



Oikaisuvaatimus rakennuslupa LP-092-2024-00607

VD/7781/10.03.00.03/2024

RL/IK

Rakennusvalvonnan johtava lupa-arkkitehti on päätöksellään 28.10.2024 § 1049 myöntänyt rakennusluvan asuinkerrostalon linjasaneeraukselle sekä jo toteutetulle käyttötarkoituksen vähäiselle muutokselle osittaisena. Kellarikerroksen pääpiirustuksia ei ole hyväksytty saunaosaston hygieniatilan tilamitoituksen eikä sisäänkäyntien kynnyshöyrykorkeuksien osalta, koska tätä koskevasta pääpiirustuksessa ei ole esitetty esteettömyysasetuksen (241/2014) 9 §:n mukaista wc-tilaa. Lisäksi ulkoiluvälinevaraston ja porrashuoneen sisäänkäyntien ovien kynnykset eivät ole täyttäneet esteettömyysasetuksen 4 §:n vaatimuksia kynnyshöyrykorkeuden osalta. Päätöksen mukaan muutosten ja korjaustöiden laatu ja laajuus huomioon ottaen näiden ovien esteettömyyttä tulee parantaa ja noudattaa esteettömyysasetuksen (241/2017) 4 §:n vaatimuksia. Lupapäätöksessä on edellytetty toimitettavaksi ennen aloituskokousta näiltä osin korjatut pääpiirustukset.

Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lupaehtojen kumoamista siltä osin, kun päätöksessä on vaadittu saunaosastolle esteettömyysasetuksen mukaisen hygieniatilan rakentamisesta, kyseisen hygieniatilan lisäämisestä pääpiirustuksiin sekä varaston ulko-oven ja porrashuoneiden sisäänkäyntiovien kynnysten päivittämisestä esteettömyysasetuksen mukaisiksi ja niiden lisäämisestä pääpiirustuksiin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan alkuperäistä saunaosastoa ei olla muuttamassa millään tavalla. Taloyhtiö palauttaa varastokäyttöön ajatellun puolen saunaosastosta alkuperäiseen käyttötarkoitukseen pukuhuoneeksi ja pesutilaksi. Tältä osin pääpiirustus voidaan päivittää. Oikaisuvaatimuksen mukaan ainoa muutos yleistiloissa on kylmän talouskellarin muuttaminen varastoksi ja siten kokonaisuudessaan kellaritiloja muutetaan erittäin vähäisessä määrin. Oikaisuvaatimuksen mukaan vaatimusta teettää hygieniatila sekä esteettömiä kulkuteitä rakennukseen, joka ei ole missään muodossa esteetön, pidetään kohtuuttomana, sillä remontin sisältö yleisissä tiloissa on hyvin vähäinen.

Rakennuslupapäätös ja oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan päätösotteen liitteinä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 16.12.2024 § 145

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Esteettömyysasetuksen 1 §:n 2 momentin mukaan asetusta sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan luvanvaraiseen hallinto-, palvelu-, toimisto- liike-, varasto- ja tuotantorakennuksen sekä asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön, laajentamiseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike- tai asuinkäyttöön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.



Esteettömyysasetuksen perustelumuistion mukaan asuinkerrostalojen osalta asetuksen soveltaminen muuhun kuin uuden rakennuksen rakentamiseen on kohdennettu vain rakennuksen yleisiin tiloihin ja sitä rajaa edellytys esteettömyyden parantamisen tarkoituksenmukaisuudesta rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen.

Esteettömyysasetuksen perustelumuistion mukaan 1 §:n 2 momentissa mainitulla tarkoituksenmukaisuudella viitataan sekä käytettävyyteen että taloudellisuuteen; mitä yleisemmässä käytössä rakennus on, sitä enemmän arvioinnissa painottuu yhdenvertaisen käytön mahdollistaminen. Toisaalta mitä rajatumman joukon käytössä rakennus on, sitä enemmän taloudellisilla näkökohdilla on merkitystä. Säännöksen sanamuoto, jonka mukaan asetusta sovellettaisiin ”siltä osin kuin” viittaa siihen, että toimenpiteen kohteena olevassa tilassa esteettömyyttä voi olla tarkoituksenmukaista parantaa joltain osin ja joltain osin ei, ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet ja toimenpiteen laadun ja laajuuden. Asetuksen soveltumisen kuhunkin yksittäistapaukseen ratkaisee kuitenkin rakennusvalvontaviranomainen.

Edelleen perustelumuistion mukaan tarkoituksenmukaisuusarviointiin vaikuttavia rakennuksen ominaisuuksia ovat esimerkiksi käyttötarkoitus ja kulttuurihistorialliset arvot. Toimenpiteen laatu ja laajuus arvioitaisiin suhteessa rakennuksen ominaisuuksiin, kuten siihen, kuinka paljon toimenpide vaikuttaa sen kohteena olevien tilojen rakenteisiin ja kuinka suurta osaa rakennuksesta toimenpide koskee. Mitä suurempi osa rakennuksen tiloista on toimenpiteen kohteena ja mitä syvemmin toimenpiteellä puututaan rakennuksen keskeisiin ominaisuuksiin, sitä tarkoituksenmukaisempaa on myös parantaa rakennuksen esteettömyysominaisuuksia, sillä parantamisen kustannusvaikutukset jäävät tyypillisesti tällaisessa tilanteessa vähäisiksi, mutta esteettömyyden parantaminen lisää rakennuksen käytettävyyttä.

Rakennuslupahakemuksen päätoimenpide on perinteinen linjasaneeraus, jonka yhteydessä on haettu jälkikäteen myönnettävää lupaa vähäisille käyttötarkoituksenmuutoksille. Rakennusluvan olennainen ja taloudelliset reunaehdot asettava toimenpide on siten perinteinen linjasaneeraus.

Kyseisessä asuinrakennuksessa on 43 asuntoa ja sen on varustettu hissillä. Saunaosastossa on kahdet puku- ja pesuhuoneet, jotka jakavat yhteisen löylyhuoneen. Hakemuksen mukaan toinen näistä puku- ja pesuhuone -yhdistelmistä olisi jo muutettu varastokäyttöön. Saunaosastot sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, maantasossa. Maasto rakennuksen edessä on tasaista. Saunaosaston ulkopuolella kellarikäytävän varrella sijaitsee yhteistiloja palveleva wc-tila, jonka oviaukkoa esitetään linjasaneerauksen yhteydessä levennettäväksi, mutta tilan laajuus jäisi kuitenkin nykyiselleen eikä tilassa mahtuisi toimimaan avustettuna eikä kävelytelineen kanssa.

Wc-tilan saattaminen esteettömäksi on rakennusvalvonnan käsityksen mukaan toteutettavissa esimerkiksi kalustejärjestelyin ja laajentamalla wc-tilaa viereiseen siivoustilaan. Tilajärjestelyjen muuttaminen on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa linjasaneerauksen yhteydessä, kun vesi- ja viemärintijärjestelmiä muutenkin muutetaan. Tilan laajentaminen edellyttää käytännössä yhden eikantavan väliseinän poistoa. Lisäksi tilan käytettävyyden parantamiseksi on tarpeen toteuttaa lupahakemuksessakin esitetty kyseisen wc-tilan oviaukon laajentaminen ja kynnyksen madaltaminen.

Pääsisäänkäynnin ja ulkoiluvälinevarastoksi muutettavaksi esitetyn toisen puku- ja pesuhuone -yhdistelmän ulko-oven kynnysten täydentäminen esteettömyysasetuksen 20 mm kynnysvaatimuksen mukaiseksi on toteutettavissa oven eteen asennettavilla rutilöillä ja matoilla. Näiden ovien leveyksiä ei esitetä muutettavaksi.



Edellä mainituin perustein rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen esteettömyyden parantamiseksi rakennusluvassa edellytetyjä toimenpiteitä ei voi pitää kohtuuttomina.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Rakennuslupapäätös LP-092-2024-00607
- Oikaisuvaatimus (hankkeeseen ryhtyvä), 12.11.2024

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, 050 4011382
johtava lupa-arkkitehti Ifa Kytösaho, 040 7492595
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)