



10.06.2021

§ 134

Oikaisuvaatimus linjasaneerausta koskevan rakennusluvan lopullisesta loppukatselmuksesta, Kristianinkatu 17

HEL 2021-004004 T 10 04 03

Facta 1-0008-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikön tarkastusinsinöörin 8.3.2021 pitämästä, 16.1.2020 (§ 13) myönnettyyn asuinkeuhkon linjasaneerausta koskevaan rakennuslupaan Facta-tunnus 1-0094-20-D liittyvästä, lopullisesta loppukatselmuksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi todeta, että ***** tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta ei ole tarvetta määrätä rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikköä tekemään kohteessa uutta lopullista loppukatselmusta.

Päätösote liitteineen saantitodistuksella ***** ja Asunto-osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag –yhtiölle.

Päätöksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3) kohdan mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Nyt kyseessä olevan asuinrakennuksen kaikkine tiloineen omistaa Asunto-osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag. ***** omistaa asuinhuoneiston A 13 hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet.

Ympäristö- ja lupajaostolle toimitettujen asiakirjojen perusteella huoneistossa A 13 on ollut oikaisuvaatimuksen tekohetkellä 26.3.2021 huoneiston pienemmän wc-tilan kautta kulkevan ilmanvaihtokanavan paloturvallisuuteen liittyvä paloturvallisuusriski. Kun tarkastellaan tilannetta 26.3.2021, niin ***** voidaan katsoa olleen tuolloin oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3) kohdan nojalla. Tilanteen muuttuminen oikaisuvaatimuksen tekemisen jälkeen oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikana siten, että



10.06.2021

paloturvallisuusriski on myöhemmin poistettu, ei ole poistanut ***** oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen. ***** tekemä oikaisuvaatimus tulee tutkia.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen rakennusvalvontapalveluille

Rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikön päällikkö on toimitanut loppukatselmuspöytäkirjan muutoksenhakijalle sähköpostin liitetiedostona 12.3.2021. Loppukatselmuspöytäkirjan kohdassa Muutoksenhaku on todettu: Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston käsiteltäväksi. Tätä koskeva vaatimus on tehtävä kirjallisesti asian ratkaisulle viranhaltijalle neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontapalveluille sähköpostin liitetiedostona 26.3.2021 eli muutoksenhakuajan kuluessa.

Huoneiston A 13 ilmanvaihtokanavan turvallisuuspuute

Saadun selvityksen mukaan huoneistossa A 13 on ollut huoneiston pienemmän wc-tilan kautta kulkevan ilmanvaihtokanavan paloturvallisuuteen liittyvä turvallisuusriski. Huoneistosta toiseen kulkeva ilmanvaihtokanava läpäisee huoneistojen A 13 ja A 14 välisen paloalueen rajan eikä kanavaa ollut paloeristetty paloalueiden rajalla paloturvallisuutta koskevien määräysten edellyttämällä tavalla. Paloeristys on tehty 7.5.2021.

Asunto-osakeyhtiön antaman selvityksen mukaan paloeristystä ei ole voitu tehdä aikaisemmin sen vuoksi, että osakkeenomistaja ei ole päästänyt urakoitsijaa tekemään ilmanvaihtokanavan paloeristystä huoneistoon A 13 ennen kuin 7.5.2021. Yhtiö oli aiemmin useaan otteeseen yrittänyt päästä huoneistoon tekemään paloeristystyön, mutta osakkeenomistaja oli kieltänyt käynnin.

Muutoksenhakijan muut vaatimukset

Oikaisuvaatimuksessa esitetään huoneistoon A 13 rakennettuun uuteen ilmanvaihtokanavaan liittyviä moitteita myös muilta osin kuin sen paloturvallisuuteen liittyen. Moitteet kohdistuvat etenkin vaakakanavien rakentamiseen. Kohdetta rakennustarkastajana valvonut rakennusvalvonnan talotekniikkayksikön tarkastusinsinööri on 30.10.2021 huoneistossa tekemänsä paikallakäynnin johdosta todennut asiasta seuraavaa: Työnjohtajien ja valvojan mukaan käytettävissä olevien toimivien hormien määrä on johtanut vaakakanavoinnin tarpeeseen. Kahden metrin kanava on ylimmässä kerroksessa hieman pitkä, mutta ilmanvaihto-



10.06.2021

työnjohtajan mukaan ilmanvaihto toimii. Paikan päällä neuvoin kuitenkin seuraamaan ilmanvaihdon toimintaa ja tarvittaessa tehostamaan sitä esimerkiksi vedonparantajalla.

Ympäristö- ja lupajaoston ei ole syytä määrätä talotekniikkayksikköä suorittamaan ilmanvaihtokanavaan liittyen huoneistossa A 13 lisätarkastusta tai tekemään kohteessa uutta lopullista loppukatselmusta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että huoneistossa A 13 on kylpyhuoneen lattiakaivon ja laatoitusten asennukseen liittyvä terveellisyys- ja turvallisuusriski. Tarkastusinsinööri ei paikallakäynnin 30.10.2020 yhteydessä havainnut puutteita lattiakaivon asennuksessa. Ympäristö- ja lupajaoston ei ole syytä määrätä talotekniikkayksikköä suorittamaan lattiakaivon ja laatoitusten asennukseen liittyen huoneistossa A 13 lisätarkastusta tai tekemään kohteessa uutta lopullista loppukatselmusta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että huoneiston A 13 pienemmän wc-tilan sisäänkäynti tulisi rakentaa esteettömäksi ja wc-tilan sisäänkäynnin kynnyks tulisi madaltaa sekä wc-tilan lattiakorko tulisi muuttaa. Asunto-osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag –yhtiön omistama asuinrakennus ei ole esteetön. Rakennuksessa ei ole hissiä. Huoneistojen rakentamista esteettömiksi linjasaneerauksen yhteydessä ei ole voitu edellyttää. Ympäristö- ja lupajaoston ei ole syytä määrätä talotekniikkayksikköä tekemään tältäkkään osin huoneistossa A 13 lisätarkastusta tai tekemään kohteessa uutta lopullista loppukatselmusta.

Oikaisuvaatimus lopullisesta loppukatselmuksesta

Rakennustöiden lopullinen loppukatselmus pidettiin 8.3.2021. Lopullisen loppukatselmuksen pitäneen tarkastusinsinöörin olisi tullut varmistaa, että huoneiston A 13 paloturvallisuuspuute on poistettu ennen kuin lopullinen loppukatselmus voidaan pitää. Sen sijaan tarkastusinsinööri luotti kohteen ilmanvaihtotyönjohtajan aiemmin antamaan ilmoitukseen siitä, että paloeritys tehdään tammikuussa 2021.

Koska paloeritys on nyttemmin tehty ja paloturvallisuuspuute on poistettu, ympäristö- ja lupajaoston ei ole tarpeen määrätä rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikköä tekemään kohteessa uutta lopullista loppukatselmusta.

Loppukatselmuspöytäkirjan 8.3.2021 kohtaan Huomautukset on kirjattu seuraavaa: MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyneen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on tallennettu Lupapisteeseen. Lisäksi tarkastusasiakirjan liitteeksi on tallennettu rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitys asunnon 13 toteutetuista lattiakaivon asennuksesta, wc:n kynnykskorkeuksista ja ilmanvaiht-



10.06.2021

tokenavan asennuksesta. Loppukatselmukseen liittyvä paikallakäynti on suoritettu 30.10.2020. Pöytäkirja on laadittu vaadittujen lisäselvitysten saapumisen jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 3 momentin mukaan, jos katselmuksella on aiheutta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Loppukatselmuspöytäkirjassa ei ole annettu maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 3 momentissa tarkoitettuja määräyksiä. Koska loppukatselmuspöytäkirjassa ei ole annettu määräystä, johon asianosainen voisi vaatia oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta, ***** tekemä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikön tarkastusinsinööri on päätöksellään 16.1.2020 (§ 13) myöntänyt Asunto-osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag -yhtiölle rakennusluvan linjasaneeraukselle. Rakennuspaikka on Kruununhaassa osoitteessa Kristianinkatu 17 sijaitseva tontti 91-1-23-10.

Lupapäätöksen merkitty rakennustoimenpide on seuraava: Kaikki kiinteistön vesijohdot ja vesikalusteet uusitaan. Kylpyhuoneet peruskorjataan. Nousujohdoille tehdään uudet hormit uusille paikoille, osa kylpyhuoneiden sisäpuolelle ja osa kuivan tilan puolelle. 1. kerroksen huoneistoissa tehdään vähäisiä tilamuutoksia.

Rakennustyöt ja suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Rakennustöiden aloituskokous pidettiin 4.3.2020. Rakennustarkastaja antoi rakennustyön aikana 23.10.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:ssä tarkoitettua suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista (RAM) seuraavasti: 4.kerros: huoneiston 12 märkätilan laajennus ja uuden vessan rakentaminen. Huoneiston 13 märkätilamuutoksia.

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin antama selvitys

Kohdetta rakennustarkastajana valvonut rakennusvalvontapalveluiden talotekniikkayksikön tarkastusinsinööri on antanut 20.4.2021 seuraavan selvityksen:



10.06.2021

Paikalla käynti kohteessa tehty 30.10.2020. Tällöin päälle päin ei lattia-kaivon asennuksessa havaittavissa puutteita ja valvojakin totesi, että raon täyttö silikonilla estää veden kertymisen eikä asennusohjeesta poikkeava asennustapa aiheuta vaaraa rakenteille.

Erillisen WC:n lattian korosta minulle esitettiin ennen purkamista otettu kuva, jonka perusteella lattian korkoasema ei näytä muuttuneen. Toisessa kuvassa esitettiin lattian kantavia puurakenteita, joita ei muutettu ja jotka siten määrittivät lattian alimman mahdollisen koron. Rakennus ei hissittömänä ole esteetön ja Topten tulkinan 117e03c mukaan korjausrakentamisessa ei esteettömyyttä edellytetä.

Työnjohtajien ja valvojan mukaan käytettävissä olevien toimivien hormien määrä on johtanut vaakakanavoinnin tarpeeseen. Kahden metrin kanava on ylimmässä kerroksessa hieman pitkä, mutta ilmanvaihtotyönjohtajan mukaan ilmanvaihto toimii. Paikan päällä neuvoin kuitenkin seuraamaan ilmanvaihdon toimintaa ja tarvittaessa tehostamaan sitä esimerkiksi vedonparantajalla.

Palo-osastointia ei ole hankkeessa muutettu. Naapuriasunnon A14 ilmanvaihtokanava on paloeristettävä asunnon A13 alueella. Tämä eristys puuttui 30.10.2020 ja sen asentamista on edellytetty. Kysyin joulukuussa ilmanvaihtotyönjohtajalta eristyksen asennuksen tilannetta, ja hän vastasi paloeristyksen tehtävän tammikuussa.

Paikalla käynnin yhteydessä esitetyjen asiakirjojen, kuvien ja selvitysten, tehtyjen havaintojen sekä myöhemmin toimitetun selvityksen perusteella toteutus vastaa rakennuslupaa ja RAM-suostumuksia ja on säännösten ja määräysten mukainen. Pois lukien ilmanvaihtokanavan paloeristys, joka 30.10.2020 oli vielä tekemättä ja joka työnjohtajan ilmoituksen mukaan oli tarkoitus tehdä tammikuussa.

Tarkastusinsinööri on saanut 21.4.2021 tiedon siitä, että paloeristyksen asennuksen ajankohdasta on päästy sopimukseen ***** kanssa ja eristys asennetaan 7.5.2021.

Oikaisuvaatimus

***** on tehnyt lopullisesta loppukatselmuksesta oikaisuvaatimuksen. Hän omistaa Asunto-osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag – yhtiön omistaman asuinkerrostalon huoneiston A 13 hallintaan oikeutavat yhtiön osakkeet. Huoneisto A 13 sijaitsee rakennuksen neljännessä kerroksessa.

Muutoksenhakija pyytää kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostoa käsittelemään huoneistossa A13 toteutettuja asennuksia,



jotka eivät täytä Rakennusmääräyksiä, ja/tai ole hyvän rakennustavan mukaisia ja/tai eivät noudata Rakennusvalvonnan myöntämän rakennusluvan perusteena olleita RAK-asiakirjoja.

1 Huoneiston A13 kylpyhuoneen linjalattiakaivon tuotteen asennusohjeesta poikkeava virheellinen asennustapa, josta voi kertyä vettä seinälaatoituksen alle.

2 Huoneiston A13 erillis wc:n lattiakorkeus ja kynnykset, jotka molemmat poikkeavat Rakennusmääräysten märkätilan esteettömyysvaatimuksista heikentäessään aiempaa tilannetta kynnyksen osalta ja lattian koron osalta rakennuksen ominaisuudet olisivat sallineet ja olisi ollut mahdollista toteuttaa esteettömyys myös mainitun lattian koron osalta.

3 Rakennusvalvonnan myöntämän Rakennusluvan perusteena olleista RAK-asiakirjoista poiketen painovoimaisen ilmanvaihtokanavan vienti läpi sekä huoneistorajojen että läpi eri palo-osastorajojen, aiheuttaen kahden vaakakanavan – yli 1m pitkän ja yli 2 m pitkän sijoittamisen huoneiston A13 alalle ylimmässä kerroksessa, jossa aiemmin on ollut ainoastaan A13 wcn ilmanvaihdon liitos suoraan pystyhormiin ilman yhtäkään vaakakanavaa tai läpivientä yli huoneistorajojen tai yli palo-osastorajojen.

Rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaan hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen edellyttää muutoslupaa, mikäli esim. muutetaan turvallisuuteen liittyviä merkintöjä (esim. Palo-osastointi) ja muiden vähäisten muutosten osalta voidaan antaa suostumus poikkeamiseen pääpiirustuksista. Edelleen loppukatselmus voidaan toimittaa kun rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty tarvittavat merkinnät. Lisäksi käyttöön hyväksyttävän osan pitää täyttää kaikki turvallisuuteen liittyvät rakentamismääräykset.

Vastine

Asunto-osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Yhtiö katsoo, että huoneiston A 13 osakkeenomistajalla, eli oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole sellainen asianosaisasema, jonka perusteella hän voisi edes tehdä oikaisuvaatimuksen hyväksytyyn loppukatselmukseen. Oikaisuvaatimus tulee tällä perusteella Kristianin käsityksen mukaan jättää käsittelemättä.

Yhtiö perustelee tätä lausumaansa seuraavasti: Osakas ***** on vaatinut oikaisua rakennusvalvonnan tekemään loppukatselmukseen. Vaatimuskirjeestä ei tarkemmin ilmene, millä perusteella ***** olisi yksittäisenä osakkeenomistajana oikeus vaatia oikaisua. Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 187 §:n mukaan oikeus vaatimuksen



10.06.2021

tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan (KHO 23.4.2008 t 918) katsonut, ettei huoneiston osakkaalla ole tällaisessa tilanteessa sellainen asianosaisasema, jonka johdosta osakas voisi valittaa myönnetystä rakennusluvasta. Tapauksessa asuinkerrostalossa on suoritettu putkiston korjaustyö, jonka yhteydessä asunto-osakeyhtiön C-portaan huoneistojen eteisten kattoja on jouduttu laskemaan uusien ilmastointiputkien vuoksi. Putkien korjauksen yhteydessä samaan hormiin muiden putkien kanssa on asennettu kaksi kaukolämpöputkea ullakkohuoneistojen kaukolämpövarausta varten. Putkien lukumäärä ja kapeus huomioon ottaen huoneistojen eteisen huonekorkeuden laskeminen koko taloa koskevan putkien korjauksen yhteydessä ei ollut korkeimman hallinto-oikeuden mielestä sellainen välittömästi osakehuoneistojen rakentamiseen liittyvä haitta, jonka perusteella osakkaalla olisi katsottava olevan oikeus valittaa ullakkohuoneistojen rakennuslupia koskevista päätöksistä.

Muutoin yhtiö toteaa vastineessaan seuraavaa:

Yhtiön omistamassa rakennuksessa on suoritettu linjasaneeraus vuonna 2020, jonka aikana kaikkiin asuinhuoneistoihin on kohdistunut korjaustoimenpiteitä. Korjaukset ovat kohdistuneet paitsi viemäreihin ja käyttövesiputkiin myös ilmanvaihtokanaviin ja kylpyhuoneiden peruspantamiseen. Kristian on huolehtinut korjauksista asunto-osakeyhtiölain 4 luvun mukaisesti yhtiön perustasoon. Kukin osakkeenomistaja on tämän lisäksi voinut suorittaa omassa huoneistossaan omalla kustannuksellaan muutostöitä Kristianin suorittaman linjasaneerauksen yhteydessä sopimalla ja tilaamalla työt suoraan urakoitsijalta.

Huoneiston A13 osakas ***** on Kristianin käsityksen mukaan sopinut urakoitsijan kanssa joidenkin muutos- / lisätöiden suorittamisesta huoneistossa A13. Mm. tällainen muutos- / lisätyö on perustasoon kuuluvan lattiakaivon vaihtaminen erikoismalliseen, eli nyt riidan kohteena olevaan lattiakaivomalliin. Näiden toimenpiteiden osalta Kristian ei ole ollut osapuoli toteutuksessa, vaan osakas on asunto-osakeyhtiölain mukaisesti sopinut ja tilannut nämä työt itse töiden suorittajalta. Kristianin tiedossa on ollut, että työ suoritetaan. Kristianin suorittaman linjasaneerauksen osalta, Kristian on hakenut tarvittava rakennuslupa, joka on Kristianille myönnetty. Loppukatselmus on hyväksytysti pidetty ja loppukatselmuksen pöytäkirja on laadittu 8.3.2021.

MRL:n 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.



10.06.2021

Loppukatselmus on pidetty 8.3.2021. Päätös loppukatselmuksen hyväksymisestä on siten tehty 8.3.2021. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiseen on siten päätynyt 22.3.2021. ***** tekemä oikaisuvaatimus on päivätty 25.3.2021 ja on siten joka tapauksessa tehty liian myöhään, joten oikaisuvaatimus tulee myös tällä perusteella jättää käsittelemättä.

Mikäli rakennusvalvonta Kristianin käsityksestä ja edellä mainituista perusteista huolimatta katsoisi mahdolliseksi käsitellä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen, toteamme vaatimuksen sisällöstä lisäksi seuraavaa.

Huoneisto A 13 kylpyhuoneen lattiakaivon asennus

Osakas ***** on valituksessaan pyytänyt, että rakennusvalvonta edellyttää Kristianilta toimenpiteitä, joilla huoneiston A13 linjalattiakaivon asennus korjataan. ***** mukaan nykyisellä korjaustavalla on riski, että kosteus pääsee kertymään seinälaatoituksen alle. ***** katsoo, että tältä osin asennus on hyvän rakennustavan vastainen.

Kristian toteaa, että urakoitsija on Kristianinkin käsityksen mukaan asentanut huoneiston A13 osakkaan muutostyönä tilaaman Unidrain -lattiakaivon laattakehyksen väärinpäin, eli seinää kohti kuuluva reuna on nyt kaivon etupuolella. Lattian vesieristyksen pitävyyteen tällä ei kuitenkaan ole merkitystä ja laattakehyksen kääntäminen oikeinpäin aiheuttaa koko kylpyhuoneen lattialaatoituksen uusimistarpeen, koska jako ei enää tämän jälkeen osu kaivolle oikein. Mahdollisena korjaustoimena saattaisi olla seinälaatoituksen ja kaivon kehyksen välisen raon tiivistäminen esim. laastilla/silikonilla.

Asiassa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota siihen, että lattiakaivon asennus on tehty osakkeenomistajan omana muutostyönä asunto-osakeyhtiölain (myöhemmin AOYL) 5 luvun muutostyösääntöjen pohjalta. Tältä osin ei ole edes kyse Kristianin suorittamasta työstä. Mikäli rakennusvalvonta velvoittaa Kristianin suorittamaan tältä osin korjauksia, tulee Kristian suorittamaan ne osakkeenomistajan kustannuksella. Kristianin hankkeen valvoja on myös informoinut urakoitsijaa tilanteesta ja kehottanut urakoitsijaa sopimaan erimielisyytensä huoneiston osakkeenomistajan kanssa.

Asiassa on myös huomioitava AOYL 4 luvun säännökset kunnossapitovastuusta. Koska viemärijärjestelmä ja rakenne sekä vedeneriste on Kristianin kunnossapitovastuulla mahdollisen riskin toteutuessa, vahinko aiheutuu ensisijaisesti Kristianille. Kristian on siten siinä tilanteessa se taho, joka kunnossapitovelvoitteensa nojalla joutuu ensisijaisesti ryhtymään korjaustoimenpiteisiin mahdollisten vahinkojen poistamiseksi.



10.06.2021

si. Se voidaanko korvausvaatimuksia esittää työn teettäjälle taikka tekijälle on siviilioikeudellinen kysymys, joka ratkaistaan tarvittaessa tuomioistuinkäsittelyssä.

Huoneisto A 13 kylpyhuoneen kynnyksen esteettömyysvaatimuksia

***** on valituksessaan vaatinut, että rakennusvalvonta velvoittaa Kristianin ryhtymään toimenpiteisiin, joilla wc:n kynnyksen asennus korjataan rakennusmääräysten esteettömyysvaatimusten mukaisiksi.

***** katsoo, että rakennusmääräysten mukaan kynnyksen korkeus ei saa nousta aikaisemmasta korkeudesta ja lisäksi, että nyt tehty toteutus on vastoin rakennusluvan perusteena ollutta RAK-asiakirjaa 22502054_R01_KPH (rakennepiirustus 15.2.2019).

Asunnon 13 wc:n kynnyks ei Kristianin käsityksen mukaan ole noussut. Mikäli kynnyks on noussut alkuperäisestä kynnyksestä, niin kyse on ai-noastaan tulvakynnyksen lisäyksestä. Tulvakynnystä ei ko. tilassa ole aiemmin ollut. Tulvakynnyks on kuitenkin tilan käyttötarkoituksen kannalta tarpeellinen. Itse lattia on Kristianin käsityksen mukaan tehty samaan korkeusasemaan kuin vanhakin lattia, kuitenkin rakennuksen olemassa olevien rakenteiden asettamien vaatimusten mukaisesti sekä urakoitsijan harkinnan ja parhaan ammatillisen näkemyksen perusteella. Kristian haluaa lisäksi tuoda esille, että huoneisto A13 sijaitsee hissittömän rakennuksen ylimmässä kerroksessa, eikä taloyhtiöllä ole aikomuksia asentaa hissiä kiinteistöön. Kyse ei siten ole esteettömästä asuinrakennuksesta.

Kuten ***** itse kertoo valituskirjelmässään, on RAK asiakirjat R01 ja R10 jouduttu päivittämään edellä mainituista syistä korjaushankkeen aikana ja päivitettyt asiakirjat on toimitettu myös rakennusvalvonnalle.

***** ymmärtääkseni katsoo, että osakkaan ja urakoitsijan välinen täytetty huoneistokortti muodostaa sitovan sopimuksen, jonka osalta Kristian ei voisi poiketa. Kristian omistaa koko rakennuksen ja on myös tämän linjasaneeraushankkeen osalta rakennushankkeeseen ryhtyvä. Kristian voi siten asunto-osakeyhtiölain perusteella päättää miten korjauksia suoritetaan rakennuksessa ja huoneistossa asunto-osakeyhtiölakia toki noudattaen. Yksittäinen osakkeenomistaja ei voi vaikuttaa siihen, miten korjauksia yhtiön toimesta suoritetaan. Osakkeenomistajan suorittamien omien muutostöiden osalta tilanne on toinen, mutta tällöin osakkeenomistajan tulee keskustella toteutustavasta urakoitsijan kanssa ja silloin Kristian toimii lähinnä valvojan asemassa. Yhtiö voi osakkaan muutostyössäkkin asettaa ehtoja töiden toteuttamiseen. Tässä kyseisessä tapauksessa wc:n lattian korjaaminen on kuulunut Kristianin suorittamaan urakkaan ja Kristian on siten voinut päät-



10.06.2021

tää korjausten suorittamisesta ja tavasta, eikä Kristianin tarvitse töiden suorittamisessa noudattaa yksittäisten osakkaiden antamia ohjeita, neuvoja tai toivomuksia. Olennaista on kuitenkin, että työt on suoritettu AOYL:n edellyttämällä tavalla. Kiinnitän kuitenkin huomiota siihen, että rakennusvalvonnalle ei kuulu yhtiön sisäinen hallinnointi tai kysymykset siitä, miten Kristian yhtiön päätöksenteossa huomioi osakkaiden toivomuksia töiden suorittamiseksi.

MRL:ssä säädettyä esteettömyyttä koskevaa olennaista teknistä vaatimusta on tarkennettu asetuksella ja MRL 117 e §:n 2 momentin nojalla valtioneuvosto on 4.5.2017 antanut asetuksen rakennuksen esteettömyydestä (241/2017, jäljempänä esteettömyysasetus). Asetusta sovelletaan MRL:n 125 §:n mukaan luvanvaraiseen uuden hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike-, varasto-, tuotanto- ja asuinrakennuksen rakentamiseen. Asetusta sovelletaan myös MRL:n 125 §:n mukaan luvanvaraiseen asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön, laajentamiseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike- tai asuinkäyttöön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

Asetuksen soveltaminen on siten rajattu vain mainittuihin rakennustyyppisiin ja asuinkerrostalon yleisiin tiloihin kohdistuviin toimenpiteisiin. Asetusta ei siten sovelleta huoneiston A13 sisäpuolisiin korjaustoimenpiteisiin lainkaan, vaikka korjaustoimenpiteet ovat muutoin luvanvaraisia.

Ilmanvaihtokanavan rakentaminen huoneistoon A13

***** on lisäksi oikaisuvaatimuksessa esittänyt, että ilmanvaihtokanavan rakentaminen olisi ollut mahdollista toteuttaa ilman vaakahormin alaspäin tekevää mutkaa. ***** katsoo myös, että toteutus on rakennusmääräysten vastainen. Lisäksi ***** katsoo, että vaakakanavan pituus suhteessa pystyhormin korkeuteen ei ole riittävä vesikatolle johtaessaan ja että asennus siten olisi rakennusmääräysten vastainen. Oikaisuvaatimuksesta ei kuitenkaan ilmene miltä osin tai miten asennukset olisivat rakennusmääräysten vastaisia eikä oikaisuvaatimuksesta edes ilmene, mihin rakennusmääräykseen ***** viittaa.

MRL:ssä määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiate-



10.06.2021

hokkuutta. Lain 117 §:ssä annetaan olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi asetuksenantovaltuutus koskien rakennusten käyttö- ja huolto-ohjetta. Tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet on aikaisemmin koottu Suomen rakentamismääräyskokoelmaan.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin). Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siten kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista. Sitä mukaan, kun rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan, kustakin uudesta asetuksesta käy suoraan ilmi, koskeeko se uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus- tai muutostyötä. Koska oikaisuvaatimuksesta ei kuitenkaan lainkaan ilmene mihin mahdolliseen asetukseen tai mahdollisesti jo kumottuun rakentamismääräyskokoelmaan valituksentekijä viittaa, on tältä osin mahdotonta ottaa tarkemmin kantaa näiltä osin ***** väitteisiin. Toteutuksesta ja toteutusten määräysten mukaisuudesta toteamme kuitenkin seuraavaa:

Taloyhtiössä on suoritettu koko rakennusta koskeva linjasaneeraus vuonna 2020. Linjasaneerauksen yhteydessä on ilmennyt, että huoneiston A14 wc-tilasta on puuttunut määräysten edellyttämä ilmanvaihto, mikä on ollut tarpeen rakentaa linjasaneerauksen yhteydessä. Linjasaneerauksessa käytettyjen asiantuntijoiden mukaan saneerauksen aikana ilmeni myös, että huoneiston A14 kylpyhuoneen takana olevat hormilinjat olivat pitkälti jo käytössä, jonka takia huoneiston A14 wc:n hormi on ollut tarpeen viedä huoneiston A13 läpi, huoneiston A13 wc-tilan ja viereisen vaatehuoneen yläpuolisessa yläkaapissa.

Huoneiston A14 kylpyhuoneen kattoon kyseistä hormilinjaa ei ole voitu sijoittaa, koska kylpyhuoneeseen ei ole voitu rakentaa hormin edellyttämää alaslaskettua kattoa. Vastaavasti hormilinjaa ei ole voitu viedä yläpohjaan mm. siellä sijaitsevien kantavien palkkien (rakenteiden) takia.

Ilmanvaihdon periaatepiirustuksen mukaista toteutustapaa ei siis olisi ollut mahdollista toteuttaa Kristianin ylimmässä kerroksessa. Huoneiston A14 wc:n poistokanavaa ei ollut mahdollista liittää suunnitelmassa esitettyyn hormiryhmään, koska kyseisen hormiryhmän kaikki hormit olivat jo käytössä ylimmässä kerroksessa.



10.06.2021

Urakoitsija selvitti korjaushankkeen aikana hormitilannetta ja totesi että toimivin vaihtoehto on liittää huoneiston A14 wc:n poisto huoneiston A13 wc:ssä olevaan hormiin. Tämän johdosta huoneiston A13 wc:n poisto liitettiin huoneiston sisällä wc:n viereisen komeron läpi johdetulla kanavalla lähimpään vapaaseen hormiin.

Painovoimaisessa ilmanvaihdossa vaakakanavien pituuden tulisi olla enintään 10 %:ia pystyhormin pituudesta. Huoneistojen A14 sekä A13 wc:n vaakakanavien pituudet ovat suuremmat kuin 10 %:ia pystyhormin pituudesta, joihin tilat on liitetty. Kuitenkin wc-tilojen poistokanavat on liitetty lähimpänä tiloja oleviin vapaisiin ilmanvaihtohormeihin huomioiden mahdollisimmat lyhyet vaakakanavoinnit. Ilmanvaihtohormien rajallisen määrän ja sijaintien vuoksi huoneiston A14 wc:n poisto liitettiin aiemmin huoneiston A13 wc:n poistoa palvelleeseen hormiin ja tämän seurauksena huoneiston A13 wc:lle löydettiin uusi hormi komeron toiselta puolelta.

Ilmanvaihtoa on pyritty linjasaneerauksen yhteydessä parantamaan ja etsitty kaikille kylpyhuoneille, wc-tiloille ja keittiöille omat hormit. Näillä tiloilla ei välttämättä ole ollut omaa hormia ennen linjasaneerausta ja tilannetta on sen vuoksi lähdetty parantamaan.

Teknillisten asiantuntijoiden mukaan nyt asennettua hormilinjaa ei ole voitu muulla tavoin asentaa kohteeseen. Nyt tehdyt muutokset ovat siis olleet tarpeellisia, jotta naapurihuoneiston ilmanvaihto on saatu toimivaksi. ***** on myös saneerauksen aikana ohjeistanut työmaalla olevaa urakoitsijaa asentamaan vaatehuoneen yläpuolisessa yläkaapissa olevan hormilinjan juuri sillä tavalla, kuin se nyt on toteutettu. Koska nämä seikat ovat ilmenneet vasta linjasaneerauksen aikana, ei muutoksia ole voitu huomioida alkuperäisissä RAK-asiakirjoissa. Kun tilanne on tullut ilmi, on muutokset päivitetty RAK-asiakirjoihin ja päivitetty asiakirjat on toimitettu rakennusvalvonnalle lisäämällä ne lupapisteeseen. Haluan vielä kiinnittää huomiota siihen, että vastaavanlaiset muutokset ovat hyvin tyypillisiä korjaushankkeissa vanhoissa rakennuksissa. Kristian on toiminut asiassa juuri niin, kuin rakennushankkeeseen ryhtyvältä on edellytetty, muutokset on suunniteltu uudestaan ja niiden pohjalta on päivitetty RAK-asiakirjat.

***** nostaa lisäksi esille valituskirjelmässään, että eri paloalueet läpäisevä ilmanvaihtokanava olisi tullut paloeristää, työ mitä ei ole tehty. Kristian on samaa mieltä siitä, että kanava tulee paloeristää. Huoneistosta toiseen kulkeva kanava läpäisee huoneistojen välisen paloalueen ja siksi huoneiston A14 wc:n poistokanava on paloeristettävä EI60 paloluokan mukaan huoneiston A13 puolella. Näin on myös ohjeistettu urakoitsijaa tekemään. Kristian on myös useaan otteeseen yrit-



10.06.2021

tänyt päästä ***** huoneistoon tekemään paloeristystyön, mutta osakas ***** on kieltänyt käynnin. Viime vaiheessa Kristian on ilmoittanut ***** asiamiehelle, että työt tehdään tarvittaessa virkaavulla, mikäli ***** edelleen estää töiden suorittamista. Tältä osin työ on kuitenkin tekemättä ***** johtuvasta syystä.

Yhteenvedo

Mikäli rakennusvalvonta Kristianin käsityksestä huolimatta katsoisi, että ***** oikaisuvaatimus tulisi ottaa käsiteltäväksi, toteaa Kristian edelleen, että nyt suoritettua korjaushankkeessa on toimittu kaiken puolin myönnetyn rakennusluvan ja rakentamisesta annettujen lakien ja asetusten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti eikä ***** vaatimukset anna aihetta enempään valvontatoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 b §, 117 c §, 119 §, 125 §, 135 §, 149 §, 150 §, 150 e §, 153 §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 45 § ja 49 g §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Petri Perkiömäki

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Karttaote Opaskartta
- 2 Karttaote Kiinteistökartta
- 3 Loppukatselmuspöytäkirja
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Oikaisuvaatimus allekirjoitussivu
- 6 OIK Liite 1 valokuva 1
- 7 OIK Liite 1 valokuva 2
- 8 OIK Liite 2
- 9 OIK Liite 3
- 10 OIK Liite 4
- 11 OIK Liite 5
- 12 OIK Liite 6
- 13 OIK Liite 7
- 14 OIK Liite 8
- 15 OIK Liite 9
- 16 OIK Liite 10
- 17 OIK Liite 11
- 18 Asunto-osakeyhtiön vastine
- 19 Päivitetty ilmanvaihdon piirustus



10.06.2021

20	As Oyn selvitys Asunto 13
21	Rakennuslupapäätös
22	Hankeselvitys Kristian 17
23	Hakemus Lupapiste
24	Hakemus Lupapiste RAM
25	Pääpiirustus Asemapiirros
26	Pääpiirustus 4. kerros
27	Pääpiirustus 4. kerros RAM
28	Rakennepiirustus Kylpyhuone
29	Rakennepiirustus WC-tila Leikkaus
30	KVV-suunnitelma 4. kerros
31	Ilmanvaihtosuunnitelma 4. kerros
32	Vaihtopiirustus iv 4. kerros
33	Tarkastuskooste 1-0094-20-D
34	Tarkastusasiakirja
35	Asemakaava 12266
36	Selvitys 7.5.2021 Paloeristys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

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

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



10.06.2021

Asia/16

Liite 22
Liite 23
Liite 24
Liite 25
Liite 26
Liite 27
Liite 28
Liite 29
Liite 30
Liite 31
Liite 32
Liite 33
Liite 34
Liite 35
Liite 36
Luvan saaja Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
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
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24
Liite 25
Liite 26
Liite 27



10.06.2021

Liite 28
Liite 29
Liite 30
Liite 31
Liite 32
Liite 33
Liite 34
Liite 35
Liite 36

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Petri Perkiömäki

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Karttaote Opaskartta
- 2 Karttaote Kiinteistökartta
- 3 Loppukatselmuspöytäkirja
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Oikaisuvaatimus allekirjoitussivu
- 6 OIK Liite 1 valokuva 1
- 7 OIK Liite 1 valokuva 2
- 8 OIK Liite 2
- 9 OIK Liite 3
- 10 OIK Liite 4
- 11 OIK Liite 5
- 12 OIK Liite 6
- 13 OIK Liite 7
- 14 OIK Liite 8
- 15 OIK Liite 9
- 16 OIK Liite 10
- 17 OIK Liite 11
- 18 Asunto-osakeyhtiön vastine
- 19 Päivitetty ilmanvaihdon piirustus
- 20 As Oyn selvitys Asunto 13
- 21 Rakennuslupapäätös
- 22 Hankeselvitys Kristian 17
- 23 Hakemus Lupapiste
- 24 Hakemus Lupapiste RAM
- 25 Pääpiirustus Asemapiirros
- 26 Pääpiirustus 4. kerros
- 27 Pääpiirustus 4. kerros RAM



10.06.2021

28	Rakennepiirustus Kylpyhuone
29	Rakennepiirustus WC-tila Leikkaus
30	KVV-suunnitelma 4. kerros
31	Ilmanvaihtosuunnitelma 4. kerros
32	Vaihtopiirustus iv 4. kerros
33	Tarkastuskooste 1-0094-20-D
34	Tarkastusasiakirja
35	Asemakaava 12266
36	Selvitys 7.5.2021 Paloeristys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

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

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Liite 25

Liite 26

Liite 27

Liite 28



10.06.2021

Asia/16

Luvan saaja

Liite 29
Liite 30
Liite 31
Liite 32
Liite 33
Liite 34
Liite 35
Liite 36
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
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
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24
Liite 25
Liite 26
Liite 27
Liite 28
Liite 29
Liite 30
Liite 31
Liite 32
Liite 33
Liite 34



10.06.2021

Asia/16

Liite 35

Liite 36