



## § 48

### Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän eräiden osakkeenomistajien oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinöörin 16.11.2022 pitämästä asuinkerrostalon osittaisesta loppukatselmuksesta

HEL 2022-014235 T 10 04 03

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän osakkeenomistajien, Fiquan Holding Oy, Integrita Oy, Unio Oy, oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinöörin 16.11.2022 pitämästä asuinkerrostalon osittaisesta loppukatselmuksesta tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisen vuoksi päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksista osittaisen loppukatselmuksen palauttamiseksi uudelleen käsiteltäväksi, asiantuntijan lausunnon hankkimisesta ja velvoitetoimenpiteisiin ryhtymisestä, raukeaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamiehelle sekä Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän ja JM Suomi Oy:n yhteiselle asiamiehelle.

Esittelijän perusteluiden lisäksi ympäristö- ja lupajaosto viittasi ratkaisuihin Helsingin hallinto-oikeus 11.10.2022 (Dnro 23965.03.04.04.04.16/2021) ja KHO 6.9.1999 taltio 2349.

## Perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 21.11.2019 tekemällään päätöksellä Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan (tunnus 43-2432-19-A) 17 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 54 tontille 5, Työnjohtajankatu 5 (nykyinen osoite). Rakennuksessa on 147 asuntoa. Rakennuksessa ei ole keskitettyä tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmää, vaan huoneistokohtainen seinäpuhallusjärjestelmä.

Rakennusluvasta on pidetty osittainen loppukatselmus eli niin sanottu käyttöönottokatselmus 16.11.2022. Rakennusvalvontapalvelujen ra-



kenneyksikön tarkastusinsinööri on tällöin hyväksynyt asunnot käyttöön seuraavilla huomautuksilla:

Rakennuksen käyttöönoton edellytykset on käyty läpi 14.11.2022 pidetyssä katselmuksessa. Pääpiirustuksissa on esitetty alaslaskettujen kattojen laajuudet sekä huonekorkeudet (alaslaskujen kohdalla huonekorkeus mittaamalla n. 2400 mm). Rakennushankkeeseen ryhtynyt JM Suomi Oy on ilmoittanut toteuttaneensa huonekorkeudet toleranssien rajoissa pääpiirustusten mukaisina. MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyneen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on tallennettu Lupapisteeseen.

Rakennusluvasta pidettävä osittainen tai lopullinen loppukatselmus on lähtökohtaisesti rakennuslupapäätöksen täytäntöönpanoa eikä siinä synny muutoksenhakukelpoista hallintopäätöstä kuin poikkeuksellisesti.

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

Tarkastusinsinöörin pitämässä osittaisessa loppukatselmuksessa ei ole annettu edellä mainitun säännöksen mukaista määräystä, näin ollen loppukatselmus ei ole tämän säännöksen perusteella päätös, johon voi hakea oikaisua.

Loppukatselmuspöytäkirjaan ei ole merkitty, että pidetyssä osittaisessa loppukatselmuksessa olisi myönnetty mitään poikkeamia rakennusluvasta tai voimassa olevista säännöksistä ja määräyksistä.

Oikaisunhakijat katsovat oikaisuvaatimuksessaan, että tarkastusinsinööri on kuitenkin osittaisessa loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöön asunnot, jotka eivät ole asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mukaisia, koska alas laskettujen kattojen määrä ei ole vähäinen ja tämän johdosta osittainen loppukatselmus olisi sellainen hallintopäätös, johon voi hakea oikaisua.

Oikaisunhakijat katsovat, että alas laskettujen kattojen määrällä on merkittävä negatiivinen vaikutus asuntojen käyttökelpoisuuteen ja näin oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Oikaisuvaatimuksessa vedotaan oikaisuvaatimusoikeuden osalta korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2011:23.



Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n 2 momentin mukaan asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on aina oltava vähintään 7 neliometriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.

Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan alas laskettujen kattojen kohdalla huonekorkeus on n. 2,4 metriä. Ilmeisesti joissakin yksittäisissä huoneissa huonekorkeus on 2,35 m. Huonekorkeus on alas laskettujen kattojen kohdalla edellä mainitun asetuksen sallimissa rajoissa.

Asetuksessa tai asetuksen perustelumuiotiossa ei ole määritelty mitä vähäisellä osalla tarkoitetaan. Tiedossa ei ole myöskään oikeuskäytäntöä tai oikeuskirjallisuutta asiasta.

Asetuksen soveltamistoimivalta on rakennusvalvontaviranomaisella eikä ulkopuolisella asiantuntijalla. Tarvetta hankkia asiassa ulkopuolisen asiantuntijan lausunto ei ole. Oikaisuvaatimuksen tekijöillä olisi ollut mahdollisuus toimittaa rakennusvalvontaan oman asiantuntijansa lausunto asiassa, mikäli olisivat katsoneet sen tarpeelliseksi.

Kun asetuksen mukaan pientalossa huonekorkeus voi koko asuintilan osalta olla 2,4 metriä, voidaan katsoa, että tämän asuinkerrostalokohde-teen alas lasketut katot, jotka ovat alas laskujenkin kohdalla n. 2,4 metriä, täyttävät asumiselle asetetut turvallisuus-, terveellisyys- ja käyttökelpoisuusvaatimukset.

Näin ollen sillä seikalla, kuinka paljon tässä kohteessa on alas laskettuja kattoja ja miten niiden määrä lasketaan, ei ole oikaisuvaatimuksen tutkimisen tai tutkimatta jättämisen kannalta merkitystä. Rakennusvalvonta on kuitenkin julkaissut ohjeen asetuksen soveltamisesta. Ohjeen sisältö ilmenee myöhemmin tästä päätösehdotuksesta.

Oikaisunhakijat vetoavat asiassa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2011:23. Tässä tapauksessa kyse oli erään asuinkerrostalon rakentamisesta Tampereella. Rakennuslupapäätöksen ehdon mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on tarkistettava ja perustettava kaikki tarvittavat rasitteet. Tarkastusinsinööri oli hyväksynyt rakennuksen otettavaksi käyttöön rakennusluvan ehdon vastaisesti. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että viranhaltijan päätöksellä, joka sisältyi katselmuspöytäkirjaan, oli muutettu rakennuslupapäätöstä. Päätös voitiin tämän vuoksi saattaa oikaisuvaatimuksin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.



16.03.2023

Edellä mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä on ollut kyse rakennuslupaviranomaisen rakennuslupapäätöksessä asettaman nimenomaisen ehdon muuttamisesta. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa rakennuslupapäätöksessä ei ole ollut alas lasketuista katoista mitään lupaehtoa. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös ei sovellu tähän tapaukseen.

Rakennusluvan haltija, Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppä, on rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastuussa rakennusluvan toteutuksesta ja on hakenut osittaisen loppukatselmuksen toimittamista. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ratkaista Asunto Oy:n ja yhtiön osakkeenomistajien välisiä erimielisyyksiä, mitä tulee asuntojen laatu- tasoon ja käytettävyyteen. Voidaan myös todeta, että oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat kyseisestä 147 asuinhuoneiston kerrostalosta vain 25 asuinhuoneistoa, mikä on noin 1/6 osa huoneistoista.

Edellä mainituilla perusteilla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että asiassa ei ole syntynyt hallintolain 43 ja 44 §:ssä ja lain oikeudenkäynnistä hallintoasiassa 6 §:n mukaista valituskelpoista ratkaisua, johon voidaan hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että vastaaja veloitetaan korvaamaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Maankäyttö- ja rakennuslaki, hallintolaki tai mikään muukaan säännös ei anna rakennusvalvontaviranomaiselle toimivaltaa määrätä oikeudenkäynti- ja asianosaiskuluista. Näin ollen kulukorvausvaatimus hylätään.

Eräiden osakkeenomistajien oikaisuvaatimus 28.11.2022

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppän osakkeenomistajat  
Fiquan Holding Oy, Integrita Oy, Unio Oy,

ovat vaatineet oikaisua asuinkerrostalon 16.11.2022 pidettyyn osittaiseen loppukatselmukseen, jossa asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että 1) osittaisessa loppukatselmuksessa 16.11.2022 (rakennuslupatunnus 43-2432-19-A) tarkastusinsinööri Rytiojan tekemä päätös asuinhuoneistojen käyttöönottohyväksynnästä kumotaan;  
2) asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi;  
3) rakennushankkeeseen ryhtyvä veloitetaan kuukauden kuluessa oi-



16.03.2023

kaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen tekemisestä ja viimeistään ennen loppukatselmusta toimittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:ssä tarkoitettu riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto siitä, että asuntojen huonekorkeudet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) määritetyt edellytykset huonealasta ja huonekorkeudesta; ja

4) rakennushankkeeseen ryhtyvä veloitetaan viipymättä ja viimeistään kuukauden kuluessa em. lausunnon antamisesta korjaamaan lausunnossa todetut epäkohdat ja virheet sakon uhalla (maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §).

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että vastaaja veloitetaan korvaamaan oikaisuvaatimuksen tekijän oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Oikaisuvaatimuksen perusteluna esitetään muun muassa seuraavaa:

Asuinhuoneistot on tarkastusinsinöörin päätöksellä 16.11.2022 hyväksytty käyttöön rakennusluvan vastaisina, sillä rakennusluvalla ei ole myönnetty poikkeusta asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 §:ssä todetuista rakennushankkeeseen ryhtyvää velvoittavista huonekorkeuksista.

Tarkastusinsinöörin päätöksellä on näin ollen asiallisesti muutettu rakennusluvan ehtoja. Päätöksellä on merkittävä negatiivinen vaikutus asuntojen käyttökelpoisuuteen ja näin oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Oikeuskäytännössä lähtökohdaksi viranomaiskatselmuksen muutoksenhakukelpoisuudelle on asetettu se, että mikäli katselmuksessa on muutettu rakennusluvan ehtoa, on siihen voitava hakea muutosta (KHO:2011:23 11.3.2011). Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

JM Suomi Oy:n vastine oikaisuvaatimukseen 27.12.2022

Rakennusvalvontapalvelut on varannut Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepälle kiinteistön omistajana tilaisuuden antaa vastine oikaisuvaatimukseen.

Yhtiön perustajaosakas, JM Suomi Oy on 27.12.2022 antanut vastineen oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimukseen. Vastinetta on sittemmin täydennetty Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän antamalla valtakirjalla ja pyydetty merkitsemään JM Suomi Oy:n antama vastine myös Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän antamaksi vastineeksi.



16.03.2023

Vastineessa katsotaan, että oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta, koska osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirjaan ei sisälly mitään määräyksiä taikka muutakaan ratkaisua, jotka voitaisiin katsoa valituskelloseksi hallintopäätökseksi. Vastine ja valtakirja on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimusten vastine JM Suomi Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän vastineeseen 16.1.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 16.1.2023 antaneet vastineen JM Suomi Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän vastineeseen. Vastineessa katsotaan, että asuinhuoneistojen käyttönotolle ei ole ollut edellytyksiä, kun rakennuskohde ei ole ollut rakennusluvan ja voimassa olevien säädösten ja määräysten mukainen. Vastine on esityslistan liitteenä.

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän ja JM Suomi Oy:n lausuma 24.1.2023

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppä ja JM Suomi Oy ovat antaneet yhteisen 24.1.2023 päivätyn lausuman oikaisuvaatimuksen tekijöiden kirjelmästä.

Yhtiöt toistavat vaatimuksensa oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä, koska rakennuslupaa on noudatettu, eikä asiassa ole väitetyllä tavalla lainkaan kyse rakennusluvan ehtojen muuttamisesta. Lausuma on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 7.2.2023

Rakennusvalvontapalvelut on pyytänyt oikaisuvaatimuksen tekijöiltä tiedon siitä, mitä asuinhuoneistoja oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät 7.2.2023 toimittamassaan kirjelmässä kertovat hallitsemansa 25 asuinhuoneistoa. Lisäksi lausumassa kerrotaan kunkin 25 huoneiston alas laskettujen kattojen määrä. Lausuma on esityslistan liitteenä.

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän ja JM Suomi Oy:n kirjelmä 21.2.2023

Rakennusvalvontapalvelut on tiedustellut Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepältä ja JM Suomi Oy:ltä, voidaanko oikaisuvaatijoiden ilmoittamia tietoja alas laskettujen kattojen määrästä pitää riidattomina.



Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä ja JM Suomi Oy eivät ole 21.2.2023 päivätyssä kirjelmässään laskelmia hyväksyneet. Lausuma on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 27.2.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät 27.2.2023 päivätyssä lausumassa Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppän ja JM Suomi Oy:n esittämiä huoneistokorkeusmittaustietoja virheellisinä. Lausuma on esityslistan liitteenä.

Rakennusvalvontapalvelujen 6.2.2023 julkaisema tiedote alas laske-  
tuista katoista

Rakennusvalvontapalvelut on 6.2.2023 julkaissut rakennusvalvontapalvelujen internetsivulla tiedotteen, jossa kerrotaan rakennusvalvonnan linjaus alas laskettujen kattojen määrän suhteen. Tätä aikaisemmin rakennusvalvonnan linjausta asiassa ei ole ollut. Tätä linjausta ei sovelleta vireillä oleviin rakennushankkeisiin. Tiedote kuuluu seuraavasti:

Julkisivut

Seinäpuhallukseen perustuvalla huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla on suuri vaikutus julkisivuratkaisuun, erityisesti jos seinäpuhallus sisältää raittiin ilman oton lisäksi myös poistoilmahuoneen, koska ulospuhallus on sijoitettava vähintään 3 m päähän naapurin parvekkeesta ja erikseen määritellystä avattavasta ikkunasta. Erityisen suuria haasteita tällainen seinäpuhallus aiheuttaa suunnitteluratkaisuissa, joissa koko julkisivu on parvekevyöhykettä. Seinäpuhalluslaitteet tulee suunnitella osana julkisivua ja esittää pääpiirustuksissa. Laitteet tulee sovittaa julkisivun arkkitehtuuriin.

Alaslasketut katot asuinhuoneissa

Seinäpuhallus edellyttää aina alaslaskettuja katto-osuuksia ja suurehkoja koteloiteja ilmanvaihtokoneelta ulkoseinälle, mikä johtaa helposti pienessä huoneessa varsin suureen alaslasketun katon osuuteen huoneen pinta-alasta. Jos rakennuksessa on normaali kerroskorkeus 3000 mm, alittuu ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mukainen minimihuonekorkeus 2500 mm putkivetoja sisältävien alaslaskettuja kattojen kohdalla.

Helsingin rakennusvalvonta on julkisuuteenkin nousseiden huonojen alakattoratkaisujen seurauksena linjannut, että asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4§:n mahdollistama huoneen vähäinen osa, jolla minimihuonekorkeus 2500 mm voi alittua, voi pienessä huoneessa (koko 7-10 m<sup>2</sup>) olla enintään 10-15% huoneen pinta-alasta. Suuremmassa huoneessa osuus voi tapauskohtaisesti olla enemmänkin, esimerkiksi



jos kyseessä on olohuoneen ja avokeittiön muodostama kokonaisuus. Yleensä vähäinen osuus asuinhuoneen pinta-alasta ei voi olla yli 20%. Koteloidut kanavat eivät saa kulkea ikkunaseinällä julkisivun suuntaisesti.

Jos edellä olevia ei saada täyttymään ulospuhallus tulee viedä vesikatonlelle. Pystyhormien vaatiman tilan saa maankäyttö- ja rakennuslain 115 § mukaisesti rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin 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 asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 1 momentin mukaan rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. 2 momentin mukaan rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 2 momentin mukaan katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä.

3 momentin mukaan jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianomaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.





16.03.2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitettut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

2 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmuksen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään.

3 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

2 momentin mukaan loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §

Hallintopäätöksen valituskelpoisuus

Valittamalla saa hakea muutosta päätökseen, jolla viranomainen on



16.03.2023

ratkaissut hallintoasian tai jättänyt sen tutkimatta.

Valittamalla ei saa hakea muutosta päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa. Valittamalla ei myöskään saa hakea muutosta hallinnon sisäiseen määräykseen, joka koskee tehtävän tai muun toimenpiteen suorittamista.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 7 §

Valitusoikeus hallintopäätöksestä

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on 1 momentin mukaan valitusoikeus asiassa.

Hallintolaki 43 §

Päätöksen muoto

Hallintopäätös on annettava kirjallisesti.

Päätös voidaan antaa suullisesti, jos se on välttämätöntä asian kiireellisuuden vuoksi.

Suullinen päätös on viipymättä annettava myös kirjallisena oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiseen tai muutoksenhakuun alkaa kirjallisen päätöksen tiedokisaannista siten kuin siitä erikseen säädetään.

Hallintolaki 44 §

Päätöksen sisältö

Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi:

- 1) päätöksen tehnyt viranomaisen ja päätöksen tekemisen ajankohta;
- 2) asianosaiset, joihin päätös välittömästi kohdistuu;
- 3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu; sekä
- 4) sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolta asianosainen voi pyytää tarvittaessa lisätietoja päätöksestä.

Annettaessa suullinen päätös asianosaiselle on ilmoitettava, miten asia on ratkaistu, ja selostettava ratkaisun perustelut.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lakkisepän osakkeenomistajien,



16.03.2023

Fiquan Holding Oy, Integrita Oy, Unio Oy, \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinöörin 16.11.2022 pitämästä asuinkerrostalon osittaisesta loppukatselmuksesta tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisen vuoksi päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksista osittaisen loppukatselmuksen palauttamiseksi uudelleen käsiteltäväksi, asiantuntijan lausunnon hankkimisesta ja velvoitetoimenpiteisiin ryhtymisestä, raukeaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamiehelle sekä Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän ja JM Suomi Oy:n yhteiselle asiamiehelle.

#### Perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 21.11.2019 tekemällään päätöksellä Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan (tunnus 43-2432-19-A) 17 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 54 tontille 5, Työnjohtajankatu 5 (nykyinen osoite). Rakennuksessa on 147 asuntoa. Rakennuksessa ei ole keskitettyä tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmää, vaan huoneistokohtainen seinäpuhallusjärjestelmä.

Rakennusluvasta on pidetty osittainen loppukatselmus eli niin sanottu käyttöönottokatselmus 16.11.2022. Rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinööri on tällöin hyväksynyt asunnot käyttöön seuraavilla huomautuksilla:

Rakennuksen käyttöönoton edellytykset on käyty läpi 14.11.2022 pidetyssä katselmuksessa. Pääpiirustuksissa on esitetty alaslaskettujen kattojen laajuudet sekä huonekorkeudet (alaslaskujen kohdalla huonekorkeus mittaamalla n. 2400 mm). Rakennushankkeeseen ryhtynyt JM Suomi Oy on ilmoittanut toteuttaneensa huonekorkeudet toleranssien rajoissa pääpiirustusten mukaisina. MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyneen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on tallennettu Lupapisteeseen.

Rakennusluvasta pidettävä osittainen tai lopullinen loppukatselmus on lähtökohtaisesti rakennuslupapäätöksen täytäntöönpanoa eikä siinä synny muutoksenhakukelpoista hallintopäätöstä kuin poikkeuksellisesti.



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. Asianomaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Tarkastusinsinöörin pitämässä osittaisessa loppukatselmuksessa ei ole annettu edellä mainitun säännöksen mukaista määräystä, näin ollen loppukatselmuksella ei ole tämän säännöksen perusteella päätös, johon voi hakea oikaisua.

Loppukatselmuksuspöytäkirjaan ei ole merkitty, että pidetyssä osittaisessa loppukatselmuksessa olisi myönnetty mitään poikkeamia rakennusluvasta tai voimassa olevista säännöksistä ja määräyksistä.

Oikaisunhakijat katsovat oikaisuvaatimuksessaan, että tarkastusinsinööri on kuitenkin osittaisessa loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönsä asunnot, jotka eivät ole asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mukaisia, koska alas laskettujen kattojen määrä ei ole vähäinen ja tämän johdosta osittainen loppukatselmuksella olisi sellainen hallintopäätös, johon voi hakea oikaisua.

Oikaisunhakijat katsovat, että alas laskettujen kattojen määrällä on merkittävä negatiivinen vaikutus asuntojen käyttökelpoisuuteen ja näin oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Oikaisuvaatimuksessa vedotaan oikaisuvaatimusoikeuden osalta korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2011:23.

Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n 2 momentin mukaan asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on aina oltava vähintään 7 neliometriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.

Loppukatselmuksuspöytäkirjan mukaan alas laskettujen kattojen kohdalla huonekorkeus on n. 2,4 metriä. Ilmeisesti joissakin yksittäisissä huoneissa huonekorkeus on 2,35 m. Huonekorkeus on alas laskettujen kattojen kohdalla edellä mainitun asetuksen sallimissa rajoissa.

Asetuksessa tai asetuksen perustelumuiotiossa ei ole määritelty mitään vähäisellä osalla tarkoitetaan. Tiedossa ei ole myöskään oikeuskäyttöä tai oikeuskirjallisuutta asiasta.



Asetuksen soveltamistoimivalta on rakennusvalvontaviranomaisella eikä ulkopuolisella asiantuntijalla. Tarvetta hankkia asiassa ulkopuolisen asiantuntijan lausunto ei ole. Oikaisuvaatimuksen tekijöillä olisi ollut mahdollisuus toimittaa rakennusvalvontaan oman asiantuntijansa lausunto asiassa, mikäli olisivat katsoneet sen tarpeelliseksi.

Kun asetuksen mukaan pientalossa huonekorkeus voi koko asuintilan osalta olla 2,4 metriä, voidaan katsoa, että tämän asuinkerrostalokohteen alas lasketut katot, jotka ovat alas laskujenkin kohdalla n. 2,4 metriä, täyttävät asumiselle asetetut turvallisuus-, terveellisyys- ja käyttökelpoisuusvaatimukset.

Näin ollen sillä seikalla, kuinka paljon tässä kohteessa on alas laskettuja kattoja ja miten niiden määrä lasketaan, ei ole oikaisuvaatimuksen tutkimisen tai tutkimatta jättämisen kannalta merkitystä. Rakennusvalvonta on kuitenkin julkaissut ohjeen asetuksen soveltamisesta. Ohjeen sisältö ilmenee myöhemmin tästä päätösehdotuksesta.

Oikaisuhakijat vetoavat asiassa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2011:23. Tässä tapauksessa kyse oli erään asuinkerrostalon rakentamisesta Tampereella. Rakennuslupapäätöksen ehdon mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on tarkistettava ja perustettava kaikki tarvittavat rasitteet. Tarkastusinsinööri oli hyväksynyt rakennuksen otettavaksi käyttöön rakennusluvan ehdon vastaisesti. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että viranhaltijan päätöksellä, joka sisältyi katselmuspöytäkirjaan, oli muutettu rakennuslupapäätöstä. Päätös voitiin tämän vuoksi saattaa oikaisuvaatimuksin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.

Edellä mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä on ollut kyse rakennuslupaviranomaisen rakennuslupapäätöksessä asettaman nimenomaisen ehdon muuttamisesta. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa rakennuslupapäätöksessä ei ole ollut alas lasketuista katoista mitään lupaehto. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös ei sovellu tähän tapaukseen.

Rakennusluvan haltija, Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä, on rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastuussa rakennusluvan toteutuksesta ja on hakenut osittaisen loppukatselmuksen toimittamista. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ratkaista Asunto Oy:n ja yhtiön osakkeenomistajien välisiä erimielisyyksiä, mitä tulee asuntojen laatuun ja käytettävyyteen. Voidaan myös todeta, että oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat kyseisestä 147 asuinhuoneiston kerrostalosta vain 25 asuinhuoneistoa, mikä on noin 1/6 osa huoneistoista.



16.03.2023

Edellä mainituilla perusteilla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että asiassa ei ole syntynyt hallintolain 43 ja 44 §:ssä ja lain oikeudenkäynnistä hallintoasiassa 6 §:n mukaista valituskelpoista ratkaisua, johon voidaan hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että vastaaja veloitetaan korvaamaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Maankäyttö- ja rakennuslaki, hallintolaki tai mikään muukaan säännös ei anna rakennusvalvontaviranomaiselle toimivaltaa määrätä oikeudenkäynti- ja asianosaiskuluista. Näin ollen kulukorvausvaatimus hylätään.

Eräiden osakkeenomistajien oikaisuvaatimus 28.11.2022

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän osakkeenomistajat Fiquan Holding Oy, Integrata Oy, Unio Oy, \*\*\*\*\* ovat vaatineet oikaisua asuinkerrostalon 16.11.2022 pidettyyn osittaiseen loppukatselmukseen, jossa asuinhuoneistot on hyväksyty käyttöön.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että 1) osittaisessa loppukatselmuksessa 16.11.2022 (rakennuslupatunnus 43-2432-19-A) tarkastusinsinööri Rytiojan tekemä päätös asuinhuoneistojen käyttöönottohyväksynnästä kumotaan;  
2) asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi;  
3) rakennushankkeeseen ryhtyvä veloitetaan kuukauden kuluessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen tekemisestä ja viimeistään ennen loppukatselmusta toimittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:ssä tarkoitettu riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto siitä, että asuntojen huonekorkeudet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) määritetyt edellytykset huonealasta ja huonekorkeudesta;  
ja  
4) rakennushankkeeseen ryhtyvä veloitetaan viipymättä ja viimeistään kuukauden kuluessa em. lausunnon antamisesta korjaamaan lausunnossa todetut epäkohdat ja virheet sakon uhalla (maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §).

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että vastaaja veloitetaan korvaamaan oikaisuvaatimuksen tekijän oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Oikaisuvaatimuksen perusteluna esitetään muun muassa seuraavaa:



16.03.2023

Asuinhuoneistot on tarkastusinsinöörin päätöksellä 16.11.2022 hyväksytty käyttöön rakennusluvan vastaisina, sillä rakennusluvalla ei ole myönnetty poikkeusta asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 §:ssä todetuista rakennushankkeeseen ryhtyvää velvoittavista huonekorkeuksista.

Tarkastusinsinöörin päätöksellä on näin ollen asiallisesti muutettu rakennusluvan ehtoja. Päätöksellä on merkittävä negatiivinen vaikutus asuntojen käyttökelpoisuuteen ja näin oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Oikeuskäytännössä lähtökohdaksi viranomaiskatselmuksen muutoksenhakukelpoisuudelle on asetettu se, että mikäli katselmuksessa on muutettu rakennusluvan ehtoa, on siihen voitava hakea muutosta (KHO:2011:23 11.3.2011). Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

JM Suomi Oy:n vastine oikaisuvaatimukseen 27.12.2022

Rakennusvalvontapalvelut on varannut Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepälle kiinteistön omistajana tilaisuuden antaa vastine oikaisuvaatimukseen.

Yhtiön perustajaosakas, JM Suomi Oy on 27.12.2022 antanut vastineen oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimukseen. Vastinetta on sittemmin täydennetty Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän antamalla valtakirjalla ja pyydetty merkitsemään JM Suomi Oy:n antama vastine myös Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän antamaksi vastineeksi.

Vastineessa katsotaan, että oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta, koska osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirjaan ei sisälly mitään määräyksiä taikka muutakaan ratkaisua, jotka voitaisiin katsoa valituskelpoiseksi hallintopäätökseksi. Vastine ja valtakirja on esityslistan liitteenä.

Oikaisuhakijoiden vastine JM Suomi Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän vastineeseen 16.1.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 16.1.2023 antaneet vastineen JM Suomi Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän vastineeseen. Vastineessa katsotaan, että asuinhuoneistojen käyttöönotolle ei ole ollut edellytyksiä, kun rakennuskohde ei ole ollut rakennusluvan ja voimassa olevien säädösten ja määräysten mukainen. Vastine on esityslistan liitteenä.

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän ja JM Suomi Oy:n lausuma 24.1.2023



Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppä ja JM Suomi Oy ovat antaneet yhteisen 24.1.2023 päivätyn lausuman oikaisuvaatimuksen tekijöiden kirjelmästä.

Yhtiöt toistavat vaatimuksensa oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä, koska rakennuslupaa on noudatettu, eikä asiassa ole väitetyllä tavalla lainkaan kyse rakennusluvan ehtojen muuttamisesta. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 7.2.2023

Rakennusvalvontapalvelut on pyytänyt oikaisuvaatimuksen tekijöiltä tiedon siitä, mitä asuinhuoneistoja oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät 7.2.2023 toimittamassaan kirjelmässä kertovat hallitsemansa 25 asuinhuoneistoa. Lisäksi lausumassa kerrotaan kunkin 25 huoneiston alas laskettujen kattojen määrä. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppän ja JM Suomi Oy:n kirjelmä 21.2.2023

Rakennusvalvontapalvelut on tiedustellut Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppältä ja JM Suomi Oy:ltä, voidaanko oikaisuvaatijoiden ilmoittamia tietoja alas laskettujen kattojen määrästä pitää riidattomina.

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppä ja JM Suomi Oy eivät ole 21.2.2023 päivätyskirjelmässään laskelmia hyväksyneet. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 27.2.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät 27.2.2023 päivätyskirjelmässä Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppän ja JM Suomi Oy:n esittämiä huoneistokorkeusmittaustietoja virheellisinä. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Rakennusvalvontapalvelujen 6.2.2023 julkaisema tiedote alas lasketuista katoista

Rakennusvalvontapalvelut on 6.2.2023 julkaissut rakennusvalvontapalvelujen internetsivulla tiedotteen, jossa kerrotaan rakennusvalvonnan linjaus alas laskettujen kattojen määrän suhteen. Tätä aikaisemmin rakennusvalvonnan linjausta asiassa ei ole ollut. Tätä linjausta ei sovelleta vireillä oleviin rakennushankkeisiin. Tiedote kuuluu seuraavasti:

#### Julkisivut

Seinäpuhallukseen perustuvalla huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla on





16.03.2023

suuri vaikutus julkisivuratkaisuun, erityisesti jos seinäpuhallus sisältää raittiin ilman oton lisäksi myös poistoilmahuoneen, koska ulospuhallus on sijoitettava vähintään 3 m päähän naapurin parvekkeesta ja erikseen määritellystä avattavasta ikkunasta. Erityisen suuria haasteita tällainen seinäpuhallus aiheuttaa suunnitteluratkaisuissa, joissa koko julkisivu on parvekevyöhykettä. Seinäpuhalluslaitteet tulee suunnitella osana julkisivua ja esittää pääpiirustuksissa. Laitteet tulee sovittaa julkisivun arkkitehtuuriin.

Alaslasketut katot asuinhuoneissa

Seinäpuhallus edellyttää aina alaslaskettuja katto-osuuksia ja suurehkoja koteloiteja ilmanvaihtokoneelta ulkoseinälle, mikä johtaa helposti pienessä huoneessa varsin suureen alaslasketun katon osuuteen huoneen pinta-alasta. Jos rakennuksessa on normaali kerroskorkeus 3000 mm, alittuu ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mukainen minimihuonekorkeus 2500 mm putkivetoja sisältävien alaslaskettuja kattojen kohdalla.

Helsingin rakennusvalvonta on julkisuuteenkin nousseiden huoneiden alakattoratkaisujen seurauksena linjannut, että asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mahdollistama huoneen vähäinen osa, jolla minimihuonekorkeus 2500 mm voi alittua, voi pienessä huoneessa (koko 7-10 m<sup>2</sup>) olla enintään 10-15% huoneen pinta-alasta. Suuremmassa huoneessa osuus voi tapauskohtaisesti olla enemmänkin, esimerkiksi jos kyseessä on olohuoneen ja avokeittiön muodostama kokonaisuus. Yleensä vähäinen osuus asuinhuoneen pinta-alasta ei voi olla yli 20%. Koteloidut kanavat eivät saa kulkea ikkunaseinällä julkisivun suuntaisesti.

Jos edellä olevia ei saada täyttymään ulospuhallus tulee viedä vesikattolle. Pystyhormien vaatiman tilan saa maankäyttö- ja rakennuslain 115 § mukaisesti rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin 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 asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitet-



16.03.2023

tävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 1 momentin mukaan rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. 2 momentin mukaan rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 2 momentin mukaan katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä.

3 momentin mukaan jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianomaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitettut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

2 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään.

3 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.



16.03.2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

2 momentin mukaan loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksot ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §

Hallintopäätöksen valituskelpoisuus

Valittamalla saa hakea muutosta päätökseen, jolla viranomainen on ratkaissut hallintoasian tai jättänyt sen tutkimatta.

Valittamalla ei saa hakea muutosta päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa. Valittamalla ei myöskään saa hakea muutosta hallinnon sisäiseen määräykseen, joka koskee tehtävän tai muun toimenpiteen suorittamista.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 7 §

Valitusoikeus hallintopäätöksestä

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta



16.03.2023

valittamalla myös se, jolla on 1 momentin mukaan valitusoikeus asias-  
sa.

Hallintolaki 43 §

Päätöksen muoto

Hallintopäätös on annettava kirjallisesti.

Päätös voidaan antaa suullisesti, jos se on välttämätöntä asian kiireelli-  
syyden vuoksi.

Suullinen päätös on viipymättä annettava myös kirjallisena oikaisuvaai-  
timusohjeineen tai valitusosoituksineen. Määräaika oikaisuvaatimuksen  
tekemiseen tai muutoksenhakuun alkaa kirjallisen päätöksen tiedoksi-  
saannista siten kuin siitä erikseen säädetään.

Hallintolaki 44 §

Päätöksen sisältö

Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi:

- 1) päätöksen tehnyt viranomainen ja päätöksen tekemisen ajankohta;
- 2) asianosaiset, joihin päätös välittömästi kohdistuu;
- 3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oi-  
keutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu; sekä
- 4) sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolta asianosainen voi pyytää tar-  
vittaessa lisätietoja päätöksestä.

Annettaessa suullinen päätös asianosaiselle on ilmoitettava, miten asia  
on ratkaistu, ja selostettava ratkaisun perustelut.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Tarik Ahsanullah: Esittelijän perusteluiden lisäksi ympäristö- ja lupa-  
jaosto viittaa ratkaisuihin Helsingin hallinto-oikeus 11.10.2022 (Dnro  
23965.03.04.04.16/2021) ja KHO 6.9.1999 taltio 2349

Kannattaja: Saana Rossi

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimie-  
lisesti hyväksyä Tarik Ahsanullahin vastaehdotuksen mukaan muutetun  
ehdotuksen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet



16.03.2023

- 1 Sijaintikartta Työnjohtajankatu 5
- 2 Rakennuslupapäätös 43-2432-19-A
- 3 Loppukatselmuspöytäkirja, osittainen 19-2432-A
- 4 Oikaisuvaatimus 28.11.2022
- 5 JM Suomi Oy vastine oikaisuvaatimukseen 27.12.2022
- 6 Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppän valtakirja\_signed
- 7 Vastine osakkeenostajat 16.1.2023
- 8 Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä ja JM Suomi Oy kirjelmä 24.1.2023
- 9 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 7.2.2023
- 10 JM Suomi Oy ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä lausuma 21.2.2023
- 11 Lausuma 21.2.2023 Myyntipohjat kerrospohjat ja asemapiirros
- 12 Lausuma 21.2.2023 Pohjakuvat ja laskelmat
- 13 Lausuma 21.2.2023 Rakennustapaselostus Lökkiseppä RS
- 14 Lausuman 21.2.2023 Kauppakirjan liite
- 15 KHO\_2011\_23
- 16 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden sähköposti 28.2.2023
- 17 Lausuma osakkeenostajat 27.2.2023
- 18 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuman 27.2.2023 liite Pohjakuvat ja laskelmat

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät ( saantitodistus )  
Rakennusluvan haltija ( saantitodistus )

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppän osakkeenomistajien, Fiquan Holding Oy, Integrita Oy, Unio Oy, \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinöörin 16.11.2022 pitämästä asuinkerrostalon osittaisesta loppukatselmuksesta tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisen vuoksi päätöksen antaminen oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksista osittaisen loppukatselmuksen palauttamiseksi uudelleen käsiteltäväksi, asiantuntijan lausunnon hankkimisesta ja velvoitetoimenpiteisiin ryhtymisestä, raukeaa.



16.03.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamiehelle sekä Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän ja JM Suomi Oy:n yhteiselle asiamiehelle.

## Perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 21.11.2019 tekemällään päätöksellä Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan (tunnus 43-2432-19-A) 17 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 54 tontille 5, Työnjohtajankatu 5 (nykyinen osoite). Rakennuksessa on 147 asuntoa. Rakennuksessa ei ole keskitettyä tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmää, vaan huoneistokohtainen seinäpuhallusjärjestelmä.

Rakennusluvasta on pidetty osittainen loppukatselmus eli niin sanottu käyttöönottokatselmus 16.11.2022. Rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinööri on tällöin hyväksynyt asunnot käyttöön seuraavilla huomautuksilla:

Rakennuksen käyttöönoton edellytykset on käyty läpi 14.11.2022 pidetyssä katselmuksessa. Pääpiirustuksissa on esitetty alaslaskettujen kattojen laajuudet sekä huonekorkeudet (alaslaskujen kohdalla huonekorkeus mittaamalla n. 2400 mm). Rakennushankkeeseen ryhtynyt JM Suomi Oy on ilmoittanut toteuttaneensa huonekorkeudet toleranssien rajoissa pääpiirustusten mukaisina. MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyneen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on tallennettu Lupapisteeseen.

Rakennusluvasta pidettävä osittainen tai lopullinen loppukatselmus on lähtökohtaisesti rakennuslupapäätöksen täytäntönpäätös eikä siinä synny muutoksenhakukelpoista hallintopäätöstä kuin poikkeuksellisesti.

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

Tarkastusinsinöörin pitämässä osittaisessa loppukatselmuksessa ei ole annettu edellä mainitun säännöksen mukaista määrystä, näin ollen



loppukatselmus ei ole tämän säännöksen perusteella päätös, johon voi hakea oikaisua.

Loppukatselmuspöytäkirjaan ei ole merkitty, että pidetyssä osittaisessa loppukatselmuksessa olisi myönnetty mitään poikkeamia rakennusluvasta tai voimassa olevista säännöksistä ja määräyksistä.

Oikaisunhakijat katsovat oikaisuvaatimuksessaan, että tarkastusinsinööri on kuitenkin osittaisessa loppukatselmuksessa hyväksynyt käytön asunnot, jotka eivät ole asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mukaisia, koska alas laskettujen kattojen määrä ei ole vähäinen ja tämän johdosta osittainen loppukatselmus olisi sellainen hallintopäätös, johon voi hakea oikaisua.

Oikaisunhakijat katsovat, että alas laskettujen kattojen määrällä on merkittävä negatiivinen vaikutus asuntojen käyttökelpoisuuteen ja näin oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Oikaisuvaatimuksessa vedotaan oikaisuvaatimusoikeuden osalta korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2011:23.

Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n 2 momentin mukaan asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on aina oltava vähintään 7 neliometriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.

Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan alas laskettujen kattojen kohdalla huonekorkeus on n. 2,4 metriä. Ilmeisesti joissakin yksittäisissä huoneissa huonekorkeus on 2,35 m. Huonekorkeus on alas laskettujen kattojen kohdalla edellä mainitun asetuksen sallimissa rajoissa.

Asetuksessa tai asetuksen perustelumuiotiossa ei ole määritelty mitä vähäisellä osalla tarkoitetaan. Tiedossa ei ole myöskään oikeuskäyttöä tai oikeuskirjallisuutta asiasta.

Asetuksen soveltamistoimivalta on rakennusvalvontaviranomaisella eikä ulkopuolisella asiantuntijalla. Tarvetta hankkia asiassa ulkopuolisen asiantuntijan lausunto ei ole. Oikaisuvaatimuksen tekijöillä olisi ollut mahdollisuus toimittaa rakennusvalvontaan oman asiantuntijansa lausunto asiassa, mikäli olisivat katsoneet sen tarpeelliseksi.

Kun asetuksen mukaan pientalossa huonekorkeus voi koko asuintilan osalta olla 2,4 metriä, voidaan katsoa, että tämän asuinkerrostalokoh-



teen alas lasketut katot, jotka ovat alas laskujenkin kohdalla n. 2,4 metriä, täyttävät asumiselle asetetut turvallisuus-, terveellisyys- ja käyttökelpoisuusvaatimukset.

Näin ollen sillä seikalla, kuinka paljon tässä kohteessa on alas laskettuja kattoja ja miten niiden määrä lasketaan, ei ole oikaisuvaatimuksen tutkimisen tai tutkimatta jättämisen kannalta merkitystä. Rakennusvalvonta on kuitenkin julkaissut ohjeen asetuksen soveltamisesta. Ohjeen sisältö ilmenee myöhemmin tästä päätösehdotuksesta.

Oikaisuhakijat vetoavat asiassa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2011:23. Tässä tapauksessa kyse oli erään asuinkerrostalon rakentamisesta Tampereella. Rakennuslupapäätöksen ehdon mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on tarkistettava ja perustettava kaikki tarvittavat rasitteet. Tarkastusinsinööri oli hyväksynyt rakennuksen otettavaksi käyttöön rakennusluvan ehdon vastaisesti. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että viranhaltijan päätöksellä, joka sisältyi katselmuspöytäkirjaan, oli muutettu rakennuslupapäätöstä. Päätös voitiin tämän vuoksi saattaa oikaisuvaatimuksin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.

Edellä mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä on ollut kyse rakennuslupaviranomaisen rakennuslupapäätöksessä asettaman nimenomaisen ehdon muuttamisesta. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa rakennuslupapäätöksessä ei ole ollut alas lasketuista katoista mitään lupaehto. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös ei sovellu tähän tapaukseen.

Rakennusluvan haltija, Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkiseppä, on rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastuussa rakennusluvan toteutuksesta ja on hakenut osittaisen loppukatselmuksen toimittamista. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ratkaista Asunto Oy:n ja yhtiön osakkeenomistajien välisiä erimielisyyksiä, mitä tulee asuntojen laatuun ja käytettävyyteen. Voidaan myös todeta, että oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat kyseisestä 147 asuinhuoneiston kerrostalosta vain 25 asuinhuoneistoa, mikä on noin 1/6 osa huoneistoista.

Edellä mainituilla perusteilla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että asiassa ei ole syntynyt hallintolain 43 ja 44 §:ssä ja lain oikeudenkäynnistä hallintoasiassa 6 §:n mukaista valituskelpoista ratkaisua, johon voidaan hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että vastaaja velvoitetaan korvaamaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut





16.03.2023

myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Maankäyttö- ja rakennuslaki, hallintolaki tai mikään muukaan säännös ei anna rakennusvalvontaviranomaiselle toimivaltaa määrätä oikeudenkäynti- ja asianosaiskuluista. Näin ollen kulukorvausvaatimus hylätään.

Eräiden osakkeenomistajien oikaisuvaatimus 28.11.2022

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän osakkeenomistajat Fiquan Holding Oy, Integrata Oy, Unio Oy, \*\*\*\*\* ovat vaatineet oikaisua asuinkerrostalon 16.11.2022 pidettyyn osittaiseen loppukatselmukseen, jossa asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että 1) osittaisessa loppukatselmuksessa 16.11.2022 (rakennuslupatunnus 43-2432-19-A) tarkastusinsinööri Rytiojan tekemä päätös asuinhuoneistojen käyttöönottohyväksynnästä kumotaan;  
2) asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi;  
3) rakennushankkeeseen ryhtyvä veloitetaan kuukauden kuluessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen tekemisestä ja viimeistään ennen loppukatselmusta toimittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:ssä tarkoitettu riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto siitä, että asuntojen huonekorkeudet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) määritetyt edellytykset huonealasta ja huonekorkeudesta;  
ja  
4) rakennushankkeeseen ryhtyvä veloitetaan viipymättä ja viimeistään kuukauden kuluessa em. lausunnon antamisesta korjaamaan lausunnossa todetut epäkohdat ja virheet sakon uhalla (maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §).

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että vastaaja veloitetaan korvaamaan oikaisuvaatimuksen tekijän oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Oikaisuvaatimuksen perusteluna esitetään muun muassa seuraavaa:

Asuinhuoneistot on tarkastusinsinöörin päätöksellä 16.11.2022 hyväksytty käyttöön rakennusluvan vastaisina, sillä rakennusluvalla ei ole myönnetty poikkeusta asuin-, majoitus-, ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 §:ssä todetuista rakennushankkeeseen ryhtyvää velvoittavista huonekorkeuksista.



Tarkastusinsinöörin päätöksellä on näin ollen asiallisesti muutettu rakennusluvan ehtoja. Päätöksellä on merkittävä negatiivinen vaikutus asuntojen käyttökelpoisuuteen ja näin oikaisuvaatimuksen tekijöiden asemaan, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Oikeuskäytännössä lähtökohdaksi viranomaiskatselmuksen muutoksenhakukelpoisuudelle on asetettu se, että mikäli katselmuksessa on muutettu rakennusluvan ehtoa, on siihen voitava hakea muutosta (KHO:2011:23 11.3.2011). Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

#### JM Suomi Oy:n vastine oikaisuvaatimukseen 27.12.2022

Rakennusvalvontapalvelut on varannut Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepälle kiinteistön omistajana tilaisuuden antaa vastine oikaisuvaatimukseen.

Yhtiön perustajaosakas, JM Suomi Oy on 27.12.2022 antanut vastineen oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimukseen. Vastinetta on sittemmin täydennetty Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän antamalla valtakirjalla ja pyydetty merkitsemään JM Suomi Oy:n antama vastine myös Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän antamaksi vastineeksi.

Vastineessa katsotaan, että oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta, koska osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirjaan ei sisälly mitään määräyksiä taikka muutakaan ratkaisua, jotka voitaisiin katsoa valituskelpoiseksi hallintopäätökseksi. Vastine ja valtakirja on esityslistan liitteenä.

#### Oikaisunhakijoiden vastine JM Suomi Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän vastineeseen 16.1.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 16.1.2023 antaneet vastineen JM Suomi Oy:n ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän vastineeseen. Vastineessa katsotaan, että asuinhuoneistojen käyttöönotolle ei ole ollut edellytyksiä, kun rakennuskohde ei ole ollut rakennusluvan ja voimassa olevien säädösten ja määräysten mukainen. Vastine on esityslistan liitteenä.

#### Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepän ja JM Suomi Oy:n lausuma 24.1.2023

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkisepä ja JM Suomi Oy ovat antaneet yhteisen 24.1.2023 päivätyn lausuman oikaisuvaatimuksen tekijöiden kirjelmästä.

Yhtiöt toistavat vaatimuksensa oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä, koska rakennuslupaa on noudatettu, eikä asiassa ole väitetyllä



tavalla lainkaan kyse rakennusluvan ehtojen muuttamisesta. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 7.2.2023

Rakennusvalvontapalvelut on pyytänyt oikaisuvaatimuksen tekijöiltä tiedon siitä, mitä asuinhuoneistoja oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät 7.2.2023 toimittamassaan kirjelmässä kerroavat hallitsemansa 25 asuinhuoneistoa. Lisäksi lausumassa kerrotaan kunkin 25 huoneiston alas laskettujen kattojen määrä. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän ja JM Suomi Oy:n kirjelmä 21.2.2023

Rakennusvalvontapalvelut on tiedustellut Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepältä ja JM Suomi Oy:ltä, voidaanko oikaisuvaatijoiden ilmoittamia tietoja alas laskettujen kattojen määrästä pitää riidattomina.

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepä ja JM Suomi Oy eivät ole 21.2.2023 päivätysssä kirjelmässään laskelmia hyväksyneet. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 27.2.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät 27.2.2023 päivätysssä lausumassa Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Läkkisepän ja JM Suomi Oy:n esittämiä huoneistokorkeusmittaustietoja virheellisinä. Lausuma on esityslistan liitteenä.

#### Rakennusvalvontapalvelujen 6.2.2023 julkaisema tiedote alas lasketuista katoista

Rakennusvalvontapalvelut on 6.2.2023 julkaissut rakennusvalvontapalvelujen internetsivulla tiedotteen, jossa kerrotaan rakennusvalvonnan linjaus alas laskettujen kattojen määrän suhteen. Tätä aikaisemmin rakennusvalvonnan linjausta asiassa ei ole ollut. Tätä linjausta ei sovelleta vireillä oleviin rakennushankkeisiin. Tiedote kuuluu seuraavasti:

##### Julkisivut

Seinäpuhallukseen perustuvalla huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla on suuri vaikutus julkisivuratkaisuun, erityisesti jos seinäpuhallus sisältää raittiin ilman oton lisäksi myös poistoilmahuoneistuksen, koska ulospuhallus on sijoitettava vähintään 3 m päähän naapurin parvekkeesta ja erikseen määritellystä avattavasta ikkunasta. Erityisen suuria haasteita tällainen seinäpuhallus aiheuttaa suunnitteluratkaisuissa, joissa koko julkisivu on parvekevyöhykettä. Seinäpuhalluslaitteet tulee suunnitella



osana julkisivua ja esittää pääpiirustuksissa. Laitteet tulee sovittaa julkisivun arkkitehtuuriin.

#### Alaslasketut katot asuinhuoneissa

Seinäpuhallus edellyttää aina alaslaskettuja katto-osuuksia ja suurehkoja koteloiteja ilmanvaihtokoneelta ulkoseinälle, mikä johtaa helposti pienessä huoneessa varsin suureen alaslasketun katon osuuteen huoneen pinta-alasta. Jos rakennuksessa on normaali kerroskorkeus 3000 mm, alittuu ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 §:n mukainen minimihuonekorkeus 2500 mm putkivetoja sisältävien alaslaskettuja kattojen kohdalla.

Helsingin rakennusvalvonta on julkisuuteenkin nousseiden huonojen alakattoratkaisujen seurauksena linjannut, että asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 4§:n mahdollistama huoneen vähäinen osa, jolla minimihuonekorkeus 2500 mm voi alittua, voi pienessä huoneessa (koko 7-10 m<sup>2</sup>) olla enintään 10-15% huoneen pinta-alasta. Suuremmassa huoneessa osuus voi tapauskohtaisesti olla enemmänkin, esimerkiksi jos kyseessä on olohuoneen ja avokeittiön muodostama kokonaisuus. Yleensä vähäinen osuus asuinhuoneen pinta-alasta ei voi olla yli 20%. Koteloidut kanavat eivät saa kulkea ikkunaseinällä julkisivun suuntaisesti.

Jos edellä olevia ei saada täyttämään ulospuhallus tulee viedä vesikatolle. Pystyhormien vaatiman tilan saa maankäyttö- ja rakennuslain 115 § mukaisesti rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin 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 asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 1 momentin mukaan rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. 2 momentin mukaan rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu



16.03.2023

viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 2 momentin mukaan katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä.

3 momentin mukaan jos katselmus antaa aihetta 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitettut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

2 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään.

3 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

2 momentin mukaan loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista



16.03.2023

koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;  
2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;  
3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;  
4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;  
5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja  
6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §

Hallintopäätöksen valituskelpoisuus

Valittamalla saa hakea muutosta päätökseen, jolla viranomainen on ratkaissut hallintoasian tai jättänyt sen tutkimatta.

Valittamalla ei saa hakea muutosta päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa. Valittamalla ei myöskään saa hakea muutosta hallinnon sisäiseen määräykseen, joka koskee tehtävän tai muun toimenpiteen suorittamista.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 7 §

Valitusoikeus hallintopäätöksestä

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on 1 momentin mukaan valitusoikeus asiassa.

Hallintolaki 43 §

Päätöksen muoto

Hallintopäätös on annettava kirjallisesti.

Päätös voidaan antaa suullisesti, jos se on välttämätöntä asian kiireellisuuden vuoksi.

Suullinen päätös on viipymättä annettava myös kirjallisena oikaisuvaatimukseen.



16.03.2023

timusohjeineen tai valitusosoituksineen. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiseen tai muutoksenhakuun alkaa kirjallisen päätöksen tiedoksi-saannista siten kuin siitä erikseen säädetään.

Hallintolaki 44 §  
Päätöksen sisältö

Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi:

- 1) päätöksen tehnyt viranomainen ja päätöksen tekemisen ajankohta;
- 2) asianosaiset, joihin päätös välittömästi kohdistuu;
- 3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu; sekä
- 4) sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolta asianosainen voi pyytää tarvittaessa lisätietoja päätöksestä.

Annettaessa suullinen päätös asianosaiselle on ilmoitettava, miten asia on ratkaistu, ja selostettava ratkaisun perustelut.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta Työnjohtajankatu 5
- 2 Rakennuslupapäätös 43-2432-19-A
- 3 Loppukatselmuspöytäkirja, osittainen 19-2432-A
- 4 Oikaisuvaatimus 28.11.2022
- 5 JM Suomi Oy vastine oikaisuvaatimukseen 27.12.2022
- 6 Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppän valtakirja\_signed
- 7 Vastine osakkeenostajat 16.1.2023
- 8 Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä ja JM Suomi Oy kirjelmä 24.1.2023
- 9 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma 7.2.2023
- 10 JM Suomi Oy ja Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä lausuma 21.2.2023
- 11 Lausuma 21.2.2023 Myyntipohjat kerrospohjat ja asemapiirros
- 12 Lausuma 21.2.2023 Pohjakuvat ja laskelmat
- 13 Lausuma 21.2.2023 Rakennustapaselostus Lökkiseppä RS
- 14 Lausuman 21.2.2023 Kauppakirjan liite
- 15 KHO\_2011\_23
- 16 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden sähköposti 28.2.2023
- 17 Lausuma osakkeenostajat 27.2.2023
- 18 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuman 27.2.2023 liite Pohjakuvat ja laskelmat

## Muutoksenhaku

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  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



16.03.2023

Asia/11

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

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät ( saantitodistus )  
Rakennusluvan haltija ( saanti-  
todistus )

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto