



15.02.2024

§ 26

Osakkeenomistajien oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 2 arkkitehdin tekemästä käyttötarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä

HEL 2023-015092 T 10 04 03

31-1947-23-D, 31-22-23-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta ***** ja ***** oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehdin 9.11.2023 tekemästä rakennuslupapäätöksestä 31-1947-23-D, rakennuspaikka 91-31-60-5.

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 arkkitehti on 9.11.2023 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle, Asunto Oy Katajajarjuntie 22:lle rakennusluvan asuinkerrostalon maantasokerroksessa, so. maanpäällisessä kellarissa sijaitsevan päiväkotitilan muuttamiselle toimistokäyttöön, lupatunnus 31-1947-23-D, rakennuspaikka 91-31-60-5, osoite Katajajarjuntie 22.

Tilaan sijoitetaan toimistohuoneet, toimistoa palveleva keittotila sekä henkilökunnan puku- ja pesutilat. Kevyitä väliseiniä puretaan. Talotekniikkaa uusitaan tilan käytön edellyttämässä laajuudessa. Tilan kattoon asennetut akustiikkalevyt on poistettu, minkä jälkeen tilassa on suoritettu ääneneristävyyssmittaus. Sen mukaan vuoden 1967 ääneneristävyyssnormit (RIL 55) täytyvät. Rakennuksen rakentamisvuonna 1969 on edellytetty noudatettavan em. lukuarvoja. Myös tämänhetkiset vaatimukset ääneneristävyydelle täytyvät. Ääneneristävyyttä edelleen parannetaan asentamalla kattopintoihin uutta akustiikkalevytystä.

Osakkeenomistajien oikaisuvaatimus 28.11.2023

Kaksi asunto-osakeyhtiön osakasta on hakenut päätökseen oikaisua. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään poistamaan muutoksenhaun kohteena oleva päätös rakennusluvan myöntämisestä ja palauttamaan asia Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden käsiteltäväksi ja uudelleen ratkaisemiseksi, tai mikäli se ei olisi mahdollista, päätöksen



15.02.2024

kumoamista. Lisäksi pyydetään ettei muutoksenhaun kohteena olevaa päätöstä laiteta täytäntöön oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikana.

Muutoksenhakijoiden huoneisto sijaitsee rakennuslupahakemuksen tarkoittaman huoneiston yläpuolella. Rakennusluvassa tarkoitetut toimenpiteet ovat ennen lupahakemusta käsittäneet mm. ilmanvaihdon parantamisen koneellisen ilmanvaihdon lisäämisellä ja muilla rakenteellisilla toimenpiteillä. Rakennustöiden jälkeen muutoksenhakijoiden huoneiston ilmanvaihto on olennaisesti heikentynyt syystä, jota muutoksenhakijat eivät pysty toteamaan. Samoin mm. akustiikkalevyjen poistaminen katosta, vaikuttaa äänieristävyyteen suhteessa muutoksenhakijoiden huoneistoon. Edellä sanotuista syistä rakennuslupapäätös, jolla jo aiemmin luvatta tehdyt toimenpiteet on käytännössä hyväksytty, vaikuttavaa muutoksenhakijoiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun välittömästi MRL 192.1 §:n 3-kohdan tarkoittamalla tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohella, että päätös on perustunut virheellisiin tosiasioihin ja puutteelliseen selvitykseen. Rakennuslupapäätös on tehty olennaisesti puutteellisen selvityksen perusteella, koska IV-suunnitelmia ei ole esitetty lainkaan, eikä IV-selvitystä ole ilmeisesti edes tehty. KVV-selvitystä ei ole tehty. Rakenneselvitystä ei ole tehty (eikä suunnitelmaa ole), joten ei ole osoitettu, että alla mainitut kohdat a), b) ja c) ovat riittävästi huomioitu tilan muutettuun käyttöön nähden: a) tilan kantavat palkit ja kantavat rakenteet ovat mahdollisesti liian heikot yläpuolisiin rakenteisiin nähden; b) tilaan asennettujen punttisalilaitteiden äänet häiritsevät huoneiston asukkaiden asumismukavuutta, eli äänieristys on edelleen liian heikko, eikä muutoksenhakijoiden tiedossa ole, että äänieristävyyttä olisi parannettu lupahakemuksessa (tai sen jälkeen hakijan toimittamassa selvityksessä) väitetyllä tavalla, c) tilan käytöstä aiheutuvat äänet kuuluvat huoneistoon, eli yleinen asumismukavuus on kärsinyt merkittävästi.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että tilan todellinen käyttötarkoitus on mahdollisen toimistokäytön lisäksi vapaa-ajan käyttö ja osin asuminen, tilaa käytetään myös yöpymiseen, ja lupapäätöksessä olisi tullut asettaa toimistokäytön lisäksi rajoituksia tilan käyttöön muulloin kuin arkisin virka-aikaan.

Rakennusluvan hakijan vastine 28.12.2023

Asunto Oy Katajajarjuntie 22 on antanut vastineen.

Vastineessa todetaan muun ohella, että taloyhtiö edellyttää, että osakas noudattaa muutostyössään rakennusluvassa määriteltyjä ehtoja. Osakkaan taloyhtiölle esittämässä muutostyöilmoituksessa ei ole esitetty muutoksia kantaviin rakenteisiin. Taloyhtiö on vaatinut osakasta



toimittamaan asiaa koskevan lausunnon. Osakas on toimittanut taloyhtiölle asiaa koskevan rakennesuunnittelijan 1.11.2022 päivätyn lausunnon, jonka mukaisesti muutostyöt eivät kohdistu kantaviin rakenteisiin. Taloyhtiö on teettänyt Helimäki Akustikoilla kyseistä huoneistoa koskevan ilmastueneristyksen ja askelääneneristyksen mittauksen 29.11.2022. Rakenteilta vaadittavan ääneneristävyuden todettiin täyttyvän molemmissa mittauksissa. Tästä huolimatta osakkaan on edellytetty palauttavan huoneiston kattoon ääntä vaimentavan levytyksen, joka vastaa tilassa alun perin päiväkotikäytön aikana ollutta äänenvaimennusta. Taloyhtiöllä ei ole tietoa, että tilassa asuttaisiin. Tilan käyttö on yhtiöjärjestyksen mukaista.

Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tehneet ovat Asunto Oy Katajajarjuntie 22:n osakkaita ja he hallitsevat rakennusluvan kohteena olevan tilan yläpuolella olevaa huoneistoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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.

Oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakasta ei ole pidetty MRL 192 § 1 kohdan mukaisena naapurina, mutta osakkaalle on toisinaan myönnetty valitusoikeus kohdan 3 perusteella. Nyt käsiteltävässä asiassa oikaisuvaatimuksen tekijät ovat perustelleet vaatimuksiaan käyttötarkoituksen muutoksen ja siihen liittyvien toimenpiteiden vaikutuksilla heidän huoneistoonsa ja asumismukavuuteensa.

Asiassa rakennusluvan liitteeksi toimitetuista selvityksistä ja suunnitelmista ei ilmene, että tilan suunnittelussa olisi sellaisia puutteita, jotka heikentäisivät yläpuolisen huoneiston olosuhteita. Kantavia rakenteita ei selvitysten mukaan pureta. Iv- ja kvv- sekä rakenneselvitykset on lupapäätöksessä edellytetty toimitettavaksi rakennusvalvontaan erityissuunnitelmina. Rakennusvalvonta valvoo, että kyseiset suunnitelmat toimitetaan.



Rakennusluvan lupamääräyksenä on, että tilaa saadaan käyttää ai-noastaan toimistokäyttöön. Kun lisäksi otetaan huomioon tilaan asen-nettava ylimääräinen vaimentava levytys ja ilmanääneneristystä ja as-keleeneneristystä koskevat mittaukset sekä rakennesuunnittelijan lau-sunto, ei rakennuslupapäätöksellä ole välittömiä vaikutuksia oikaisu-vaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Oikaisu-vaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäris-tölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja raken-nuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta kos-kevistä asioista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava 7078
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Vastine
- 6 Rakennuslupapäätös 31-1947-23-D
- 7 Asemapiirros
- 8 Leikkauspiirros
- 9 Pohjapiirros
- 10 Mittausraportti
- 11 Rakenteellinen lausunto

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet



15.02.2024

Oikaisuhakijat Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen
Luvanhakija Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

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 7078
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Vastine
- 6 Rakennuslupapäätös 31-1947-23-D
- 7 Asemapiirros
- 8 Leikkauspiirros
- 9 Pohjapiirros
- 10 Mittausraportti
- 11 Rakenteellinen lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuhakijat

Luvanhakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen