peilaa maankäyttö- ja rakennuslain kohtaan 117 j §, joka mahdollistaa asuinhuoneiston yhteen asuinhuoneeseen välillisen luonnonvalon ja sen seurauksena välillisen avattavuuden.

Ylimääräisen avautumisen vaatimuksen täyttävä ikkuna olisi tarpeettomasti lisännyt huoneen jo lasiseinäelementin tarjoamaa laajaa ikkunapintaa ja vaikeuttanut huoneen monipuolista kalustamista – mm. sängyn sijoitusvaihtoehtoja. Edellä mainitut huoneet ovat koko 130 asuntoa sisältävän korttelikokonaisuuden ainoat asuinhuoneet, jotka poikkeavat kyseisistä asetuksista. Ikkunoiden avattavuuden puute ei ole spekulatiivinen eikä kukaan projektin osapuolista ole saavuttanut sillä taloudellista tai muutakaan hyötyä. Ratkaisu nähtiin huoneen käytettävyyden ja viihtyisyyden kannalta perustelluksi. Kuten jo aiemmin kuvattiin, huoneet täyttävät asuinhuoneelle asetetut vaatimukset hyvin koon, korkeuden, valoisuuden ja ilmanvaihdon suhteen ja ovat huoneen kokoon nähden hyvin ja useammalla kuin yhdellä tavalla kalustettavissa.

Päätösehdotuksen perustelut

Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 5 §:n mukaan asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuinhuoneen ja majoitustilan ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on oltava ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta. Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan



25.05.2023

edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Asetuksen perustelumuiotiossa todetaan, että asuin- ja majoitustilan ikkunan olisi oltava avattavissa ainakin osittain. Tämä mahdollistaisi huonekohtaisen tuuletettavuuden myös tekniikan häiriötilanteessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. (18.3.2016/196) Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä 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.

Käsiteltävänä oleva asia koskee Asunto Oy Helsingin Linnan kahta asuinhuoneistoa ***** ja ***** Huoneistoissa on kummassakin 3 makuuhuonetta. Ikkunan avattavuuteen liittyvä puute koskee vain kummankin asunnon yhtä makuuhuonetta, joka sijaitsee olohuoneen vieressä. Toteutus jossa kahden eri asunnon yhdessä makuuhuoneessa ei ole avattavaa ikkunaa, on tehty ennen kuin sille ja asetuksesta poikkeamiselle on haettu rakennusvalvonnasta hyväksyntää. Poikkeamisesta ei ole informoitu rakennusvalvontaa mitenkään ennen toteutusta ja muutosluban hakemista. Ratkaisulle haetaan siten lupaa jälkikäteen.



Asuinhuoneistojen makuuhuoneet (MH3) täyttävät ympäristöministeriön asetuksen asuin- majoitus- ja työtiloista 5 §:n vaatimukset huoneen koon, vapaan korkeuden, luonnonvalon sekä pääikkunan edessä olevan vapaan etäisyyden osalta. Osittain tai kokonaan avattavan ikkunan puuttuminen on hankkeeseen ryhtyvän ilmoituksen mukaan ainoa poikkeama asetuksen vaatimuksista.

Makuuhuoneiden ikkunat ovat esitetyn selvityksen mukaan suuria, noin 25% huoneen lattiapinta-alasta. Kummassakin asuinhuoneistossa kyseisen makuuhuoneen ikkuna on osa liukulasisseinää, joka ulottuu sekä makuuhuoneen että olohuoneen puolelle. Lasiseinän kiinteä osa on makuuhuoneen puolella ja avautuva osa sijoittuu olohuoneen puolelle. Parvekkeelle avautuva liukuovi, jonka kautta makuuhuoneen 3 tuuletus on tarkoitus järjestää, sijaitsee välittömästi makuuhuoneen oven ulkopuolella. Ilmanvaihtosuunnittelijan laatiman selvityksen mukaan makuuhuone 3 on varustettu koneellisella ilmanvaihdolla samalla tavoin kuin huoneiston muutkin huoneet.

Kun otetaan huomioon asuinhuoneistojen tilaratkaisu sekä se, että teknisessä häiriötilanteessa kyseisen makuuhuoneen tuuletus voidaan järjestää välittömästi makuuhuoneen liukuoven ulkopuolella sijaitsevan parvekkeen liukuoven kautta, ja kun on kyse 48 huoneiston asuinkerrostalossa kahden asuinhuoneiston yhden makuuhuoneen ikkunasta, jaosto katsoo että haettu lupa voidaan poikkeuksellisesti tässä yksittäistapauksessa myöntää. Ikkunaratkaisun muuttaminen niin, että ikkunassa olisi avattava tuuletusikkuna, vaatisi erittäin suuria rakenteellisia muutoksia, joita on näissä olosuhteissa pidettävä kohtuuttomina. Makuuhuonetta voidaan riittävässä määrin tuulettaa avaamalla makuuhuoneen liukuovi sekä parvekkeen liukuovi. Poikkeamista ympäristöministeriön asetuksista asuin-, majoitus- ja työtiloista 5 §:n ikkunan avattavuusvaatimuksesta voidaan tässä yksittäistapauksessa pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimus hyväksytään. Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117j §, 175 §, 171 §
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 5 §



25.05.2023

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 12515
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Oikaisuvaatimus 15-0125-23-AM
- 5 Päätös 15-0125-23-AM
- 6 Asemapiirros 15-0125-23-AM
- 7 Pohjapiirustus 2.krs 15-0125-23-AM
- 8 Pohjapiirustus 3. krs 15-0125-23-AM
- 9 Muutoslupahakemus
- 10 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 12.3.2020, 15-0443-20-A
- 11 Facta-asiakirja, 15-0443-20-A
- 12 Valtakirja Muutosluvan oikaisuvaatimukseen

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Muutoksenhakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva 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 12515
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta



25.05.2023

4	Oikaisuvaatimus 15-0125-23-AM
5	Päätös 15-0125-23-AM
6	Asemapiirros 15-0125-23-AM
7	Pohjapiirustus 2.krs 15-0125-23-AM
8	Pohjapiirustus 3. krs 15-0125-23-AM
9	Muutoslupahakemus
10	Ympäristö- ja lupajaoston päätös 12.3.2020, 15-0443-20-A
11	Facta-asiakirja, 15-0443-20-A
12	Valtakirja Muutosluvan oikaisuvaatimukseen

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Muutoksenhakija

Otteen liitteet

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