



## § 72

### Oikaisuvaatimus muutoslupaa koskevasta rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan päätöksestä, Kalevankatu 38

HEL 2021-000132 T 10 04 03

4-1-21-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto-Osakeyhtiö Vladimirinkatu 38:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan 17.12.2020 § 991 tekemästä muutoslupaa koskevasta päätöksestä, lupatunnus 4-3468-20-DM. Lupa päätös kumotaan siltä osin kuin siinä on myönnetty lupa ilmanvaihtoa koskeviin toimenpiteisiin.

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

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 17.12.2020 § 991, lupatunnus 4-3468-20-DM, tekemällään päätöksellä myöntänyt luvan muutoksille rakennuslupaan 4-0503-20-D: sisäisiä tilajärjestelyjä, muutetaan tilaan koneellinen ilmanvaihto sekä uusitaan vesijohdot ja viemärit pääosin. Oikaisuvaatimus kohdistuu tähän muutoslupaan.

Alkuperäisellä rakennuslupapäätöksellä, johon ei ole haettu muutosta (4-0503-20-D) on myönnetty rakennuslupa työtilaan tehtäville uusille oville sekä tilajärjestelyille; asuinkerrostalon pohjakerroksessa sijaitsevan työtilan ulko-ovi uusitaan sekä tehdään uusi poistumistieovi työtilan ja porraskäytävän välille. Lisäksi tehdään tilaan sisäisiä tilajärjestelyjä.

#### Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Vladimirinkatu 38, joka omistaa ko. tontin, on tehnyt muutoslupapäätöksestä 4-3468-20-DM oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Taloyhtiö on valtuuttanut arkkitehti Olli-Pekka Jokelan toimimaan asiamiehenä haettaessa rakennuslupaa taloyhtiön huoneiston D 64 osalta. Valtakirja on allekirjoitettu 17.10.2019. Valtuutuksessa on mainittu, että sen perusteella on oikeus hakea vain niitä rakenteellisia muutoksia, jotka ilmenevät liitteenä olevasta muutospiirustuksesta.



15.04.2021

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt haetun rakennusluvan 27.2.2020, joka on vastannut sisällöltään taloyhtiön valtuutuksen mukaisia rakennustoimenpiteitä (tunnus 4-0503-20-D). Rakennusluvassa on myönnetty lupa taloyhtiön asuinkerrostalon pohjakerroksessa sijaitsevan työtilan D 64 ulko-oven uusimiseen sekä uuden poistumistieoven tekemiseen työtilan ja porraskäytävän välille. Lisäksi lupa on sisältänyt työtilan sisäisiä tilajärjestelyjä.

Huoneiston D 64 osakkeenomistaja \*\*\*\*\* on rakennusluvan myöntämisen jälkeen hakenut rakennusaikaista muutosta myönnettyyn rakennuslupaa. Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt oikaisuvaatimuksen alaisen muutoslukan 17.12.2020 (tunnus 4-3468-20-DM). Muutosluvassa aikaisemmin myönnettyä rakennuslupa on muutettu siten, että tilaan tehdään aikaisemmin hyväksytyjen toimenpiteiden lisäksi mm. laajempia sisäisiä tilajärjestelyjä, muutetaan huoneiston painovoimainen ilmanvaihto koneelliseksi sekä uusitaan huoneiston vesijohdot ja viemärit pääosin.

Taloyhtiö ei ole ollut tietoinen haetusta rakennusaikaisesta muutoksesta myönnettyyn rakennuslupaan, eikä se ole myöskään valtuuttanut osakkeenomistajaa hakemaan muutosta myönnettyyn rakennusluvan muutokseen. Taloyhtiön antamassa 17.10.2019 allekirjoitetussa valtuutuksessa on nimenomaisesti mainittu, että valtuutus koskee vain liitteestä ilmeneviä rakenteellisia muutoksia. Muutosluvassa myönnetty rakennustoimenpiteet eivät ole valtuutuksen liitteenä olleen muutospirustuksen mukaisia.

Muutosluvassa myönnetty ilmanvaihtoa koskevat toimenpiteet eivät kuulu osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piiriin niiden ulottuessa huoneiston ulkopuolelle sekä taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevaan perusjärjestelmään. Näin ollen taloyhtiön hallituksen olisi tullut käsitellä kyseistä muutosta koskeva asia ja myöntää muutokselle mahdollinen muutostyölupa. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut, sillä taloyhtiön hallitus ei ole ollut edes tietoinen kyseisten muutoksien suunnittelusta.

Tämän lisäksi muutosluvassa myönnettyillä toimenpiteillä on suuri vaikutus taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevien perusjärjestelmien toimivuuteen. Taloyhtiön rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto ja koneellisen ilmanvaihdon asentamisella yhteen huoneistoon saattaa olla vaikutusta koko rakennuksen ilmanvaihdon toimivuuteen.

Taloyhtiö katsoo, että muutoslupa on hyväksytty virheellisesti, sillä siinä on hyväksytty laajempia toimenpiteitä kuin taloyhtiön antama valtuutus on mahdollistanut. Hakijalla ei näin ollen ollut valtuutta hakea kyseisen sisältöistä muutosta myönnettyyn rakennuslupaan. Taloyhtiö ei anna



15.04.2021

myöskään jälkikäteistä suostumusta muutosluvassa myönnettyille ilmanvaihtoa koskeville toimenpiteille. Näin ollen muutoslupa tulee kumota ilmanvaihtoa koskevien toimenpiteiden osalta.

## Vastine

Muutostöiden kohteena olevan tilan osakkeenomistaja on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa on todettu muun ohella seuraavaa.

Asian käsittelyssä ja päätöksenteossa on täysin selvä lähtökohta, että kyseinen asunto-osakeyhtiö Vladimirinkatu 38 on rakennushankkeeseen ryhtyvänä oikeutettu esittämänsä vaatimukseen.

Hallitus on perusteluissaan esittänyt erilaisia näkökohtia siitä, mistä hallitus on ollut tietoinen ja mistä ei. Siihen emme ota kantaa, koska hallitus ei käytännössä tarvitse perustella näkemystään monissa asunto-osakeyhtiölain mukaisissa tilanteissa.

Kun katsomme osakkeenomistajan näkökohdasta tätä asiaa, saamamme alkuperäisessä rakennuslupapäätöksessä on vaatimus, jonka mukaan meidän on tehtävä ilmanvaihtoselvitys.

Olemme hankkineet selvitykset tilaa palvelevista ilmanvaihtokanavista. Niistä osa on huonokuntoisia ja osittain yhteisiä naapurihuoneistojen kanssa, jolloin painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä ei toimi kaikissa tilanteissa oikein eikä riittävän tehokkaasti. Osa hormoneista voi voimakkaan lämpötilaeron vuoksi kääntyä virtaavaan kuin korvausilmakanava. Tämä on tavanomainen ongelma varsinkin talviaikaan, mutta onneksi satunnainen.

Lämpimään kesäaikaan ilmanvaihto ei toimi laisinkaan, kun piippujen yläpäässä ja alapäässä on yhtä lämmintä tai yläpäässä on lämpimämpää kuin tuuletettavassa kohteessa. Tilanne on mahdoton tilan terveellisen, turvallisen ja miellyttävän käytön kannalta.

Tutkimuksissa ja hormien kuvauksissa on löydetty kaksi tiilirakenteista hormia, jotka voidaan suunnitelmamme mukaisesti putkittaa tai sukittaa koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän osaksi. Nämä tutkimustulokset ja suunnitelmat on esitetty taloyhtiön määräämälle valvojalle ja edelleen hänen kauttaan hallitukselle. Parhaaksi vaihtoehdoksi suunnittelussa valittu noin 400mm x 200 mm tiilirakenteinen hormi, jonka kautta on suunniteltu toteutettavaksi normaali poistoilman puhallus taloyhtiön katolle piipun päähän. Tähän samaan hormiin on suunniteltu pienempi varaputki mahdollista liikaista ilmaa tai erityistä kohdepoistoa varten.



15.04.2021

Tämä hormi on aina palvellut vain tätä työhuonetta eikä se liity mihinkään muuhun hormiin. Hormiin - eli taloyhtiön rakenteeseen - ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.

Aikaisemmin tämä hormi on toiminut tilassa harjoitetun autokorjaamon poistoilmakanavana. Huoneiston puolella on jäljet aikaisemmin puretusta laitteistosta. Ne viittaavat puhaltimeen, jolla tilan tarvitsema ilmanvaihto on ollut toteutettuna. Tilassa toimi sen jälkeen kirjansitomo, joka ei ilmeisesti tarvinnut autokorjaamotason ilmanvaihtoa. Nykyisin vastaava laite on kielletty ilman hormin putkitusta.

Taloyhtiön hallitus saanut selvityksen tämän huoneiston hormoneista. Hallitus esittää, että rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto ja että koneellisen ilmanvaihdon rakentamisella yhteen huoneistoon, saattaa olla vaikutusta koko kiinteistön ilmanvaihdon toimivuuteen.

Tässä hallituksen yleiskuvauksessa hallitus on täysin oikeassa. Mutta tämä yleiskuvaus ei koske millään tavalla tämän rakennuslupan mukaista ilmanvaihtoa. Se on suunniteltu voimassa olevien ilmanvaihtomääräysten mukaisesti. Suunniteltu järjestelmä on täysin itsenäinen kokonaisuus ja täysin erillään muista huoneistoista.

Rakennuslupaan liittyvänä selvityksenä olemme tehneet suunnitelman koneelliseksi ilmanvaihdoksi, joka toteutetaan ns. omakotikäyttöön suunnitellulla ilmanvaihtokoneella, jossa on tarvittava automatiikka laitteen ohjausta ja toimintaa varten. Lisäksi siinä on lämmön talteenotto-laitteisto, joka vastaa nykyisiä ilmanvaihtotavoitteita. Lisäksi laitteistossa on tarvittavat sähköiset lämmittimet kylmän ilman varalle.

Laitteisto on varustettu tarvittavilla äänenvaimentimilla ja tarvittavat kanavat eristetään tiedossa olevien, mahdollisen, kosteusongelmien estämiseksi.

Kaikki muut tilan ilmanvaihtokanavat tukitaan huoneiston puolelta ja piipun yläpäästä, jos kyseinen hormi on palvellut vain tätä huoneistoa.

Näillä toimilla tilanne on sellainen, että tilan ilmanvaihto toimii rakentamista koskevien määräysten mukaisesti, kuten laitteiston ja järjestelmän suunnittelija ins. Uolevi Huotila on esittänyt. Lopputulos on terveellinen, turvallinen ja miellyttävä.

Pääsuunnittelija, arkkitehti Olli-Pekka Jokela on tehnyt tähän lisälupaan tarvittavat muutossuunnitelmat taloyhtiön hallituksen kohdetarkastuksen jälkeen. Hallitus vaati suullisesti tarkastustilanteessa lupaan lisätäväksi piirustukset tilaan rakennetusta kevytrakenteisesta (ei kantava rakenne) äänitystilasta, jossa äänitetään puheääntä ja kuvataan esittä-



15.04.2021

jää, kun tehdään nykyisiä sähköisiä aineistoja ja ohjelmia. Tila tulee Suomen Puheopisto Oy:n käyttöön.

Asian ratkaisemiseksi esitämme, että kyseisiin tätä tilaa palveleviin poistoilmahormeihin myönnettäisiin käyttöluva koneellisen ilmanvaihdon edellyttämällä tavalla, käsittäen myös muun koneellisen ilmanvaihdon rakentamisen tähän tilaan suunnitelman mukaisesti.

Vaadimme kunnioittavasti, että oikaisupyyntö hylätään. Meille sopii luvan myöntäminen väliaikaisena tai määräaikaisena siten, että laitteisto poistetaan käytöstä, jos siitä aiheutuu taloyhtiölle tai toisille osakkeenomistajille haittaa tai vahinkoa.

#### Päätöksen perustelut

Asunto-Osakeyhtiö Vladimirinkatu 38 omistaa tontin 91-4-76-25, jolla sijaitsevassa rakennuksessa muutostöiden kohteena oleva tila sijaitsee.

Asunto-osakeyhtiö on antanut valtakirjan luvan hakemista varten Olli-Pekka Jokelalle, joka toimii hankkeessa pääsuunnittelijana. Valtakirjan mukaan valtakirja ei oikeuta hakemaan tilan käyttötarkoituksen muutosta; lisäksi valtakirja oikeuttaa hakemaan vain niitä rakenteellisia muutoksia, jotka valtakirjan liitteenä olevasta kuvasta ilmenevät. Rakennuslupa 4-0503-20-D on myönnetty valtakirjan mukaisena.

Muutoslupahakemus on koskenut sisäisiä tilajärjestelyjä, koneellisen ilmanvaihdon asentamista sekä viemäreiden uusimista. Rakennusvalvonnan viranhaltija on myöntänyt muutoslunan.

Asunto-osakeyhtiön antamassa valtakirjassa on määritelty tarkasti se, mille muutostöille rakennuslupaa voidaan hakea. Valtakirjassa ei ole valtuutettu pääsuunnittelijaa hakemaan ilmanvaihtoa koskevia muutoksia. Muutoslupapäätös ei ole siten taloyhtiön antaman valtakirjan mukainen. Kun tarvittava valtuutus muutoslunan mukaisten töiden hakemiseen on puuttunut, asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut, ettei se anna ilmanvaihtoa koskeville muutoksille jälkikäteistä suostumustaan, ja kun asunto-osakeyhtiöllä on oikeus rakennuspaikan haltijana ja siten luvan hakijana päättää luvan hakemisesta ja lupahakemuksen sisällöstä, luvan myöntämisen edellytyksiä ei ole ollut ja oikaisuvaatimus tulee hyväksyä.

Asunto-osakeyhtiöllä on kuitenkin rakennuspaikan haltijana ja rakennuksen omistajana velvollisuus huolehtia siitä, että lupahakemuksen kohteena oleva tila on myös ilmanvaihdon osalta terveellinen ja turvallinen.



15.04.2021

Oikaisuvaatimus hyväksytään. Muutoslupa 4-3468-20-DM kumotaan vaadituilta osin, eli ilmanvaihtoa koskevien toimenpiteiden osalta.

## Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kantakartta
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Osakkeenomistajan vastine
- 4 Vastineen liite
- 5 Päätös 4-3468-20-DM
- 6 Pohjapiirros 4-3468-20-DM
- 7 Asemapiirustus 4-3468-20-DM
- 8 Päätös 4-0503-20-D
- 9 Pohjapiirustus 4-0503-20-D
- 10 IV-selvitys
- 11 Julkisivupiirustus 4-0503-20-D
- 12 Asemapiirustus 4-0503-20-D
- 13 Rakennepiirustus 4-0503-20-D
- 14 Valtakirja

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisunhakija

### Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7



15.04.2021

Asia/9

Osakkeenomistaja

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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kantakartta
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Osakkeenomistajan vastine
- 4 Vastineen liite
- 5 Päätös 4-3468-20-DM
- 6 Pohjapiirros 4-3468-20-DM
- 7 Asemapiirustus 4-3468-20-DM
- 8 Päätös 4-0503-20-D
- 9 Pohjapiirustus 4-0503-20-D



15.04.2021

10	IV-selvitys
11	Julkisivupiirustus 4-0503-20-D
12	Asemapiirustus 4-0503-20-D
13	Rakennepiirustus 4-0503-20-D
14	Valtakirja

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisunhakija

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja 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

Osakkeenomistaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja 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





15.04.2021

Asia/9

---

Liite 13

Liite 14