



15.09.2017

§ 34

Osakkeenomistajan tekemä toimenpidepyyntö asuinhuoneiston rakentamismääräysten vastaisesta ikkunoiden koosta

HEL 2017-009485 T 10 04 10

Facta-tunnus 4-23-16-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, että se ei ryhdy asiassa velvoitetoimenpiteisiin.

Perustelut

Osakkeenomistajan tekemä toimenpidepyyntö

***** toimitti 17.2.2016 Helsingin rakennusvalvontavirastoon pyynnön, joka koskee kiinteistöllä ***** sijaitsevan asuinkeuhkoston vuonna 1928 valmistuneessa pihasiivessä sijaitsevaa huoneistoa, jonka hän omistaa.

Osakkeenomistaja pyytää lausuntoa asunnon ikkunoiden eteen rakennetun saunaosaston katon laillisuudesta ja toimenpiteitä katon purkamiseksi. Hän kertoo ostaneensa asunnon 2.4.1990, jolloin sisäpihalla olevan saunarakennuksen katto oli vaakasuora ja noin 20 cm asunnon ikkunaruutujen alapuolella. Saunaosasto kattoineen ei peittänyt asunnon ikkunapintaa.

Osakkeenomistajan käsityksen mukaan taloyhtiö rakensi saunaosaston päälle vuonna 1999 uuden, viistopintaisen katon, jonka reunaan nostettiin hänen omistamansa huoneiston ikkunapinnan päälle peittäen alimmaisat ikkunaruudut noin 50 - 60 cm:n osalta. Toimenpiteelle ei ole haettu rakennuslupaa. Taloyhtiö ei ole informoinut huoneiston omistajaa toimenpiteistä. Ratkaisu on muuttanut ikkunan ja lattian pinta-alan suhteen sellaiseksi, ettei asunto täytä sille lain määrittämiä edellytyksiä.

Lisäksi osakkeenomistaja on toimittanut rakennusvalvontaan 17.7.2017 vastineen, jossa hän toistaa toimenpidepyynnössä kerrottuja asioita.

Kehotus

Kiinteistön omistajalle Asunto Oy Kalevankatu 21:lle lähetettiin 7.4.2016 kehotuskirje, jossa todettiin, että kiinteistön sisäpihalla oleva saunarakennus on kiinni asuinrakennuksessa ja että saunarakennuksen katto on lähellä 1. kerroksen ikkunoita. Saunarakennuksen katto on muutettu ilman lupaa tasakatosta pulpettikatoksi ja yhden asunnon olo-



huoneen ja makuuhuoneen ikkunoiden alaosat on peitetty saunarakennuksen uuden kattorakenteen takia. Yhtiötä kehoitettiin muuttamaan rakenteet ja julkisivut ennalleen ja asunnon ikkunat sellaisiksi kuin ne ovat muissakin asunnoissa 16.8.2016 mennessä.

Vastine kehotukseen

Asunto Oy Kalevankatu 21 toimitti 12.9.2016 kehotukseen vastineen.

Vastineeseen liitetyssä asiantuntijalausunnossa kerrotaan, että rakennus on peruskorjattu vuonna 1985 ja että paikalla tehdyn ulkopuolisen tarkastuksen perusteella kyseessä olevan asunnon ikkunat on alun perin asennettu samanaikaisesti rakennuksen muiden ikkunoiden kanssa, mutta muita pienempinä. Ikkunat on asennettu peruskorjauksen yhteydessä eikä niihin ole tehty rakenteellisia muutoksia tämän jälkeen. Vanhat autotallit on muutettu saunaosastoksi peruskorjauksessa, joten myös saunarakennuksen vesikatto on muutettu nykyiseen korkoonsa viimeistään tuolloin. Autotallikatton vesieristys uusittiin vuonna 1999, jolloin ikkunoiden osalta ei tehty muutoksia.

Rakennusvalvonnan arkistosta ei löydy vuoden 1928 piirustuksista julkisivupiirustusta, jossa kyseisen asunnon ikkunat näkyisivät. Myöskään vuosien 1983 ja 1984 peruskorjaussuunnitelmissa ei ole esitetty kyseistä kohtaa. Ainoastaan yhdessä piirustuksessa on esitetty, että autotallit muutetaan saunaosastoksi. Kiinteistöviraston ottamista valokuvista 13.8.1990 ja 19.5.1993 havaitaan, että ikkunat ovat olleet alaosiin peitettyinä. Myös taloyhtiön myyntiesitteessä vuodelta 1985 kyseiset ikkunat on esitetty nykyisen kokoisina.

Paikallakäynnit 4.10.2016 ja 4.1.2017

Rakennusvalvonnan rakennusmestarin paikallakäynnillä todettiin 4.10.2016, että annettua kehotusta ei ole noudatettu. Toisella paikallakäynnillä 4.1.2017 todettiin, että olohuoneen pinta-ala on 23 m² ja makuuhuoneen 18,6 m² ja että molempien huoneiden neliruutuisten ikkunoiden valoaukko on 1,44 m². Keittiön kuusiruutuisen ikkunan valoaukon kooksi todettiin 1,9 m².

Tarkastuslausunto

18.10.2016 päivätyssä rakennusvalvontaviraston tarkastuslausunnossa esitetään, että kiinteistön omistaja veloitetaan ennallistamaan tehdyt julkisivu- ja ikkunamuutokset hyvän rakennustavan mukaisiksi siten, että asunnon asuinhuoneiden voidaan katsoa täyttävän asuinhuoneelle asetetut vaatimukset.



Tarkastuslausunto on annettu yhtiölle tiedoksi 25.10.2016.

Vastine tarkastuslausuntoon

Asunto Oy Kalevankatu 21 on toimittanut rakennusvalvontavirastoon 16.1.2017 vastineen, jossa kerrotaan muun muassa kyseisen huoneiston muutoksista 1980-luvun saneerauksessa ja huoneiston omistajan vaatimuksista yhtiötä kohtaan sekä kerrataan rakennusvalvontaviraston asiassa tekemät toimenpiteet. Vastineessa yhtiö toistaa aiemmin toimitetussa asiantuntijalausunnossa mainittuja seikkoja, kiistää tehneensä luvattomia julkisivu- tai ikkunamuutoksia ja pitää ennallistamisvaatimusta perusteettomana.

Vastineessa todetaan muun muassa, että viranomainen ei voi velvoittaa asunto-osakeyhtiötä muuttamaan nykymääräysten mukaisiksi toisen omistajan aikana, 90 tai vähintään 34 vuotta sitten tehtyjä toimenpiteitä, jotka silloinen rakennusvalvontaviranomainen näyttää hyväksyneen ja jotka se olisi varmuudella huomannut ja voinut saneerausluvituksen ja katselmusten yhteydessä vaatia muutettaviksi tai purettaviksi. Viranomainen ei voi velvoittaa asunto-osakeyhtiötä muuttamaan rakennusta tai sen osaa yhden osakkaan asunnon osalta kulloinkin voimassa olevien viranomaismääräysten mukaiseksi. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen omistajan kustannuksella.

Lisäksi yhtiö on täydentänyt vastinettaan 10.2.2017 saapuneella kirjelmällä, jossa on kerrottu yksityiskohtaisesti muun muassa rakennuksen historiasta, yhtiön käytössä olevien asiakirjojen sisällöstä sekä rakennukseen tehdyistä muutoksista. Täydennyskirjelmässä toistetaan useaan otteeseen yhtiön käsitys siitä, että huoneiston kaksi ikkunaa ovat olleet alun perin pienemmät kuin julkisivun muut ikkunat ja että rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt mainitut ikkunat viimeistään vuosien 1983-1986 saneerauksen luvituksessa ja katselmuksissa. Lisäksi kirjelmässä kerrotaan muun muassa, että saunarakennuksen katon ja asuinrakennuksen seinän välisen saumakohtan suojaus sekä asunnon ikkunoiden alaosan riittävä etäisyys alapuolisesta kattopinnasta ovat välttämättömiä rakennuksen rakenteita suojaavia toimenpiteitä. Täydennyksessä kerrotaan vielä, millaisia arvioituja seurauksia vaadituilla toimenpiteillä olisi yhtiölle.

Rakennuslupa ja ikkunoiden koko

Pihasiipeä koskevassa, 24.7.1928 päivätyssä päätöksessä on myönnetty rakennuslupa ehdolla, että "kaupungin voimassaolevan rakennusjärjestyksen määräyksiä tarkoin noudatetaan." Vaatimus ikkunan va-



loaukon koosta on ollut voimassa jo vuonna 1917 vahvistetussa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä (112 §) seuraavalla sanamuodolla: "Pääikkunan valopinnan pitää, ikkunan uurremitan mukaan lukien, olla vähintään kymmenesosa (1/10) asuinhuoneen lattiapinnasta, ei kuitenkaan yhtä neliometriä (1m²) pienempi". Vastaava vaatimus on ollut myös rakennusasetuksessa (266/1959, 84 §) ja 1.4.1994 alkaen Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa G1. Näin ollen ikkunoiden kokoa koskeva vaatimus on ollut voimassa sekä rakennuksen rakentamisen ajankohtana että 1980-luvun peruskorjauksen aikana, joten ikkunat on joko alun perin tai yhtiön antaman selvityksen perusteella viimeistään peruskorjauksessa toteutettu vuonna 1928 myönnetyn luvan ehdon vastaisesti.

Nyt kyseessä olevan huoneiston olohuoneen pinta-ala on 23 m² ja makuuhuoneen 18,6 m². Molemmissa huoneissa ikkunan valoaukon koko on tällä hetkellä noin 1,4 m², joka on olohuoneen osalta 6,3 % huoneen pinta-alasta ja makuuhuoneen osalta 7,7 % eli molemmissa huoneissa huomattavasti alle vaaditun 10 %:n vähimmäismäärän. Missään rakennusvalvontaviraston arkistossa olevassa tai yhtiön toimittamassa asiakirjassa ei ole mainintaa, että ikkunoiden kokoa koskevasta vaatimuksesta olisi rakennuslupien yhteydessä myönnetty poikkeamista. Toisaalta on otettava huomioon, että vaikka ikkunat muutettaisiin samankokoisiksi kuusiruutuisiksi ikkunoiksi kuin esimerkiksi saman asunnon keittiössä, jonka ikkunan valoaukon koko on 1,9 m², vaatimus ei olohuoneen osalta siltikään täyttyisi. Tällöin olohuoneen ikkuna-aukko olisi noin 8,3 % ja makuuhuoneen 10,2 % huonealasta.

Yhtiö on vastineissaan katsonut, että ikkunat ovat joko olleet alun perin nykyisen kokoiset tai ne on muutettu nykyiseen kokoonsa viimeistään peruskorjauksessa, jolloin ne olisivat tulleet viimeistään peruskorjausta koskevan rakennusluvan loppukatselmuksessa rakennusvalvontaviraston hyväksymiksi. Yhtiön toimittaman asiantuntijalausunnon päätelmä siitä, että huoneiston nykyiset ikkunat ovat peruskorjauksen aikaiset, vaikuttaa pätevältä eikä sen oikeellisuutta ole syytä epäillä. Jos asunnon ikkunat on kuitenkin alun perin toteutettu tai peruskorjauksen yhteydessä pienennetty ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, luvatta tehdyt muutokset eivät muutu automaattisesti luvallisiksi sillä, että rakennusvalvontavirasto hyväksyy katselmuksissaan muita muutoksia rakennukseen, vaikka luvattomat muutokset olisivat havaittavissa katselmuksilla.

Nyt esitetyssä veloitteessa ei ole kyse siitä, että yhtiötä vaadittaisiin kategorisesti muuttamaan vanha rakennus nyky määräysten mukaiseksi, vaan siitä, että jos vanhaan rakennukseen on tehty luvatta muutok-



sia, joihin olisi tullut hakea rakennusvalvontaviraston lupa, mainitut muutokset on ennallistettava.

Terveyshaitta

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelut on pyytänyt kaupungin terveydensuojeluviranomaiselta lausuntoa siitä, voidaanko asuinhuoneiston liian pieniä ikkunoita pitää terveyshaittana. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden ympäristöpalveluiden mukaan terveydensuojeluviranomainen ei voi arvioida (todeta tai sulkea pois) terveyshaitan mahdollisuutta tilanteessa, jossa asuinhuoneen ikkunat ovat rakentamismääräyksissä vaadittua pienemmät.

Johtopäätökset

Yhtiön toimittaman asiantuntijalausunnon perusteella voidaan todeta, että ikkunat ovat olleet nykyisen kokoisen vähintään vuodesta 1985 alkaen eli ikkunat ovat olleen nykyisessä koossaan ainakin 32 vuotta. Tilanteen voidaan katsoa olevan niin vakiintunut, että yhtiön velvoittaminen ikkunoiden suurentamiseen olisi kohtuutonta ilman erityistä, esimerkiksi asukkaiden terveyteen liittyvää perustetta. Koska ikkunoihin tehdyistä muutoksista ei myöskään voida osoittaa olevan terveyshaittaa, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto ei katso olevan perustetta velvoittaa yhtiötä suurentamaan ikkunoita.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole toimivaltaa tehdä asiassa päätöstä asunto-osakeyhtiölain säännösten nojalla, vaan mahdolliset osakkeenomistajan ja yhtiön väliset riita-asiat ratkaistaan käräjäoikeudessa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin (22.8.2014/682).

[...]



15.09.2017

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

[...]

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 51 §

Asuinrakennus

Asuinrakennuksen sijoittelussa ja rakennuksen tilojen järjestelyssä sekä muussa asuntosuunnittelussa on erityisesti otettava huomioon ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet. Asuinhuoneen tulee saada riittävästi luonnonvaloa.

Asumiseen tarkoitettujen tilojen tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä. Asuntosuunnittelulla tulee edistää asumiseen tarkoitettujen tilojen toimivuutta sekä soveltuvuutta erilaisiin ja muuttuviin asumistarpeisiin.

Asuntosuunnittelusta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Suomen rakentamismääräyskokoelma

G1 Asuntosuunnittelu

2.3 Ikkunat

2.3.1 Määräys

Asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko on vähinään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn tulee olla valoisuuden ja viihtyisyyden kannalta tarkoituksenmukainen. Huoneen ikkunan tai osan siitä tulee olla avattavissa.

[...]

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



15.09.2017

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asiantuntijalausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Osakkeenomistaja

Asunto-osakeyhtiö

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin rakennuslautakunta on käsitellyt asiaa 16.5.2017 ja päätöksellään (182 §) palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asiantuntijalausunto

Oheismateriaali

1 Sijaintikartta
2 Toimenpidepyyntö
3 Kehotuskirje
4 Yhtiön vastine 0916
5 Tarkastuslausunto
6 Yhtiön vastine 0117
7 Yhtiön vastine 0217
8 Valokuvia 040117
9 Terveyshaitan arviointi



15.09.2017

Asia/6

10 Päätös vuodelta 1928
11 Osakkaan vastine 0717

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Osakkeenomistaja

Asunto-osakeyhtiö

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto
Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto