



30.09.2021

§ 204

Oikaisuvaatimus ullakkoasuntojen kattoterassien rakentamista koskevasta muutoslupapäätöksestä, Arkadiankatu 17

HEL 2021-008294 T 10 04 03

13-31-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti tutkia ***** tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemästä muutoslupapäätöksestä 22.6.2021 § 492, lupatunnus 13-1718-21-BM, ja hylätä oikaisuvaatimuksen.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön arkkitehti on 22.6.2021 § 492, lupatunnus 13-1718-21-BM tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Asunto-osakeyhtiö Arkadiankatu 17:lle (osoite Arkadiankatu 17, kiinteistötunnus 91-013-0409-0073) luvan muuttaa suunnitelmaa niin, että ullakkoasunnoille rakennetaan avoimet, osittain katetut kattoterassit pihan puolelle. Kerrosala pienenee 17 m².

Lisäksi porrashuoneiden A ja B hissit korotetaan ullakkokerrokseen. Tämä toimenpide on toteutettu ilman lupaa jo 1990-luvulla, hissikuilujen yläosan rakenteet vahvistetaan nyt nykymääräykset täyttäväksi.

Kohteeseen on aiemmin myönnetty rakennuslupa 13-1257-20-B neljän ullakkoasunnon rakentamiselle ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.

Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Arkadiankatu 17:n osakkeenomistaja ***** on tehnyt muutosluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 28.6.2021 julkaistulla päätöksellä myöntänyt muutosluvan rakennuslupaan 13-1257-20-B. Vaadin päätöstä oikaistavaksi ja lupaa evättäväksi siltä osin, kuin siinä myönnetään lupa muuttaa Helsingin kaupungissa osoitteessa Arkadiankatu 17 rakennettavien ullakkoasuntojen toteutusta niin, että asuntoihin tulee avoimet ("osittain katettu") kattoterassit.



Avoimet kattoterassit eroavat rakenteena aiemmin suunnitellusta suljetusta rakenteesta merkittävästi ja aiheuttavat merkittäviä ongelmia rakennuksen rakenteille sekä sen ylläpidolle. Kyseisestä muutoksesta aiheutuvat oikeudelliset seuraukset pitää myös ratkaista ennen luvan myöntämistä eikä niin, että niiden osalta tulevaisuudessa vedotaan tapahtuneeseen tosiasiaan "fait accompli". Mikäli ne eivät ole ratkaistavissa, on lupa evättävä.

1. Katolla suunniteltavien kattoterassien välittömässä läheisyydessä on käytössä olevia savuhormeja. Ei ole luultavaa, että rakenteellisilla ratkaisuilla voitaisiin estää savun johtuminen terasseille erilaisten sääolojen vallitessa. Asunnoissa käytössä olevat tulisijat ja niiden hormit ovat osakkaiden hallintaoikeuden piirissä eikä niiden käyttöä voi kieltää tai niitä poistaa niitä pysyvästi käytöstä ilman kyseisten osakkaiden suostumusta. On ilmeistä, ettei tällaista suostumusta ole osakkailta saatavissa. Hallintaoikeuteen puuttumien edellyttäisi mm. Asunto-osakeyhtiölain 6L14§ ja 6L28§ perusteella niiden osakkaiden nimenomaista suostumusta, joiden hallintaoikeuteen puututaan. On ilmeistä, ettei rakennuksen muuttamiseen tavalla, joka myöhemmin edellyttäisi mainittuun hallintaoikeuteen puuttumiseen ilman, että siihen on etukäteen saatu vaadittavat suostumukset, tule myöntää lupaa.

2. Nykyisen ylimmän asuinkerroksen (5. kerros) pihan puolen ilmastoinnin korvausilmaventtiilit sijaitsevat erittäin lähellä suunniteltuja avoterasseja. Rakenteellisilla ratkaisuilla on käytännössä mahdotonta estää esimerkiksi tupakansavun tai muun sisäilmaan haitallisesti vaikuttavan päästön kulkeutuminen terasseilta 5. kerroksen asuntoihin korvausilmaventtilien kautta, vaikka tupakointi ja esimerkiksi ruuanvalmistus on lähtökohtaisesti sallittu osakkaiden hallinnassa olevilla parvekkeilla ja terasseilla. Terveysturvallisuuslain 26§ ja 27§ perusteella asuntoyhtiö voidaan velvoittaa rakenteellisesti estämään tupakansavun kulkeutuminen asuntoihin. Täten ei myöskään ole hyväksyttävää muuttaa olemassa olevan rakennuksen rakenteita niin, että tietoisesti luodaan tilanne, jossa tupakansavun kulkeutuminen asuntoihin on väistämätöntä, mikäli terasseilla tupakoidaan.

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan terassit ja parvekkeet, joihin on pääsy ainoastaan yhdestä asunnosta, kuuluvat kyseisen osakkaan hallintaoikeuden piiriin ja samoin myös kyseiset terassit ovat kyseisen osakkaan huoltovelvollisuuden piirissä. 6. kerroksessa sijaitsevat avoterassit ovat tiloja, joilta on välttämätöntä poistaa talven aikana säännöllisesti lumi, koska terassille kertyvä lumi aiheuttaa merkittävän vesivaurioriskin ja terassille kertyvän lumen ja loskan toistuva sulaminen ja jäätyminen voi nopeastikin vahingoittaa talon rakenteita. Lumen pudottaminen terassilta osakkaan toimesta aiheuttaa rakennuksen pihan ra-



30.09.2021

kenteille, pihalla olevalle omaisuudelle sekä pihalla oleskeleville ihmisille ilmeisen vahinkoriskin. Toisaalta kattojen lumenpuhdistus hoidetaan asuntoyhtiön toimesta niin, että sen suorittavat ammattilaiset, jotka vastaavat myös koko operaation turvallisuudesta.

4. Suunnitellut avoterassit sijaitsevat välittömästi 5. kerroksen makuuhuoneitten yläpuolella. On ilmeistä, että avoterassien käyttö aiheuttaa lisääntyntä melua kyseisissä 5. kerroksen tiloissa verrattuna suunniteltuun normaaliin sisätilaan. Tätä voidaan pitää kohtuuttomana häirtä.

5. Rakennus sijaitse Etu-Töölössä alueella, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Avoimet kattoterassit muuttavat korttelin sisäpuolen miljöötä talon alkuperäisestä perinteisestä kattorakenteesta sekä myös alkuperäisen rakennusluvan mukaisesta sisätilasta tavalla, joka on ristiriidassa kulttuuriympäristön säilyttämisen kanssa.

Rakennuttajan kanssa solmimansa sopimuksen takia, asuntoyhtiön hallitus on katsonut olevansa velvoitettu antamaan rakennuttajalle valtakirjan muutoslupan hakemisiin ilman, että kyseisiin ongelmiin edellytettiin ennalta rakennuttajaa velvoittavia ratkaisuja. Katson, että avoimet kattoterassit eivät ole sopiva rakenneratkaisu käsiteltävään rakennukseen eikä siihen siten Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ nojautuen pidä myöntää rakennuslupaa. On myös ilmeistä, ettei vaadittu määräenemmistö asuntoyhtiön osakkaista olisi suostunut ullakkorakennushankkeeseen, mikäli esitetyt suunnitelmat olisivat sisältäneet avoimet kattoterassit.

Koska muutoslupahakemus tai lupapäätös ei myöskään sisällä rakennuttajaa sitovia ratkaisuja tässä oikaisuvaatimuksessa esitettyihin ongelmiin ja koska ongelmat osin ovat sellaisia, ettei niitä edes tyydyttävästi asuntoyhtiön osakkaiden ja naapureiden oikeuksia kunnioittaen voi käytännöllisillä toimenpiteillä ratkaista, katson että muutoslupa on Maankäyttö- ja rakennuslain 117c§, 117d§, 117f§, 117j§ sekä 118§ perusteella evättävä.

Vastine

Rakennusluvan hakija, Asunto-osakeyhtiö Arkadiankatu 17 on antanut vastineensa. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 -kohdan mukaan. Lainkohdan mukaan valitusoikeus on rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Haetun luvan mukaiset toimenpiteillä ei ole sellaisia



vaikutuksia eikä oikaisuvaatimuksessakaan sellaisia esitetä. Seuraavassa oikaisuvaatimuksen perusteluja kuitenkin kommentoidaan lyhyesti:

1. Asianmukainen toteutus ei aiheuta mitään haitallisia vaikutuksia millenkään rakenteille eikä ylläpidolle, sen enempää kuin mikään rakentamisen osa rakennuksessa. Kysymys ei myöskään olisi valittajaan välittömästi liittyvistä vaikutuksista.
2. Savun ohjautuminen terasseille ei ole valittajaan välittömästi vaikuttava seikka.
3. Tupakansavun ja muun päästön kulkeutuminen 5. kerroksen huoneistoihin vertautuu väitteeseen, että ullakkohuoneistossa tai missä tahansa kerroksessa ikkuna auki tai ikkunassa tapahtuva tupakointi haittaa alemman kerroksen asukkaita. Perustelu virheellisesti, että yläkerrossa tullaan tupakoimaan ja tällä perusteella kaikki parvekkeet ja terassit tulisi kieltää.
4. Kysymys on tavanomaisesta rakenteellisesta ratkaisusta joka asianmukaisesti toteutettuna ei aiheuta mitään ylimääräisiä kosteusriskejä. Lumen käsittely järjestetään asunto-osakeyhtiön ohjein ja päätöksin. Kysymys ei olisi valittajaan välittömästi kohdistuvista vaikutuksista. Tällä perusteella kaikki parvekkeet ja terassit tulisi kieltää.
5. Terassilla oleilun aiheuttama melu perustuu oletukseen metelöivistä osakkaista. Lisäksi tällä perusteella kaikki parvekkeet ja terassit tulisi kieltää.
6. Kulttuuriympäristön muuttuminen ei olisi lain tarkoittama valittajaan välittömästi kohdistuva haitallinen vaikutus. Muutos ei myöskään poikkea siitä ratkaisusta, jonka valittaja oikaisuvaatimuksen perusteella olisi valmis hyväksymään.

Yhteenveto:

Oikaisuvaatimus ei sisällä lain ja vakiintuneen oikeuskäytännön tarkoittamia hyväksyttäviä perusteita ja oikaisuvaatimus on hylättävä. Asia olisi käsiteltävä kiireellisenä, koska koko ullakkorakentaminen ja sen aikataulu häiriintyy vakavasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lausuma

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut lausuman asunto-osakeyhtiön vastineen johdosta.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada



30.09.2021

asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Kun lupahakemus ja tehty päätös koskevat osaksi avonaisen terassin rakentamista oikaisuvaatimuksen tekijän osakkeenomistajana hallitseman asuinhuoneiston makuuhuoneen päälle, niin tehty päätös vaikuttaa välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen ja etuun. Näin ollen hänellä on oikeus hakea oikaisua päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että asunto-osakeyhtiön katolla sijaitsevista savuhormeista voi johtua savua rakennettaville terasseille. Vaikka teoriassa on mahdollista, että savua voi johtua terasseille, ei mainittu seikka ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luvan myöntämisen este.

Ympäristöministeriön asetuksen uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 14 §:n mukaan ulkoilmaa ei saa ottaa ilmanlaatua heikentävän rakenteen tai rakennusosan kautta tai ulkoilman laatua pilaa-
vien lähteiden läheisyydestä. Asiaa koskevan ohjeen mukaan sisään-
tettava ulkoilma on yleensä riittävän puhdasta käytettäväksi hiukkas-
suodatettuna tuloilmana tavanomaisissa oleskelutiloissa, kun ulkoilma-
laitteet sijoitetaan niin, että seuraavat etäisyysvaatimukset täyttyvät.
Etäisyyttä koskeva ohjearvo viereisen huoneiston parvekkeeseen on 3
metriä. Korjaus- ja täydennysrakentamisessa ohjearvoa joudutaan jois-
sain tilanteissa tulkitsemaan soveltavasti. Leikkauskuvasta arvioituna
etäisyys osittain avoimelta terassilta 5. kerroksen ikkunoiden yläreu-
naan alaspäin on 2600-3000 mm. Lupapäätöstä ei voida tältä osin pi-
tää säännösten vastaisena. Mitä tulee mahdolliseen tupakointiin, sen
aiheuttamiin haittoihin puututaan terveydensuojelulain nojalla; tervey-
densuojelulakia ei sovelleta rakennuslupamenettelyssä, eikä mahdolli-
sen tupakoinnin perusteella voida olla myöntämättä rakennuslupaa.

Mitä tulee terassien lumenpoistoon, luvanhakija on todennut, että lu-
menpoisto hoidetaan asunto-osakeyhtiön sisäillä ohjeilla ja päätöksil-
lä. Kyseessä on viime kädessä asunto-osakeyhtiön sisäinen asia; lu-
menpoistoon liittyvät epäilykset eivät ole luvan myöntämisen este.



30.09.2021

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi esitetty, että terassien käytöstä aiheutuu melua alapuolisille asunnoille. Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan ullakkoasuntojen ja alapuolisen kerroksen välinen rakenne on: paloluokka REI60, Ilmaääneneristävyys (R'w) > 55dB ja askelääneneristävyys (L'n'w) < 53dB. Mainitut arvot täyttävät ympäristöministeriön asetuksen rakennusten ääniympäristöstä 4 §:ssä mainitut ääneneristävyysvaatimukset jopa uusien rakennusten osalta. Lupahakemus on siten tältä osin täyttänyt luvan myöntämisen edellytykset.

Museoviraston inventoinnissa Etu-Töölö on määritelty kuuluvaksi valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Rakennusvalvonta on kuitenkin nyt katsonut osittain katettujen terassien soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. RTY -alueilla on Helsingissä katsottu tämänkaltaisten julkisivumuutosten olevan tapauskohtaisesti harkittuina sisäpihoilla mahdollisia. Osittain katettujen terassien ei voida katsoa olevan ristiriidassa kulttuuriympäristön säilyttämisen kanssa.

Nyt kyseessä olevan kaltaisia, osittain avoimia terasseja on esimerkiksi Helsingissä toteutettu useissa kohteissa. Kyseessä on normaali ratkaisu, joka on teknisesti ja arkkitehtonisesti toteutettavissa. Pääpiirustusten sekä muun asiassa esitetyn selvityksen perusteella myönnetty muutoslupa ei ole asemakaavan, maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säädösten tai määräysten vastainen. Hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt luvan myöntämisen edellytykset. Lupa on tullut myöntää.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella annettua päätöstä tulisi muuttaa tai joiden perusteella se tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään ja myönnetty lupa pysytetään voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaava 7457



30.09.2021

2	Sijaintikartta
3	Kantakartta
4	Oikaisuvaatimus muutosluvasta
5	Luvanhakijan vastine
6	Oikaisuvaatimuksen tekijän vastine
7	Muutoslupapäätös 13-1718-21-BM
8	Asemapiirros 13-1718-21-BM
9	Julkisivut 13-1718-21-BM
10	Kattokuva Julkisivut 13-1718-21-BM
11	Leikkaus A-A , 13-1718-21-BM
12	Leikkaus B-B, 13-1718-21-BM
13	Pohjapiirros, ullakko, 13-1718-21-BM
14	Rakennuslupapäätös 13-1257-20-B

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen 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
Rakennusluvan hakija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5



30.09.2021

Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14

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 7457
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Oikaisuvaatimus muutosluvasta
- 5 Luvanhakijan vastine
- 6 Oikaisuvaatimuksen tekijän vastine
- 7 Muutoslupapäätös 13-1718-21-BM
- 8 Asemapiirros 13-1718-21-BM
- 9 Julkisivut 13-1718-21-BM
- 10 Kattokuva Julkisivut 13-1718-21-BM
- 11 Leikkaus A-A , 13-1718-21-BM
- 12 Leikkaus B-B, 13-1718-21-BM
- 13 Pohjapiirros, ullakko, 13-1718-21-BM
- 14 Rakennuslupapäätös 13-1257-20-B

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyöluva päätös oikaisu-
vaatimukseen



30.09.2021

Asia/11

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