

§ 82

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-605 Elsankuja 2

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

Rakennuspaikka	49-23-25-1 MATINKYLÄ Pinta-ala 8403.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Elsankuja 2 02230 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 8110.0 k-m ² 8182.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Elsankuja 2 c/o Matinkylän Huolto Oy Gräsantörmä 2 02200 ESPOO	
Toimenpide	Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen Pääsuunnittelija: Heikkinen Mikko rakennusarkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 21kpl Valtakirja Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta Korjaustarveperusteita Ulkoväriyssuunnitelmat, 5kpl Muut piirustukset IV-suunnitelmat, 15kpl Osittainen AHA-kartoitus Energiaselvitys Selvitys ääneneristyksestä Valokuvia, 5 kpl Ennakkoneuvottelumuistio Hankeselostus Rakennedetaljit, nykytilanne ja purku Rakennedetaljit, korjattu tilanne	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti on päätöksellään 22.4.2021 § 13 myöntänyt toimenpideluvan (lupatunnus 2021-605-R) viiden asuinkerrostalon ikkunoiden ja parvekeovien uusimiseen tontille 49-23-25-1.	

Asuinkerrostalojen alkuperäiset puuikkunat muutetaan puualumiini-ikkunoiksi. Väritystä, valoaukon kokoa tai puitejakoa ei muuteta. Matalien rakennusten parvekeovien yläikkuna poistuu ja korvataan korkealla parvekeovella.

Alkuperäisessä ratkaisussa ei koneellisessa poistoilmanvaihdoissa ollut suunniteltuja korvausilmareittejä. Korjauksen yhteydessä lisätään korvausilmaventtiilejä uusiin ikkunoihin.

Korkeassa talossa uusitaan porrashuoneiden savunpoisto nykyisen mukaisesti savunpoistoikkunoin. Jatkossa myös matalien talojen savunpoistoa varten otetaan porraskäytävän ylimmät ikkunat savunpoistoon. Vähäisenä poikkeamana käsitellään savunpoistoluukun koko, joka ei täytä savunpoiston pinta- alan kokovaatimusta. Perusteluna on tilanteen paraneminen nykyisestä tilanteesta. Käytettävä luukku-ratkaisu ei ole CE-hyväksytty, vaan vaatii rakennuspaikkakohtaisen hyväksynnän.

Päiväkodin lepohuoneiden ikkunat uusitaan varatieikkunoin.

Korjaustoimenpiteet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa 4/13 asetetut energiatehokkuuden vaatimukset rakennusosakohtaisten vaatimusten perusteella; 4§: Ikkunoiden ja parvekeovien U-arvo on 1,0 W/m²K tai parempi.

Korjaustoimenpiteet parantavat kohteen ääneneristävyyttä.

Naapureiden kuulemisen tai MRL 133 § 3. momentin mukaisen katselmuksen ei ole katsottu olevan tarpeen.

Lupapäätös on oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUKSET

Viisi rakennuspaikan asukasta on jättänyt asiassa oikaisuvaatimuksen.

Asukas A huomauttaa, että suunnittelussa ja sen valmistelussa on suoritettava asukaskysely ja että suunnittelun laadussa on vaadittava lupahakemuksen mukaista suunnitteluvaativuusluokan vaativan tason suunnittelua. Asukas huomauttaa myös, ettei parvekeoven yläpuolella olevaa tuuletusikkunaa saa poistaa, koska parvekkeen yläikkunaa käytetään tuloilman suodattimena. Lisäksi asukas huomauttaa, että matalien talojen savunpoistoon otetaan porraskäytävän ylimpiä ikkunoita ja lasi korvataan luukkuratkaisulla, jota ei ole CE- hyväksytty. Lisäksi valaistusolosuhde porraskäytävän yläosassa muuttuu asukkaan mukaan vaaralliseksi muutoksen myötä.

Asukas B huomauttaa, ettei hankkeesta tai sen tarpeellisuudesta ole tehty asukaskyselyä ja esittää, että hanketta on valmisteltu salassa osakkailta ilman tarvittavia selvityksiä. Toteutuksesta ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Taloudellisista vaikutuksista, asukkaiden tarpeista tai alkuperäisten rakenteiden käytettävyydestä ei ole tehty selvityksiä. Asukas huomauttaa myös, ettei parvekeoven yläpuolella olevaa tuuletusikkunaa saa poistaa, koska muutosta ei ole hyväksytetty asukkailla. Asia on tuotu koronapandemian aikana internet- järjestelyinä yhtiökokouksen päätettäväksi, eikä päätöksiä ole tehty suljetun

äänestyksen perusteella.

Asukas C huomauttaa, ettei hankkeesta tai sen tarpeellisuudesta ole tehty asukaskyselyä ja esittää, että hanketta on valmisteltu ilman tarvittavia selvityksiä. Toteutuksesta ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Asukas huomauttaa myös, että avoimuus on puuttunut hankkeen valmistelussa. Mm. taloudellisista vaikutuksista, asukkaiden tarpeista tai alkuperäisten rakenteiden käytettävyydestä ei ole tehty tarpeellisia selvityksiä ja alkuperäisiä rakenteita on muutettu suunnittelussa käytettävyydeltään huonommaksi. Asia on tuotu koronapandemian aikana Teams- yhtiökokoukseen päätettäväksi, eikä päätöksiä ole tehty suljetun äänestyksen perusteella.

Asukas D huomauttaa, ettei hankkeesta tai sen tarpeellisuudesta ole tehty asukaskyselyä ja esittää, että hanketta on valmisteltu salassa osakkailta ilman tarvittavia selvityksiä. Toteutuksesta ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Taloudellisista vaikutuksista, asukkaiden tarpeista tai alkuperäisten rakenteiden käytettävyydestä ei ole tehty selvityksiä. Asukas huomauttaa myös, että parvekeoven yläpuolella oleva tuuletusikkuna on suunnitelmien mukaan poistettu ilman että osakkailta on tästä kysytty. Asia on tuotu koronapandemian aikana Teams- yhtiökokoukseen päätettäväksi, eikä päätöksiä ole tehty suljetun äänestyksen perusteella.

Asukas E huomauttaa, että suunnittelussa ja sen valmistelussa on suoritettava asukaskysely ja että suunnittelun laadussa on vaadittava lupahakemuksen mukaista suunnitteluvaativuusluokan vaativan tason suunnittelua. Parvekeoven yläpuolella olevaa tuuletusikkunaa ei saa asukkaan mukaan poistaa, koska parvekkeen yläikkunaa käytetään tuloilman suodattimena ja tuulettamiseen. Oven auki pitämisessä on vaarana, että perheen kotieläin pujahtaa parvekkeelle ja putoaa sieltä maahan. Lisäksi taloyhtiön iäkkäimmille ihmisille yhden korkean oven avaaminen on raskaampaa kuin nykyisten kahden oven avaaminen. Asukkaan mukaan korvaavan puhtaan ilman riittävä saanti asuntoon ei ole varmaa, koska rakennuksen korvaava ilma otetaan rakenteiden sisältä, jolloin epäpuhtauksia kulkeutuu asuntoon hajuhaittoja aiheuttaen. Asukkaan mukaan rakennuksen rakenteelliset alkuperäiset ja myöhemmässä korjaustoinnissa tapahtuneet virheet edellyttäisivät suurempia rakenteellisia korjauksia. Lisäksi asukas huomauttaa, että matalien talojen savunpoistoon otetaan porraskäytävän ylimpiä ikkunoita ja lasi korvataan luukkuratkaisulla, jota ei ole CE- hyväksytty. Myös valaistusolosuhde porraskäytävän yläosassa muuttuu asukkaan mukaan vaaralliseksi muutoksen myötä.

ANNETUT VASTINEET

Asukkaiden oikaisuvaatimukseen tehdyissä vastineissaan hakija toteaa, ettei suunnitteluvaiheessa ole tehty taloyhtiön asukkaille asukaskyselyä. Asukaskyselyä ei ole määritetty pakolliseksi toimenpiteeksi. Suunnitelmat on tehty asiantuntijoiden voimin ja suunnittelun aikana on konsultoitu ikkunoiden toimittajia. Hallituksen jäsenet ovat tutustuneet toimittajien tuotteisiin ikkunatoimittajien esittelytiloissa. Suunnitelmat on esitelty 30.3.2021 yhtiökokouksessa osakkaille ja sen perusteella yhtiökokous päätti hyväksyä tehdyt suunnitelmat ja toteuttaa hankkeen.

Vastineissaan hakija toteaa myös, ettei hanketta ole valmisteltu salassa.

Yhtiöllä on yhtiökokouksessa 2020 hyväksytty kunnossapito-ohjelma, jossa mainitaan ikkunoiden uusimisen suunnittelu. Lisäksi hallituksen asukastiedotteessa (syyskuu 2020) on mainittu ikkunahankkeen etenemisestä. Uusimistarve on hakijan mukaan ilmeinen, sillä taloyhtiössä on ollut useita vuotovahinkoja ja korjauksia on tehty joka vuosi. Ikkunat ovat lähes 50 vuotta vanhat ja niiden energiataloudellisuus on nykyisten standardien mukaan heikko.

Hakijan vastineiden mukaan yhtiökokouksessa suunnitelman hyväksymisestä järjestettiin äänestys, jonka lopputulemana yhtiökokouksen ja yhtiön tahtotila on edetä hallituksen suunnitelman mukaan, joka ei sisällä matalien rakennusten parvekeovien yläikkunoita.

Hakijan vastineiden mukaan yläikkunoiden poistaminen ei ole terveellisyyskysymys, sillä huoneistojen tuulettaminen onnistuu myös uuden ratkaisun kanssa. On huomautettu alkuperäisten rakenteiden muuttamisesta käytettävyydeltään huonommaksi, joka ilmeisesti tarkoittaa parvekeoven yläikkunoiden poistoa. Hakijan mukaan käytettävyys ei tosiasiassa huonone, sillä tuloilmaa virtaa suodatettuna riittävästi olohuoneen ikkunaan sijoitettujen tuloilmaventtiilien kautta. Pienen tuuletusikkunan tilalle tulee korkea parvekeovi, jonka voi lukita haluamaansa asentoon ja sitä kautta lisäksi tuulettaa asuntoa. Uudet parvekeovet vastaavat uusien asuntojen ensiasennuslaatua ja -vaatimuksia, joten niistä ei koidu lisähaittaa iäkkäille asukkaille.

Hakijan mukaan matalien talojen savunpoistoikkunoille tullaan hakemaan rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä ja lisäksi savunpoiston luukku tulee olemaan ikkunalasinen luukku kuten muutkin porrashuoneikkunat.

Lisäksi hakija toteaa, että yhtiökokous voi päättää käytettävästä äänestysmenettelystä ja varsinainen yhtiökokous 1/2021 hyväksyi äänestysmenettelyksi avoimen lippuäänestyksen, jotta myös internet-yhteydellä kokoukseen osallistuneet pystyivät äänestämään.

Oikaisuvaatimukset ja hakijan vastineet ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennusvalvontakeskukseen on toimitettu riittävä selvitys, että asunto-osakeyhtiö on tehnyt päätöksen myönnetyn toimenpideluvan mukaisiin toimenpiteisiin. Lupahakemuksen liitteenä toimitetusta hallituksen kokouksen pöytäkirjan otteesta ilmenee yhtiön päättäneen hakea lupaa ikkunoiden ja parvekeovien uusimiselle, samoin oikaisuvaatimusten vastineiden liitteenä toimitetusta yhtiökokouksen pöytäkirjan otteesta.

Rakennuslupakäsittelyssä on suunnittelutehtävän vaativuus määritelty ja tuolloin tämän tehtävän vaativuustaso ja suunnittelijan pätevyys ko vaativuustasoon on todettu.

Rakennusvalvontakeskuksen lupakäsittelyssä ei tutkita yhtiön sisäistä päätöksentekoa, osakkaiden välisiä erimielisyyksiä, hankkeiden tarpeellisuuskysymyksiä tai niiden taloudellisia kysymyksiä. Lupakäsittelyssä tutkitaan täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n ja siinä viitatuissa pykälissä säädetyt toimenpideluvan edellytykset.

Savunpoistoluukun CE- merkintää koskien on kirjoitettu lupamääräys, jonka mukaan sille haetaan rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä.

Hanke on toimittanut toimenpidelupaan tarvittavat tiedot ja selvitykset, eivätkä asukkaat ole esittäneet oikaisuvaatimuksissaan sellaisia lupakäsittelyyn vaikuttavia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Toimenpideluvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet. Tästä syystä toimenpidelupapäätöksen muuttamiselle ei ole perusteita.

Hallituksen kokouksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjan otteet ovat oheismateriaalissa.

Julkisivusuunnitelmat, joissa esitetään matalien rakennusten vanha ja uusi ratkaisu rinnakkain, ovat oheismateriaalissa.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

**Esittelijän
päättösehdotus**

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

ilmanvaihtosuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Nelikerroksisten rakennusten porraskäytävien savunpoistoon esitetty luukku- ratkaisu ei ole CE- hyväksytty. Rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä ratkaisulle tulee esittää käyttöönottoon mennessä.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.