



§ 203

Oikaisuvaatimus asuinkerrostalon julkisivujen sekä ikkunoiden uusimisesta koskevasta rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä, Malminkatu 38

HEL 2021-007483 T 10 04 03

4-22-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin päätöksestä 1.6.2021 § 404, lupatunnus 4-1492-21-D, tehdyn oikaisuvaatimuksen.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvonnan lupayksikön arkkitehti on 1.6.2021 § 404, lupatunnus 4-1492-21-D, tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Asunto Oy Malmivaaralle, osoite Malminkatu 38, kiinteistötunnus 91-4-155-38, rakennusluvan julkisivurappausten uusimiselle sekä ikkunamuutoksille. Vuonna 1911 rakennetun kivirakenteisen asuinkerrostalon tuuletusparvekkeet uusitaan laattoineen ja kaiteineen. Kohteen asuinhuoneistojen ja parvekkeiden ikkunat uusitaan kadun ja pihan puolella puuikkunoina. Porttikäytävän portti uusitaan. Lisäksi julkisivun rappaukset kadun puolella sekä pihalla uusitaan toimitetun julkisivuväriyssuunnitelman ja värimallikatselmuksen perusteella

Oikaisuvaatimus

Suomen Investmedia Oy ja Premiuminvest Oy ovat hakeneet päätökseen oikaisua. Oikaisuvaatimuksessa on todettu muun ohella seuraavaa.

Vaadimme, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto ensisijaisesti oikaisee rakennusvalvontapalvelun tekemää päätöstä tässä oikaisuvaatimuksessa esitetyllä tavalla, tai mikäli rakennusluvan oikaiseminen ei vaaditulla tavalla ole mahdollista, toissijaisesti kumoaa rakennuslupapäätöksen.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelu on 5.3.2021 myöntänyt Asunto Oy Malmivaaran hakemuksesta rakennusluvan (tunnus 4-0716-



21-D, Liite 2) asuinkeuhkotalon 4 kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneiston A 17 jakamiseksi kahdeksi asuinhuoneistoksi A17a ja A17b sekä 5. kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneiston B33 jakamiseksi kolmeksi asuinhuoneistoksi B33a, B33b ja B33c. Edellä mainitun rakennusluvan yhteydessä lupakäsittelijä Mikko Jokinen on vaatinut, että hakija toimittaa pelastuslaitoksen lausunnon siitä, miten huoneistojen A17b ja B33c poistumistiejärjestelyt järjestetään, koska huoneistot sijaitsevat yli 10 metrin korkeudessa (Ote Lupapisteestä 14.6.2021, Liite3). Palotarkastaja Katja Seppälä Helsingin kaupungin pelastuslaitokselta on lausunnissaan edellyttänyt, että huoneistojen ikkunoista on turvallinen pääsy lepotasolle ja että siirtyminen lepotasolta tikkaille on turvallinen. Lisäksi palotarkastaja Seppälä on edellyttänyt, että putoaminen varatietikkailta on estetty 3,5 välein/kerroksittain. (Palotarkastaja Seppälän ja arkkitehti Ville Rantasen väliset sähköpostit, Liite 4). Tämä asuinhuoneistojen jakamista koskeva lupahakemus on tullut vireille 25.11.2020- Tässä lupahakemuksessa hakijan pääsuunnittelijana on toiminut arkkitehti Ville Rantanen. Lupakäsittelijänä on toiminut rakennusmestari Mikko Jokinen.

Tämän oikaisuvaatimuksen tekijät omistavat huoneistojen A17b ja B33c hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kyseisiä huoneistoja koskevan rakennusluvan yhteydessä on edellä esitetyllä tavalla palotarkastajan vaatimuksesta edellytetty varapoistumisen rakentamista ko. huoneistosta. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupapäätös vaikuttaa olennaisesti oikaisuvaatimuksen tekijöiden huoneistojen turvallisuuden palon sattuessa.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennuslupapäätöksen virheellisyys

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva Asunto Oy Malmivaaran julkisivurappauksen uusimista ja ikkunamuutosta koskeva rakennuslupahakemus on tullut vireille 21.5.2021, ja rakennuslupa on myönnetty 1.6.2021 eli edellä kohdassa "Taustaa" tarkoitettun rakennusluvan jälkeen. Rakennuslupaa on käsitellyt Markku Lehtinen, ja pääsuunnittelijana on toiminut arkkitehti Karri Liukkonen.

Julkisivua koskevan rakennusluvan yhteydessä lupaviranomainen ei ole edellyttänyt pelastuslaitoksen lausuntoa. Julkisivulupahakemuksen yhteydessä toimitetuissa arkkitehtisuunnitelmissa ei myöskään ollut huomioitu sitä, että 5.3.2021 myönnetyssä rakennusluvassa on edellytetty huoneistojen A 17b ja B33c kohdalla varatietikkaita, joissa putoaminen on estetty kerroksittain sekä sitä, että yli 10 metrin korkeudessa olevien huoneistojen A17b ja B33c ikkunoiden alle tehdään lepotasot. Saman hakijan samaa rakennusta koskevat rakennusluvut ovat ristiriit-



30.09.2021

dassa keskenään. Tämän ristiriitaisuuden poistamiseksi oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa rakennuslupaa tulee oikaista siten, että rakennuslupaa 4-1492-21-D täydennetään siten, että hakijaa vaaditaan rakentamaan palotarkastajan luvassa 4-0716-21-D edellyttämät varapoistumistiet.

Vastineet

Asunto Oy Malmivaara on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen esittäen, että oikaisuvaatimus hylätään sekä ensisijaisen että toissijaisen vaatimuksen osalta. Lisäksi Asunto Oy Malmivaara on esittänyt, että julkisivu-urakan rakennuslupa pidetään muuttumattomana ja joka tapauksessa erillisenä huoneistojen jakamisen rakennusluvasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät, Suomen Investmedia Oy ja Premiuminvest Oy ovat antaneet lausuman 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 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijät, Suomen Investmedia Oy ja Premiuminvest Oy eivät ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajia tai haltijoita. Ne eivät ole sellaisen kiinteistön omistajia tai haltijoita, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Asunto Oy Malmivaara omistaa ja hallitsee tonttia sekä sillä sijaitsevaa asuinrakennusta. Suomen Investmedia Oy ja Premiuminvest Oy ovat kertomansa mukaan asunto-osakeyhtiön huoneistojen A17b ja B33c hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia.



30.09.2021

Asiassa on siten ratkaistava kysymys siitä, onko rakennuslupapäätös sellainen maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 3 kohdassa tarkoitettu päätös, joka vaikuttaa välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Rakennusvalvonnan lupayksikön rakennusmestari on 5.3.2021 tekeväällä päätöksellä myöntänyt Asunto Oy Malmivaaralle rakennusluvan asuinkerrostalon 4. kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneiston A17 jakamiseksi kahdeksi asuinhuoneistoksi A17a ja A17b, sekä 5. kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneiston B33 jakamiseksi kolmeksi asuinhuoneistoksi B33a, B33b ja B33c. Huoneistojen A17b ja B33c hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavat Suomen Investmedia Oy ja Premiuminvest Oy.

Lupakäsittelyssä on todettu, että koska jaettavat asunnot avautuvat vain sisäpuolelta ja sijaitsevat yli 10 metrin korkeudessa, ei pelastuslaitoksen toimesta suoritettava pelastaminen onnistu kohteessa sisäpuolelta. Pelastusviranomaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa on edellytetty varatien rakentamista huoneistoista ikkunan kautta lepotasojen kautta maanpinnalle. Hyväksytyissä pääpiirustuksissa on esitetty varapoistumisteiden rakentaminen. Aloittamisilmoitusta ei ole tehty ja rakennusluvassa edellytetyt katselmuksia, mm. loppukatselmuksista ei ole pyydetty tai pidetty. Varateitä ei rakennusvalvonnan tietojen mukaan ole siten rakennettu.

Nyt muutoksenhaun kohteena oleva rakennuslupapäätös 4-1492-21-D koskee päätöstä, jolla hakijalle, Asunto Oy Malmivaaralle on myönnetty rakennuslupa tuuletusparvekkeiden uusimiselle laattoineen ja kaiteineen, ikkunoiden uusimiselle puuikkunoina ja porttikäytävän portin uusimiselle. Lisäksi julkisivun rappaukset kadun puolella sekä pihalla uusitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pääpiirustuksissa on esitettävä ainsakin hetken olemassaoleva tilanne. Kun edellä mainitun, huoneiston jakamista koskevan luvan mukaisia töitä ei ole suoritettu eikä varapoistumisteitä ole siten rakennettu, ei varapoistumisteitä ole tullut tämän rakennuslupapäätöksen pääpiirustuksissa esittää. Lisäksi myönnetty huoneistojen jakamista koskeva lupa on sisällöltään oikeus toteuttaa luvassa mainitut toimenpiteet, ei velvollisuus. Senkään johdosta ei tuon rakennusluvan vaatimuksia voida siirtää nyt muutoksenhaun alaisena olevaan rakennuslupaan. Ristiriitaa rakennuslupapäätösten välillä ei ole, vaan molempien lupien mukaiset työt on mahdollista suorittaa myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti. Kyseessä näyttää olevan lähinnä yhtiön ja osakkaiden välinen yksityisoikeudellinen kysymys töiden suoritusvastuusta ja niiden kustannuksista.



30.09.2021

Otaen huomioon oikaisuvaatimuksen sisällön ja sen, ettei myönnetty julkisivurappauksen uusimista ja ikkunamuutosta koskeva rakennuslupapäätös vaikuta asuinrakennuksen, tontin tai oikaisuvaatimuksen tekijöiden hallitsemien asuinhuoneistojen varateiden toteuttamiseen tai aiheuta niihin muutoksia tai heikennyksiä, rakennuslupapäätöksen ei voida katsoa vaikuttavan sillä tavoin välittömästi Suomen Investmedia Oy:n ja Premiuminvest Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun kuin maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ssä tarkoitetaan.

Oikaisuvaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 7889
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 4-1492-21-D
- 5 Oikaisuvaatimuksen liitteet 1 ja 2
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite 3 Ote lupapisteestä
- 7 Oikaisuvaatimuksen liite 4 Sähköpostit
- 8 Vastine oikaisuvaatimukseen 28.6.2021
- 9 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma
- 10 Rakennuslupapäätös 4-1492-21-D
- 11 Asemapiirustus, 4-1492-21-D
- 12 P02 Katujulkisivu, 4-1492-21-D
- 13 P04 Pihajulkisivu 4-1492-21-D
- 14 P05 Pihajulkisivu, 4-1492-21-D
- 15 Rakennuslupapäätös 4-0716-21-D
- 16 Asemapiirustus, 4-0716-21-D
- 17 Pohjapiirros, 5. krs, 4-0716-21-D
- 18 Pohjapiirros, 4. krs, 4-0716-21-D

Muutoksenhaku

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

Otteet

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



30.09.2021

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Rakennusluvan hakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18



30.09.2021

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 7889
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 4-1492-21-D
- 5 Oikaisuvaatimuksen liitteet 1 ja 2
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite 3 Ote lupapisteestä
- 7 Oikaisuvaatimuksen liite 4 Sähköpostit
- 8 Vastine oikaisuvaatimukseen 28.6.2021
- 9 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden lausuma
- 10 Rakennuslupapäätös 4-1492-21-D
- 11 Asemapiirustus, 4-1492-21-D
- 12 P02 Katujulkisivu, 4-1492-21-D
- 13 P04 Pihajulkisivu 4-1492-21-D
- 14 P05 Pihajulkisivu, 4-1492-21-D
- 15 Rakennuslupapäätös 4-0716-21-D
- 16 Asemapiirustus, 4-0716-21-D
- 17 Pohjapiirros, 5. krs, 4-0716-21-D
- 18 Pohjapiirros, 4. krs, 4-0716-21-D

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



30.09.2021

Asia/10

	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18
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
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18