



24.09.2020

## § 180

### Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan käyttö- tarkoituksen muutosta koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Lau- rinniityntie 16

HEL 2020-003537 T 10 04 03

29-5-20-OIK, 29-0411-20-D

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan rakennuslupaa koskevasta päätöksestä 18.2.2020 §109, lupatunnus 29-0411-20-D.

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

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 18.2.2020 §109 myöntänyt hakijalle, Asunto Oy Laurinniitylle, luvan asuinkerrostalon 1. kerroksessa sijaitsevan talosaunan muuttamiselle asunnoksi. Huoneistossa tehdään sisäisiä tilajärjestelyjä, rakennetaan uusi märkätila sekä keittiö. Tilan koko on noin 27 m<sup>2</sup>. Uudelle asunnoille on osoitettu irtaimistovarasto.

Hankeselostuksen mukaan rakennus on betonirakenteinen elementtitalo, jossa huoneistoväliseinät ovat teräsbetonisia kantavia seiniä, joiden paloluokka on min. 60 REI ja ääneneristyskyky vähintään 55 dB. Alapohja ja välipohjat ovat betonirakenteista ontelolaattaa.

Rakennuslupapäätöksen lupaehtona on muun muassa ollut, että rakentamisen yhteydessä ennen huoneiston käyttöönottoa on varmistettava ääneneristysmittauksin uuden huoneiston ja olemassa olevien asuinhuoneistojen välinen ilma- ja askelääneneristävyuden toteutuminen ( $R'w > 55$  dB ja  $L'n,w < 53$  dB).

#### Oikaisuvaatimus

Osakkeenomistaja on vaatinut oikaisua mainittuun päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa:

Haemme muutosta, että seuraava rakennusluvan kohta voitaisiin jättää huomioimatta: "Rakentamisen yhteydessä ennen huoneiston käyttöönottoa on varmistettava ääneneristysmittauksin uuden huoneiston ja



24.09.2020

olemassa olevien asuinhuoneistojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ( $R'w > 55$  dB ja  $L'n,w < 53$  dB)."

Perusteet edellä mainitulle muutokselle:

Huoneiston huonekorkeus on noin 2550 mm. Jos kattoon pitäisi lisätä ääntä eristäviä rakenteita, huonekorkeus todennäköisesti pienenesi alle 2500 mm. Mielestämme huonekorkeuden säilyttäminen on tärkeämpää kuin ääneneristävyyden lisääminen nykyisestä.

Saunatilan muuttaminen asuinhuoneistoksi ei lisää naapurihuoneistoihin aiheutuvia ääniä, koska saunatilan ääniä voidaan pitää asumisesta aiheutuviin ääniin rinnastettavina. Näin ollen naapureiden asema ei heikkene nykyisestä, vaikka tämä muutoshakemus hyväksyttäisiin.

Jos muutoshakemuksemme hyväksytään, uudesta asuinhuoneistosta tulee muihin taloyhtiön asuinhuoneistoihin rinnastettava asunto ääneneristävyyden kannalta. Jos tältä uudelta asuinhuoneistolta edellytettäisiin muita yhtiön asuntoja parempaa ääneneristävyyttä, asia on ristiriidassa Asunto-osakeyhtiölain 22.12.2009/1599 luvun 1 momentin 10 § osakkeenomistajien yhdenvertaisuus kanssa. Jos tältä yhdeltä asunnolta edellytettäisiin muita asuntoja parempaa ääneneristävyyttä, tällöin yhden osakkaan kustannuksella parannettaisiin myös naapuriasuntojen ääneneristävyyttä nykyisestä, mikä ei edellä mainitun lain mukaan ole sallittua.

#### Asunto-osakeyhtiön lausuma

Asunto Oy Laurinniitty on rakennusvalvontaan lähettämässään sähköpostissa todennut, ettei se vastusta oikaisuvaatimusta.

#### Päätöksen perustelut

Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on pääsääntöisesti katsottu, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaista valitusoikeutta, eikä siten oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta asunto-osakeyhtiötä koskevasta rakennus- tai toimenpideluvasta. Ottaen kuitenkin huomioon rakennusluvan sisällön, asian laadun sekä sen, että oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa nyt käsiteltävänä olevan tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet, ympäristö- ja lupajaosto päättää tutkia oikaisuvaatimuksen.

Rakennuslupapäätöksessä asetettu lupaehto ääneneristävyydestä perustuu ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017). Asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön sekä rakennuksen käyttötarkoi-



24.09.2020

tuksen muuttamiseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa.

Asetuksen 4 §:ssä määritellään mm. ilma- ja askelääneneristykseen lukuarvot asuntojen välille (asuntojen, majoitus- tai potilashuoneiden välillä  $R'w > 55$  dB ja  $L'n,w < 53$  dB). Vaatimukset koskevat pykälän otsikon mukaan uuden rakennuksen ääneneristävyyttä.

Asetuksen 7 §:ssä, joka koskee korjausrakentamista, muutostyötä ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta, todetaan, että rakennuksen ääneneristystä, melun- ja värinätorjuntaa, ääniolosuhteita sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää. Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.

Myönnetty rakennuslupa koskee asuinkerrostalon 1. kerroksen talosaunan muuttamista asunnoksi. Koska kyse ei ole uuden rakennuksen rakentamisesta vaan tilan käyttötarkoituksen muutoksesta, tulee muutostyöhön soveltaa edellä mainitun asetuksen 7 §:ä sen 4 §:n sijasta.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan muutosalueen ja sitä ympäröivien tilojen välisiin rakenteisiin ei tehdä muutoksia. Yläpohjarakenne säilyy entisellään. Tilan ilmanvaihto ei aiheuta muutoksia ylempien asuntojen ilmanvaihtoon. Muutostyön ei siten voida katsoa heikentävän rakennuksen ääneneristystä tai aiheuttavan asukkaille haittaa.

Oikaisuvaatimus hyväksytään. Lupaehto "Rakentamisen yhteydessä ennen huoneiston käyttöönottoa on varmistettava ääneneristysmittauksin uuden huoneiston ja olemassa olevien asuinhuoneistojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ( $R'w > 55$  dB ja  $L'n,w < 53$  dB)." poistetaan. Rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) 7 §:ää.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

Lisätiedot

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



24.09.2020

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Kantakartta
3	Asemakaava 7620
4	Oikaisuvaatimus
5	Asunto-osakeyhtiön lausuma
6	Rakennuslupapäätös 29-0411-20-D
7	Asemapiirros
8	Pohjapiirros ja leikkaus
9	Hankeselostus

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Oikaisunhakija

### Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Luvanhakija

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

## Päätösehdotus

### Postiosoite

PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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



24.09.2020

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 7620
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Asunto-osakeyhtiön lausuma
- 6 Rakennuslupapäätös 29-0411-20-D
- 7 Asemapiirros
- 8 Pohjapiirros ja leikkaus
- 9 Hankeselostus

**Muutoksenhaku**

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

**Otteet**

**Ote**

Oikaisunhakija

**Otteen liitteet**

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Luvanhakija

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



24.09.2020

Asia/7

---

Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9