



7.7.2015

Esityslistan internetissä julkaistavasta versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITYSLISTA

KOKOUSAIKA **TIISTAI 7.7.2015 KLO 9.00**

PAIKKA Rakennuslautakunnan kokoushuone
Siltasaarencatu 13, 1. kerros

ESITTELIJÄT Vs. virastopäällikkö Henna Helander (VP) p. 310 26448
Vs. hallintopäällikkö Juha Vehviläinen (HP) p. 310 26225
Yliarkkitehti Henna Helander (YA) p. 310 26448
Vs. yli-insinööri Tomi Marjamäki (YI) p. 310 26309

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ Rakennuslakimies Minna Mättö p. 310 26442



JÄSENET

Puheenjohtaja
Koskinen Kauko
DI, KTM, kiinteistöneuvos
Siimakuja 7, Malminkaari 5
00780 Helsinki, 00700 Helsinki
p.t. 09-351 1155, 040-583 8503
f. 09-351 1153, kauko@kaukokoskinen.fi

Varapuheenjohtaja
Paalimäki Tuula
arkkitehti
p. 040-411 9913, tuula@atelieesaatio.fi

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

Klemetti Tapio
KTM, toimitusjohtaja
Heinäsarantie 5
00630 Helsinki
p. 050-624 86, tapio.klemetti@gmail.com

Tulenheimo Martti
Kristianinkatu 2 C 52
00170 Helsinki
p. 041-538 9495

Kivistö Pirjo
Viestitie 21
00370 Helsinki
p. 040-758 1109, pirjo.kivisto@gmail.com

Laak Noora
arkkitehtiopiskelija, TkK
Mechelininkatu 19 B 32
00100 Helsinki
p. 050-520 3386, noora.laak@gmail.com

Lindell Harri
päätoimittaja
Katajanokanranta 17 F 53
00160 Helsinki
p. 020 792 0362, harri.lindell@hyvanolonmediat.fi

Finne-Elonen Laura
terveyskeskuslääkäri
Dagmarinkatu 8 B 30
00100 Helsinki
p. 0400-818 701, laura.finne@fimnet.fi

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Kok

Sohlberg Merja
ekonomi, hallitusammattilainen
p. 050-68711, merja.sohlberg@gmail.com

Vihr

Nordin Maria
arkkitehti
p. 040-578 6772, maria.nordin@gmail.com

Kok

Loimukoski Jorma Tapio
VT
Mannerheimintie 38 A 9
00100 Helsinki
p. +358 456090610, jorma.loimukoski@gmail.com

Kok

Halonen Mirja
vakuusasiatuntija
p. 040-504 0808, halonenms@gmail.com

Vihr

Warinowski Tino

SDP

Salonen Tapani
toimitusjohtaja
p. 050-573 7717, tapani32@hotmail.com

Vas

Koponen Hannu
IT-tradenomi
Tyynenmerenkatu 3 C 56
00220 Helsinki
koponenhannu@gmail.com

PS

Jovanovic Zorana

RKP

Vainio Dan
lärare, ekon. mag.
Hökblostmervägen 7 bostad 12
00900 Helsingfors
tel. 040-525 4864, dan.vainio@practicum.fi

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



Sinnemäki Anni

Apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunginkanslia, Pohjoisesplanadi 11-13, PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.09 310 36010, anni.sinnemaki@hel.fi

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

Virastopäällikkö (VP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26220, lauri.jaaskelainen@hel.fi

Salmela Mikko

Hallintopäällikkö (HP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26443, mikko.j.salmela@hel.fi

Helander Henna

Yliarkkitehti (YA)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26448, henna.helander@hel.fi

Miller Kai

Yli-insinööri (YI)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26328, kai.miller@hel.fi

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Minna Mättö

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.t. 310 26442, minna.matto@hel.fi

Ruuska Pentti

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.t.310 26218, pentti.ruuska@hel.fi

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.t.310 26446, marjukka.haavisto@hel.fi

SIJAINEN

Miller Kai

Yli-insinööri
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26328, kai.miller@hel.fi

Ruuska Pentti

Vs. toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.t.310 26218, pentti.ruuska@hel.fi .

Veijalainen Juha

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26334, juha.veijalainen@hel.fi i

Levanto Risto

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26343, risto.levanto@hel.fi

Vehviläinen Juha

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26225
juha.vehvilainen@hel.fi

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmogatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

7.7.2015

4

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää valita jäsen Kivistön (varalla jäsen Lindell) sekä jäsen Tulenheimon (varalla jäsen Finne-Elonen) tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

ILMOITUS VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ PÖYTÄKIRJA- JA LOMAKE-
PÄÄTÖKSISTÄ

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta päättää, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemiä pöytäkirjapäätöksiä 24.6.2015 § 12 - § 14 ja lomakepäätöksiä 17.6.2015 § 23.

Rakennuslautakunnalla tai sen puheenjohtajalla on kuntalain (365/1995) 51 §:n nojalla oikeus ottaa viranhaltijan päättämä asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi muissa kuin varsinaisissa rakennusvalvonta-asioissa.

./.

Jäljennökset virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemistä pöytäkirjapäätöksistä 24.6.2015 § 12 - § 14 ja lomakepäätöksistä 17.6.2015 § 23 on jaettu esityslistan mukana erillisenä liitteenä.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

|

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 18.6.2015 numero 15/0520/5

Rakennuslautakunta on 9.12.2014 tekemällään päätöksellä Veikko Laine Oy:n hakemuksesta myöntänyt luvan purkaa 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 374 tontilta 3, Viertolantie 4, kaksi varasto- ja työtilarakennusta.

TAPANILA-SEURA RY:N VALITUS

Tapanila-Seura ry valitti myönnetystä purkamisluvasta ja vaati purkamisluvan kumoamista. Seura perusteli vaatimustaan sillä, että rakennus on Tapanilalle tärkeä osa historiaa ja nykyisyyttä. Yli 100-vuotiasta rakennusta ei pitäisi purkaa, kun kaavoitustyö on vasta käynnistymässä. Hankkeessa on viitteitä tarkoituksellisesta keinottelusta. Rakennusten kunnosta ei ole puolueetonta selvitystä, ainoastaan hakijan lausuma. Kaavoitusmuutosten jälkeen olisi oikea hetki arvioida tehtaan tulevaisuus.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Helsingin hallinto-oikeus on 18.6.2015 antamallaan päätöksellä hylännyt Tapanila-Seura ry:n valituksen. Perusteluja:

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:n 2 momentin mukaan rakennusperinnön suojeleminen toteutetaan asemakaava-alueella lähtökohtaisesti asemakaavoituksella. Kysymyksessä olevalla teollisuuskiinteistöllä on todettu olevan kulttuurihistoriallista arvoa Tapanilan paikallis- ja teollisuushistorian näkökulmasta. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa ei kuitenkaan ole rakennusten suojelumääräystä, eikä suojelu ole asemakaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella vireillä. Alueelle suunnitellun asemakaavan muutoksen ei myöskään ole tarkoitus tähdätä rakennusten suojeluun.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Kun otetaan huomioon rakennusten arvoista, jotka ovat paikallisia, kunnosta sekä alueen asemakaavan muutosta koskevista suunnitelmista esitetty selvitys, rakennusten purkamisen ei voida katsoa merkitsevän ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Muutakaan estettä purkamisluvan myöntämiselle ei ole ilmennyt. Rakennuslautakunta on siten voinut myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

./.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös on esityslistan liitteenä.

II

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15.6.2015 diaarinumero 03550/15/4113

Päätös rakennusluvan aloittamisoikeutta koskevaan valitukseen

Rakennuslautakunta on päätöksellään 24.2.2015 § 72 myöntänyt SA-TU Logistics Oy:lle rakennusluvan (tunnus 54-3941-14-A) 4000 m²:n suuruisen teräsrunkoisen polyesterikangaspäällysteisen varastohallin rakentamiselle Vuosaaren sataman alueelle kiinteistöllä 91-54-9906-20.

Sponda Oyj on valittanut rakennuslautakunnan rakennuslupapäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Yhtiö on vaatinut, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen ja hylkää rakennuslupahakemuksen.

Rakennuslautakunta on päätöksellään 21.4.2015 § 148 antanut hallinto-oikeudelle valituksen johdosta lausunnon.

Rakennuslautakunta on päätöksellään 5.5.2015 § 163 myöntänyt SA-TU Logistics Oy:lle aloittamisoikeuden (tunnus 54-3-15-VAK) rakennusluvan tunnus 54-3941-14-A mukaisten rakennustöiden suorittamiseen ennen kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Sponda Oyj on valittanut rakennuslautakunnan aloittamisoikeuspäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Sponda Oyj on vaatinut, että aloittamisoikeutta koskeva päätös on kumottava ja rakennuslupapäätöksen täytäntöönpano on kiellettävä, kunnes rakennuslupaa koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen aloittamisoikeutta koskevan päätöksen kumoamisesta ja rakennusluvan täytäntöönpanon kieltämisestä.

Hallinto-oikeus antaa myöhemmin erikseen päätöksen rakennuslupaa koskevaan valitukseen.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 1 momentin mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Pykälän 2 momentin mukaan hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Pykälän 3 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta.

Hakija on perustellut rakennustöiden aloittamista ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta koskevaa hakemustaan sillä, että Helsingin sataman kautta kulkevan viennin volyymin kasvun kannalta olisi erittäin tärkeitä päästä aloittamaan rakentaminen. Rakennuslautakunta on aloittamisoikeutta koskevassa päätöksessään katsonut, että rakennusluvan mukainen varastohalli on suhteellisen helposti purettavissa ja rakennuspaikka on palautettavissa ennalleen, minkä vuoksi aloittamisoikeuden myöntäminen ja rakennuslupapäätöksen täytäntöönpano ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Vakuudeksi on hyväksytty 100 000 euroa.

Hallinto-oikeus katsoo, että rakennustyön aloittamiselle ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaa on esitetty perusteltu syy. Aloittamisoikeuden myöntäminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Hakija on asettanut maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 2 momentissa tarkoitettua hyväksyttävän vakuuden. Lautakunta on voinut myöntää aloittamisoikeuden. Lautakunnan ratkaisua aloittamisoikeudesta ei ole syytä muuttaa.

./. Helsingin hallinto-oikeuden päätös on esityslistan liitteenä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Muut asiat

III

Kaupunginhallituksen tietotekniikkajaosto 25.5.2015 § 14

Kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston kokousajat syksyllä 2015

HEL 2014-012517

Päätös

Tietotekniikkajaosto päätti kokoontua syksyllä 2015 seuraavasti:

- tiistaina 15.9. klo 8:30
- maanantaina 16.11. klo 8:30
- maanantaina 14.12. klo 8:30

Tietotekniikkajaoston kokouspaikkana on kaupunginhallituksen istuntosali kaupungintalolla.

Samalla tietotekniikkajaosto päätti, että puheenjohtaja voi, mahdollisuuksien mukaan varapuheenjohtajan kanssa neuvoteltuaan, asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia perua kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Lisäksi tietotekniikkajaosto päätti, että

- pöytäkirja tietotekniikkajaoston kokouksista pidetään yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa kokousta seuraavana yhdenätoista arkityöpäivänä ja
- tietotekniikkajaoston kokousajoista ja edellä mainituista nähtävänäoloista kuulutetaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunginhallituksen päättämässä ilmoituslehdissä.

IV

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto 15.6.2015 § 18

Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston kokousajat syksyllä 2015

HEL 2015-004826

Päätös

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti kokoontua 17.8., 14.9., 26.10., 9.11. ja 7.12.2015 kello 8:00.

Johtamisen jaoston kokouspaikkana on kaupunginhallituksen

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

istuntosali kaupungintalolla.

Samalla johtamisen jaosto päätti, että puheenjohtaja voi, mahdollisuuksien mukaan varapuheenjohtajan kanssa neuvoteltuaan, asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia perua kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Lisäksi johtamisen jaosto päätti

- että pöytäkirja johtamisen jaoston kokouksista pidetään yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa kokousta seuraavana yhdenätoista arkityöpäivänä ja
- että johtamisen jaoston kokousajoista ja edellä mainituista nähtävänäoloista kuulutetaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunginhallituksen päättämässä ilmoituslehdissä.

V

Kaupunginhallitus 22.6.2015 § 685

HEL 2015-004951

Rakennusvalvontaviraston eräiden virkanimikkeiden muuttaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että rakennusvalvontaviraston kolmen vakanssin nimikkeet muutetaan 1.7.2015 lukien seuraavasti:

Vakanssi	Virkanimike	Uusi virkanimike	Tehtäväkohtainen palkka	Vakanssin haltija
017608	toimisto-päällikkö	arkkitehti	3 991,16	avoin
017621	valvontainsinööri	lupa-arkkitehti	3 276,34	
017634	lupainsinööri	arkkitehti	3 850,75	

Nimikemuutokset eivät vaikuta vakanssien palkkoihin. Vakanssinhaltijat ovat antaneet suostumuksensa nimikkeiden muuttamiseen. Toimistopäällikön vakanssi on avoinna, joten suostumusta ei sen osalta tarvita.

VI

Kaupunginhallitus 22.6.2015 § 686

HEL 2015-005149

Rakennusvalvontaviraston kahden toimen muuttaminen viraksi

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

7.7.2015

11

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että rakennusvalvontaviraston insinöörin ja arkkitehdin seuraavat työsuhteiset tehtävät muutetaan viroiksi 1.7.2015 lukien:

Vakanssi	Työsuhteinen nimike	Uusi virkanimike	
017635	insinööri	tarkastusinsinööri	avoin
017675	arkkitehti	arkkitehti	avoin

Molemmat vakanssit ovat tällä hetkellä avoinna, joten suostumuksia toimen muuttamisesta viraksi ei tarvita.

./ Ilmoitusasioihin liittyviä asiakirjoja on nähtävänä kokoushuoneessa

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmögatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

12

Aiempi käsittely: 16.06.2015 § 209
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 2-0765-15-A

Hakija Kiinteistövirasto

Rakennuspaikka Kluuvi, 091-002-0014-0005
Töölönlahdenkatu 4

Pinta-ala 4792 m²

Kaava 10920

Lainvoimaisuus 2002

Sallittu kerrosala 14000 m²

Alueen käyttö Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Pääsuunnittelija Mahlberg Niklas
arkkitehti

Rakennustoimenpide

Keskustakirjaston rakentaminen ja aloittamisoikeus

Töölönlahden alueelle, Töölönlahdenkatuun ja Makasiinipuistoon rajautuvalle tontille rakennetaan Keskustakirjasto kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 25.8.2014 myöntämän poikkeamispäätöksen mukaisesti.

Päätöksessä on hyväksytty poikkeamiset käyttötarkoituksesta, ulokkeen rakentamisesta, arkadista, rakennusalohtaisista korkeuksista, maanalaisesta kerrosalasta sekä keskustatunnelin kuiluvarauksista.

Suunnitelma perustuu vuonna 2012 järjestetyn kansainvälisen, 2-vaiheisen kutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Pohjaratkaisu

Kirjaston toiminnot sijoitetaan kolmeen itsenäisesti toimivaan kerrokseen. Pääsisäänkäynti on Kansalaistorin puolella, katokseksi kaartuvan julkisivun alla. Lisäksi etelä- ja pohjoispäädyissä on sisäänkäynnit. Kerrosten välillä on avoporras-, liukuporras- ja hissiyhteydet.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

1. kerros toimii kansalaisten avoimena kohtauspaikkana. Kerroksessa on lisäksi mm. perhekirjasto, näyttelytilaa, monitoimisalio, elokuvateatteri ja ravintola aputiloineen. Kerroksessa on välitaso, jossa sijaitsee näyttelytilaa ja ilmanvaihtokonehuoneita. Pääkerrosten väliin 2. kerrokseen sijoittuu työpajatiloi- ja monimuotoiseen harrastamiseen, nk. Nörttivintti, toimistotiloja ja henkilökunnan taukotiloja sekä käyttäjien ja henkilökunnan wc-tilat.

3. kerroksessa on lainausosasto aikuisille ja lapsille, nk. Kirjaitaivas, johon liittyy Kansalaistorille avautuva, laaja parveke. Kerroksen molemmissa päissä nousevat välitasoille, joissa on lainaus- ja oleskelutiloja. Tasojen alla on kirjahyllytilaa ja kerrosta palvelevia wc-tiloja.

Maanalaisessa kellarikerroksessa sijaitsee varasto-, sosiaali- ja teknisiä tiloja sekä yleisön wc-tilat. Rakennuksen huolto tapahtuu kellarikerroksen kautta. Sisäänajo on pohjoispäädystä. Rakennuksen alla on keskustatunnelivarausta, jonka poistumistievaraus sijoittuu eteläpäättyyn.

Rakennuksessa on kokoontumistilaa 1. kerroksessa yhteensä 1282 hengelle, 2. kerroksessa 600 hengelle ja 3. kerroksessa yhteensä 1500 hengelle.

Julkisivut

Rakennuksen kaartuvat julkisivut ovat 1. ja 2. kerroksen osalla pääosin kuultokäsiteltyä puuta ja sisäänkäynteihin liittyen lasia. Ylimmän kerroksen julkisivut ovat lasia, jossa on osin rasteripainatusta. Vesikate on valkoista kermiä. Katolla on kattoikkunoita sekä ilmastointirakennelmia, jotka verhotaan valkoisella metallilevyillä.

Autopaikat, 30 kpl, on osoitettu Töölönlahden pysäköintilaitoksesta ja väestönsuojapaikat, 372 kpl, siihen liittyvästä väestönsuojasta.

Asiakkaiden polkupyöräpaikkoja on eteläisen sisäänkäynnin yhteydessä 38 kpl, pääsisäänkäynnin yhteydessä 112 kpl ja pohjoispuolen sisäänkäynnillä 50 kpl Helsingin polkupyörien pysäköinnin kehittämissuunnitelman mukaisesti. Osa pyöräpaikoista sijoitetaan puiston puolelle, johon rakennusvirasto on antanut suostumuksensa. Lisäksi kellarikerroksessa on 30

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

henkilökunnan pyöräpaikkaa.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Helsinki kaikille -projekti on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 9.3.2015 ja toteaa, että suunnittelun edetessä tarkennetut suunnitelmat käydään yhdessä läpi esimerkiksi mallikatselmuksin.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden laaja-alainen riskianalyysiprosessi on käynnistetty ja ensimmäiset workshop-raportit on toimitettu lupahakemukseen. Prosessi jatkuu koko suunnittelun ja rakentamisen ajan. Hanke on vaativimmassa riskitasoluokassa R3 (1-3) ja kuuluu laajasti erityismenettelyn piiriin. Hankkeeseen on esitetty ja hyväksytyt ulkopuoliset tarkastajat teräsrakenteille, betonirakenteille, lasirakenteille ja rakennusfysiikkaan sekä paloturvallisuusratkaisuille. Myös riskianalyysiprosessin vetäjäksi on esitetty ja hyväksytyt ulkopuolinen vetäjä. Pohjarakenteiden osalle on nimetty erikseen tarkastajatehtäviin asiantuntijatarkastaja, joka on jo antanut raportin geoteknisistä tutkimuksista ja suunnitteluratkaisuista.

Geo- ja rakennesuunnittelun laadunvarmistussuunnitelmat on toimitettu lupahakemukseen, samoin alustava pohjavedenhallintasuunnitelma. Korttelin maaperän kunnostamistoimenpiteitä varten on tehty lisätutkimuksia, lisätutkimusraportti on toimitettu lupahakemukseen.

Hankkeesta on akustinen konsultti antanut selvityksen kaavassa asetettujen ääneneristysvaatimusten täyttymisestä.

Lupahakemukseen on laadittu ja toimitettu rakennustyön aikaisen kosteudenhallinnan tavoitteiden asettamiseksi alustava kosteudenhallinta-asiakirja.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 17.12.2014 (2-3716-14 -E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset, mutta huomauttaa, että toiminnan liittyminen Kansalaistoriin ja puistoon tulee taata yhdenaikaisella suunnittelulla ja yhteistyöllä rakennusviraston kanssa. Ensimmäisen kerroksen läpinäkyvyys tulee varmistaa. Kirjaston liikennettä tulee vielä tutkia eteläisen sisäänkäynnin ja sisäänkäyntiaukion osalta. Mainokset ja opasteet on suunniteltava varhaisessa vaiheessa. Huomaukset on otettu huomioon lupamääräyksissä.

Teknillinen neuvottelukunta on käsitellyt hanketta 4.6.2015 (2-3716-14 -E). Neuvottelukunnan kannanotot on otettu jatkosuunnittelussa ja lupamääräyksissä huomioon ja suunnitelma täyttää tältä osin luvan myöntämisen edellytykset.

Rakennusviraston alueidenkäyttö on lausunnossaan 2.6.2015 myöntänyt luvan sijoittaa yksityisiä rakenteita Töölönlahdenkadun katualueelle ja Makasiinipuiston puistoalueelle lausunnossa mainituin ehdoin.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toteaa 18.6.2015 antamassaan lausunnossa seuraavaa: Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto käynnistää syksyllä 2015 Töölönlahden eteläosan puisto- ja katualueiden peruskorjauksen suunnittelun. Suunnittelualue rajautuu keskustakirjaston tonttiin. Suunnittelua tulemme tekemään tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja keskustakirjaston suunnittelusta vastaavien kanssa.

Suunnittelun pohjana ovat kaupunkisuunnitteluviraston laatimat asemakaavalliset ja liikenteelliset suunnitteluperiaatteet. Suunnittelussa yksi tärkeimpiä asioita on ratkaista turvallisesti ja sujuvasti vilkkaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Lisäksi suunnittelualueelle sovitetaan keskustakirjastoon liittyvät polkupyöräpaikat yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, liikennesuunnittelun ja keskustakirjaston kanssa.

Lisäksi lupahakemukseen on toimitettu lausunnot ympäristökeskuksen elintarviketurvallisuusosastolta sekä

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

varhaiskasvatusviraston ja kulttuuriryhmän työsuojelusta.
Kommentit on otettu huomioon suunnitelmissa.

Hakija anoo rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perusteellaan hankkeen kireällä aikataululla (Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien merkkihanke).

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeessa on poikkeamispäätöksessä myönnettyjen poikkeusten lisäksi seuraavat vähäiset poikkeamat asemakaavasta:

Julkisivu tulee tehdä rapattuna ja vaaleana paikalla muuraten. Puiston puoleisissa rakennuksissa tulee käyttää julkisivumateriaalina myös puuta. Kaksi alinta kerrosta tulee suunnitella muusta julkisivusta erottuvalla tavalla. Ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja. Ne tulee olla vähintään 2 metriä julkisivusta sisäänvedettyinä.

Rakennuksessa ei ole vaaleaa rappausta eikä kattoterasseja. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että puujulkisivut ja vaaleat pinnat ovat kaavan tavoitteiden mukaisia valintoja. Kolmannen kerroksen kansalaisparveke noudattaa osaltaan kaavamääräystä kattoterassista.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottaa ilmastointikonehuoneita, teknisiä eikä muita tiloja tai rakennelmia.

Katolle sijoittuu kattoikkunoita ja ilmanvaihtoon liittyviä rakennelmia.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kattoikkunat ovat oleellinen osa rakennuksen sisätilojen arkkitehtuuria ja tärkeässä roolissa rakennuksen kattopinnassa. Rakennelmat sovitetaan katon geometriaan hienovaraisesti.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle eikä naapureilla ole ollut niistä

07.07.2015

17

huomautettavaa.

Rakennusoikeus Maanpäällinen rakennusoikeus 13200 k-m²
Maanalainen rakennusoikeus 800 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
kulttuuritoim palv rak krsalaa	11942			11942
kerrosalan ylitys /MRL 115§	239			239
maanalaista kerrosalaa	1492			1492

Autopaikat Rakennetut 30
Kiinteistön ulkopuoliset 30
Yhteensä 30

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm
S6 372

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 17062 m²
Tilavuus 108260 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kaupungin ei tarvitse antaa vakuutta

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta.

07.07.2015

18

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- pohjaveden hallintasuun.

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

- Rakennusvalvontavirastolta:
- aloituskokous
 - pohjakatselmus
 - rakennekatselmus
 - kvv-katselmus
 - iv-katselmus
 - väri- ja mallikatselmus
 - loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

ERITYISMENETTELY: Laaja-alainen riskianalyysiprosessi tulee olla jatkuvaa koko hankkeen ajan, suunnitelmien tarkentumisen ja

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

19

toteutuksen etenemisen mukaan. Riskianalyysin välitulokset toimenpide-esityksillä riskien minimoimiseksi toteutuksessa sekä siihen perustuvat toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) on esiteltävä rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista. Aloituskokouksessa päätetään toteutuksen asiantuntija- ja ulkopuolisen tarkastuksen laajuudesta, sekä riskianalyysin ja toteutuksen laadunvarmistusselvityksen päivitysten taajuudesta ja raportoinnista.

Hankkeeseen laaditun ja esitetyn alustavan kosteudenhallinta-asiakirjan pohjalta on laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistus suunnitelma. Ulkopuolisen tarkastajan (rakennusfysiikka) tarkastama ja rakennushankkeeseen ryhtyvän hyväksymä kosteudenhallinnan laadunvarmistussuunnitelma on esitettävä rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että savunpoiston virransyöttö muuntajalta on tulipalotilanteessa turvattu. Kaapeleiden mahdollisesti tarvitseman palosuojausjärjestelyn periaatteet tulee esittää rakennusvalvontavirastoon toimitettavassa palokatkosuunnitelmassa.

Savunpoiston toteutussuunnitelma, hätäkuulutusjärjestelmän suunnitteluperusteet, viranomaisverkon suunnitteluperusteet, selvitys sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja paloilmottimen toteutuspöytäkirja perustietojen osalta tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontavirastoon toimitettava pohjavedenhallintasuunnitelma.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston edustajien lisäksi on kutsuttava pelastuslaitoksen, kiinteistöviraston geoteknisen osaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston edustajat sekä ympäristökeskuksen edustaja (korttelin maaperän kunnostustoimenpiteisiin liittyen).

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Maaperän kunnostustöissä tulee noudattaa alueen kunnostamiselle voimassa olevaan ympäristölupaa ja sen lupamääräyksiä.

Työmaasuunnitelmaa laadittaessa sekä maanrakennus, louhinta- ja muita töitä suoritettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota sen varmistamiseen, ettei töistä aiheudu vaurioita suojellulle makasiinirakennukselle.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava tiiviitä lavoja käyttäen ja kuormat on peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen kadulle ajoa.

Julkisivujen toteutussuunnitelmat on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen kyseisiin töihin ryhtymistä. Rakennusvalvontavirasto tarvittaessa hankkii niistä muiden virastojen tai asiantuntijaelinten lausunnot.

Sisääntuloaukion toteutussuunnitelmat on yhteen sovitettava katusuunnitelmien kanssa ja ne on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen kyseisiin töihin ryhtymistä.

Polkupyöräpaikoituksen toteutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa ennen kyseisiin töihin ryhtymistä.

Yleinen opastussuunnitelma ja liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa ja opasteet on oltava asennettuina paikoilleen ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen sekä polkupyöräpaikkojen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Kiinteistöä palvelevien tontin rajalla olevien poistumisteiden, tontin ulkopuolisten huoltoteiden, sammutusreittien, rakenteiden ja kunnallisteknisten johtoteiden tulee olla valmiina ennen rakennuksen käyttöönottoa ja niiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet, johon tulee sisällyttää mm. puujulkisivuverhouksien palosuojakäsittelyn

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

21

huoltotoimenpiteet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 121 a §, 125 §,
133 §, 135 §, 144 §, 150 d §, 171 §, 172 § ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §

Liitteet

Poikkeamispäätös
Rakennushankeselvitys
Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Rakennusviraston katu- ja puisto-osaston lausunto
Suunnitteluprosessin kuvaus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

22

Tunnus	25-1389-15-A
Hakija	Lemminkäinen Talo Oy/perustettavan asunto oy:n lukuun Posti Kiinteistöt Oy
Rakennuspaikka	Käpylä, 091-025-0827-0002 Käpyläнкуja 5
Pinta-ala	2228 m ²
Kaava	12263
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	3119 m ²
Rakennettu kerrosala	3149 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Maanalainen pysäköintitila (ma). Merkintä (aaltoviiva; 38 dB ja 36 dB) osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee katuliikennemelua vastaan olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.
Pääsuunnittelija	Anttinen Selina arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen purettavan postitalon tilalle

Lupaa haetaan vuonna 1971 rakennetun Käpylän postitalon purkamiselle ja sen tilalle rakennettavalle 5-6-kerroksiselle asuinkerrostalolle.

Rakennuspaikka rajautuu etelänurkastaan Käpyläнкуjan länsipuolella sijaitsevaan, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo).

Purettava rakennus (3149 kem², 4926 brm²) on valmistunut vuonna 1971 ja sen on suunnitellut arkkitehti Woldemar Baeckman. Rakennus on 3-kerroksinen ja siinä on lisäksi maanalainen pysäköintihalli (51 ap). Postin asiakastoiminta on loppunut vuonna 2013 ja rakennus on sen jälkeen ollut Postin

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

varastokäytössä. Tontille on tehty asemakaavan muutos 12263, joka on tullut lainvoimaiseksi 22.5.2015.

Uudisrakennus (4817+173 kem2) sijoittuu Pohjolanaukion laidalle ja Kullervonkadun varteen. Aukiolla on raitiovaunun pääte pysäkki. Uudisrakennus on 5-6-kerroksinen, kolmiportainen, osin kellarillinen ja betonielementtirakenteinen. Kadunpuoleiset pääsisäänkäynnit ovat A- ja B-portaisiin 1. kerroksen tasolla ja pihanpuoleiset sisäänkäynnit A-, B- ja C-portaisiin 2. kerroksen tasolla. Lisäksi rakennuksen itäisimmän osan 1. kerrokseen tulee kaksi Kullervonpuiston suuntaan avautuvaa asuntoa, joilla on erillissisäänkäynnit. Asuntoja (1h+kt...4h+k, pinta-alat 30...120 m²) on yhteensä 57 kpl (keskipinta-ala 66,3 m²). Ylimpien kerrosten asuntoihin liittyy myös parviloja. Pääosa parvekkeista on pihan puolella. Piha on Käpylänkujan puolella, 2. kerroksen tasolla ja avautuu lounaan suuntaan.

Kellariin sijoitetaan irtaimistovarastoja sekä väestönsuoja, joka normaaliaikana myös toimii irtaimistovarastotiloina. Autohalli sijoittuu pihakannen alle, 1. kerroksen tasolle. Ajo on Kullervonkadulta. Autohalliin tulee 38 autopaikkaa (näistä 2 liikkumisesteisille), 4 moottoripyöräpaikkaa ja 15 polkupyöräpaikkaa. Kullervonpuiston puoleisella pihalla on lisäksi 5 pp. Ensimmäiseen kerrokseen tulee liiketila, kerhotila, talopesula, kaksi kuivaushuonetta sekä pyörä- ja ulkoiluvälinevarastotiloja. Näihin tulee yhteensä 101 pp ja lisäksi pihalle 26 pp. Ylimpään kerrokseen (6. kerros) tulee talosauna.

Julkisivut ovat pääosin vaaleankeltaista rappaus (tehtynä tiilimuurauksen päälle). Parvekkeiden taustaseinät ovat puuverhoiltuja sandwich-elementtejä. Näkyvät sokkeliosat ja sisäänkäyntisyvennyksien pielet sekä tukimuurit ovat struktuuripintaista tai sileää betonia, joka sävytetään lämpimän keltaiseen läpikuultavaan sävyyn. Parvekkeiden näkösuojaosat ovat lasitettua valkoista keraamista sauvaa ja pihanpuoleiset parvekkekaiteet lattaterästä, maantasolla mustat, ylempänä valkoiset. Ulkosivujen sisäänvedettyjen parvekkeiden kaiteet (lounaispäädyssä ja kaakkoissivulla) ovat alumiinirakenteisia lasikaiteita. Kaikki parvekkeet lasitetaan. Monitaitteinen katto (kolmen poikkisuuntaisen harjakaton yhdistelmä) on konesaumattua peltiä, väriltään punainen (varusteinen). Pihakiveyksiin käytetään vaaleanruskeaa maatiiltä ja istutusalueita rajaamaan matalahkoja (n. 30-50 cm) betonireunuksia. Lounaisrajalle tulee kansipihaa rajaava muuri

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

(autohallin seinä) suojakaiteineen.

Selvitykset

Purettavasta rakennuksesta on tehty asbesti- ja haitta-
ainekartoitus, jota koskeva raportti (26.5.2015) on toimitettu.

Uudisrakennus on suunniteltu esteettömäksi ja
esteettömyys selvitys on toimitettu (hankeselostuksen osana).

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu.
Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3)
luokkaan kuuluvaksi.

Pohjarakennesuunnittelija on tehnyt 24.4.2015 päivätyn
selvityksen "Ympäristön hallinta ja riskianalyysi", jossa on
tarkasteltu olevaa tilannetta rakennusten, rakenteiden ja
pohjaveden kannalta sekä ympäristön rakenteita,
uudisrakennusta ja sen rakentamisen ympäristövaikutuksia sekä
esitetty, miten ympäristöä tarkkaillaan rakentamisen aikana.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on
toimitettu. Savunpoisto on pääosin painovoimainen. Autohalliin ja
osaan irtaimistovarastoista tulee koneellinen savunpoisto.

Kosteudenhallinnan osalta on esitetty hankkeen valmistelu- ja
suunnitteluvaihetta ohjeistava tarkastuslista ja periaatteellinen
kosteudenhallintasuunnitelma sekä selvitys työnaikaisesta
hulevesien hallinnasta.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten täyttämistä koskeva
selvitys (päiväty 31.3.2015) on esitetty.

Raitiovaunuliikenteen aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta on
esitetty selvitys (päiväty 30.4.2015).

Jätehuoneen ja asuinhuoneistojen välisestä ääneneristävyydestä
on esitetty selvitys (päiväty 30.6.2015).

Lisäksi on esitetty (suuria huonetiloja koskeva) askeläänitaso- ja
ilmääneneristävyystarkastelu (päiväty 30.6.2015).

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan
rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

L a u s u n n o t (ennakkotunnus 25-587-15-E)

Kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi lausunnossaan 4.3.2015, että suunnitelma on kaikin puolin laadukas, siinä on onnistuneesti otettu huomioon ympäröivän kaupunkirakenteen ominaispiirteet ja samalla lähestytty tehtävää innovatiivisesti. Neuvottelukunta piti tärkeänä, ettei myöskään jatkossa detaljoinnissa tai materiaalivalinnoissa tingitä. Leveän rakennusrungon puitteissa on saatu aikaan kiinnostavia asuntopohjia ja eteläkärjen suippous on hyödynnetty oivaltavasti. Julkisivuissa on tulkittu perinteistä kaupunkimiljöön pohjakerroksen ja muun julkisivun erilaisuutta, pohjakerroksen suuret lasipinnat ja yläkerrosten rauhallinen muurimaisuus on sovitettu yhteen harkitusti ja kauniisti. Rakennuksen vahvan muurimaista ilmettä pohdittiin todeten, että juuri se liittää rakennuksen ympäristöönsä ja lähimpien rakennusten ominaisluonteeseen. Myös julkisivun ja katon liittyminen on ratkaistu tyylikkäästi. Räystäään ja sen yksityiskohtien tulisi säilyä myös suunnittelun edetessä. Voimakasilmäisen katon tulisi säilyä mahdollisimman paljaana, mikä edellyttää huolellista paneutumista teknisten laitteiden sijoitukseen. Myös sadevesien poistojärjestelmä tulee esittää. Eheäilmäisen julkisivun rikkomista rännein ja syöksytorvin tulisi välttää. Lisäksi neuvottelukunta kiinnitti huomiota tontin ja katualueen rajaukseen luoteissivulla, Pohjolanaukion suunnalla. Erityisesti huoltotöiden takia on tarpeen, että eri hallinnassa olevat alueet jotenkin hahmottuvat omiksi kokonaisuuksikseen. Pihaa Käpylänkujan suuntaan rajaavaa muuria ja sen jaottelua tulisi vielä tutkia. Neuvottelukunta puolsi suunnitelmaa em. huomautuksin.

Lausunnon jälkeen suunnitelmaa on edelleen kehitetty ja hiottu, myös neuvottelukunnan huomautukset huomioiden.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Lounaisnaapuri 25/815/1 (Asunto Oy Pohjolankatu 43) on esittänyt huomautuksia jo asemakaavasta ja toistaa aiemmin esittämänsä nyt täydennettynä sekä tuo esille myös huolensa purkamisesta, räjäytyksistä ja paalutustöistä heidän kiinteistölleen mahdollisesti aiheutuvista vaurioista. Naapuri huomauttaa rakennuksen korkeudesta todeten, että uudisrakennus varjostaa heidän rakennustaan eikä sovi matalahkoon kaupunkikuvaan. Länsijulkisivu on suurelta osalta lasia, mistä aiheutuvat

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

heijastumat voivat häiritä heidän asuntojaan, eikä lasijulkisivu istu alueen arkkitehtuuriin. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Vastauksena huomauttaneelle naapurille: Hanke on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta uuden asemakaavan mukainen. Korkeinta osaa on kaavavaiheessa hiukan madallettu. Nyt ilmoitettujen poikkeamisten joukossa ei ole korkeusylityksiä. Uudisrakennus on korkeampi kuin nyt purettava rakennus, joten sen varjoon jäävä alue on aiempaa suurempi. Pihasisun lasisuutta ja heijastuksia vähentävät valkoiset, keraamiset pystysauvat, jotka myös jäsentävät pihasisua ja tuovat suojaa parvekkeille.

Poikkeamiset perusteluineen

Käytetty asuinkerrosala (4817,5 m²) ylittää vähäisesti (17,5 m²) asemakaavan salliman asuinkerrosalan (4800 m²). Ylitys on 0,36 %. Hakija perustelee poikkeamista kattorakenteiden tarkentumisesta johtuvista vähäistä pinta-alamuutoksista vinojen kattolappeiden alle sijoittuvien matalien (<1600 mm) tilojen osalla.

Liiketilän kerrosala (173 m²) alittaa vähäisesti (2 m²) asemakaavan vaatimuksen (175 m²). Alitusta on 1,1%.

Rakennusalan rajoja ylitetään vähäisesti: kaakkoista rakennusalan rajaa, Kullervonpuiston suuntaan n. 0,7 m (n. 28,6 metrin matkalla, osin vain parvekkeiden kohdalla) sekä pihalla kaakkoista ja lounaista rakennusalan rajaa parvekkeiden osalla n. 0,2 m (n. 19,7 metrin matkalla) ja n. 0,3 m (n. 21,2 metrin matkalla). Hakijan mukaan rakennuksen pohja-alaa eikä sijaintia ole muutettu asemakaavan viitesuunnitelmasta, mutta kaavakarttaan on jäänyt päivittämättä viitesuunnitelman muutos, jossa rakennusta myös madallettiin ja harjaa siirrettiin. Kaakkoisnaapurin (Kullervonpuisto) suostumus on saatu.

Tontin rajoja ylitetään vähäisesti ulottamalla rajaan kiinnirakennettavien seinien perustusrakenteita katualueelle, koillisrajalla Kullervonkadun ja lounaisrajalla Käpylänkujan puolelle. Ylitykset ovat rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa.

Toimenpiteitä ulotetaan vähäisesti myös kaakkoisnaapurin (25/827/1 Käpylänkuja 3) puoleiselle rajavyöhykkeen osalle (n. 5 m x 20 m) korkeusasemien yhteensovittamisen vuoksi.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Piharakennustöiden suorittamisesta on tehty alustava sopimus.

Asemakaavan mukaan julkisivun tulee olla paikalla muurattu ja kolmikerrosrapattu lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseiniä. Rappaus toteutetaan tiilen päälle kaksikerrosrappauksena värillisellä pintarappauksella ilman täyttörappauskerrosta. Hakijan mukaan tekniikalla saavutetaan esteettisesti ja teknisesti samanlainen lopputulos kuin kolmikerrosrappauksella.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttäviä.

Rakennusoikeus 4800 m² asuinkerrosalaa

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi on rakennettava:
 - ensimmäiseen kerrokseen vähintään 175 kem² liiketilaa
 - ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen sauna asukkaiden käyttöön
 - harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta (72 m²)
 Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
 - asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat
 - ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen parvia myös asuinkäyttöön (enintään 150 m²), (lisäkerrosala 1)
 - pysäköintitilat, teknisiä tiloja ja väestönsuojan
 - rakennusrungon sisälle pysäköintitilan poistoilmakanavan

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4817		4817
autosuoja		1239		1239
toimitilarakennusten kerrosalaa	3149		3149	0
kerrosalan ylitys /MRL 115§		327		327
lisäkerrosalaa 1		88		88
Yhteistiloja		319		319
liiketilaa		173		173

Autopaikat Yhteensä 38
Rakennetaan 38

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm
S1 87 1

07.07.2015

28

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7737 m ²
Tilavuus	20795 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

asuinkerrostalo

RakMK E1:

Kantavat rakenteet: taulukko 6.2.1, sarake 3,
irtaimistovarastot ja liiketila sarake 2.

Osastoivat rakennusosat: taulukko 7.2.1 sarake 3,
irtaimistovarastot ja liiketila sarake 2.

Autohalli E4:n mukaan.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja
- muu erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- ulkoväriyssuunnitelma
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

29

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää rakennusvalvontavirastolle ympäristön hallinnasta esitetyn (alustavan) selvityksen ja riskianalyysin pohjalta laadittu, tarkennettu toimenpide- ja ympäristön tarkkailusuunnitelma (sisältäen myös pohjaveden hallintasuunnitelman) vastuuhenkilöineen. Toimenpide- ja tarkkailusuunnitelmassa tulee esittää toimenpiteet, joiden vaikutuksia ympäristöön tarkkaillaan ja suunnitelma tulee ensin hyväksyttävä kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on hankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. valvontahenkilöstön pätevyyksistä, voimavaroista, vastuista ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden tallenteista (dokumentoinnista).

Hankkeeseen on myös hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon tulee kutsua edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi myös kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta (GEO), rakennusviraston (HKR) katu- ja puisto-osastolta (katualueelle ulotettavien kaivantojen ja työnaikaisten tuentojen vuoksi) sekä HKL/HSL:n edustaja (raitiovaunulinjan päätepysäkin läheisyyden vuoksi) ja kaakkoisnaapurin edustaja (rajavyöhykkeen maastojärjestelyjen vuoksi).

Aloituskokouksessa on esitettävä purkus suunnitelma sekä työmaasuunnitelma, jossa mm. esitetään, miten sekä

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Besöksadress Broholmsgatan 13		

purkamistöiden että rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Hakijan tulee huolehtia siitä, ettei ympäristölle aiheudu tarpeetonta haittaa purkamistyöstä syntyvän pölyn, melun tai ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat ja maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Pihakannen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvualustan ja istutusten paino sekä pelastusajon edellytykset.

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee katuliikennemelua vastaan olla luoteissivulla (Pohjolanaukion suuntaan) vähintään 38 dB(A) ja koillissivulla (Kullervonkadun suuntaan) vähintään 36 dB(A).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ääneneristysmittauksin varmistettava ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden toteutuminen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ääneneristysmittauksin varmistettava asuinhuoneistojen ja muiden tilojen välisen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen (esim. jätetilaan rajautuvat huoneistot ja isot/korkeat huonetilat)

Uudisrakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden taseaselvityksessä on käytetty ilmanvuotolukua 2.7, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä

07.07.2015

31

rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Mikäli rakennukseen aiotaan sijoittaa (liikehuoneistojen osalle) mainoslaitteita, tulee tehdä mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja hakea sille erillinen toimenpidelupa (CMY).

Pöytäkirjanote lähetetään tiedoksi huomautuksia esittäneelle länsinaapurille 25/815/1 (Asunto Oy Pohjolankatu 43).

Pöytäkirjanote lähetetään Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 127 §, 135 §, 139 §, 171 §, 172 § ja 175 §.

Liitteet	Sijaintikartta Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Asemapiirros Hankeselostus Naapurin kannanotto
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Paula Roine arkkitehti puh. 310 26260

07.07.2015

32

Tunnus	40-1869-15-P
Hakija	XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX XXXX
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0168-0007 Vaskipellontie 9
Pinta-ala	697 m ²
Kaava	8826
Lainvoimaisuus	1984
Sallittu kerrosala	139 m ²
Rakennettu kerrosala	82 m ²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO)

Toimenpide **Asuinrakennuksen purkaminen**

Haetaan lupaa kaksikerroksisen asuinpientalon purkamiselle. Hakijan mukaan rakennus on rakennettu 1917 ja sen kunto on välttävä. Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (8826/1984).

Purkamisen johdosta on kuultu kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Purkamistoimenpide ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut asettaneensa tontille tiedotteen purkamisesta kesäkuussa 2015. Laajempi ilmoitus purkamishakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi.

Päätösehdotus Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

07.07.2015

33

Työ edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloittamisilmoitus
- loppukatselmus

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäytöstä.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 § ja 139 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67§ ja 69 §

Liitteet

Hakemus
Valokuvia
Sijaintikartta
Asemapiirustus
Selvitys purkutyön järjestämisestä

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

34

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Salla Mustonen arkkitehti puh. 310 26445

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

35

Tunnus	43-1432-15-A
Hakija	Asunto Oy Herttoniemen torni Helsinki
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0123-0002 Siilikuja 2
Pinta-ala	2996 m ²
Kaava	12220
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	Kaavatontti 2 muodostuu tontin 1 määräalasta M502 sekä vihervyöhykkeen 5:37 määräalasta M502. Kiinteistöviraston mukaan hakijalla on näihin lainhuuto. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK VIII 3/4; 1/2 VII 3/4). Tontin asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän; näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m ² . Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja ja rapattuja. - Maanalainen tila, johon saa rakentaa tonttien 2 ja 3 autopaikkoja ja teknisiä tiloja (ma-1); AK-korttelialueella 1 ap/120 k-m ² .
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennustoimenpide

Kahden kerrostalon rakentaminen autohalleineen /'Torni'

(Ratu:t 63'840, 63'841)

Länsi-Herttoniemeä tiivistetään sairaalamäen itärinteelle vaiheittain rakennettavalla asuinkorttelilla. Entiseltä yleisten rakennusten alueelta ollaan purkamassa seurakuntataloa (43-698-15-P); kirjasto ja nuorisotalo toistaiseksi säilyvät. Muutos käsittää yhteisjärjestely- ja rasitesopimukseen pohjautuvan kokonaisuuden; tämä toteutetaan kaavoitetun pihatontin 43 123/7 ympärille. Rakennustyöt aloitetaan tonttien 43 123/2 ja /3 vapaarahoitteisella osakokonaisuudella. - Asunto-osakeyhtiön Herttoniemen Torni Helsinki kiinteistö rajoittuu Siilikujaan vastapäätä terveysasemaa.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Tontin 2 käyttö

Tontilla on kaksi maanalaiseen tilaan limittyvää rakennusala (A,B); näiden ja katualueen väliin jää leveydeltään 4-metrinen vihervyöhyke. Hakija on toimittanut alustavan pihasuunnitelman. Oleskelu- ja leikkipaikat liittyvät tontilla säilytettävään kallioselänteeseen. Kiinteistöllä on parikymmentä metriä yhteistä rajaa korttelin keskuspihan kanssa. Viime mainitulle ja tontin 3 kansipihalle kulku tapahtuu tontin 2 poikki. Avopaikoitus on järjestetty tonttiliittymän yhteyteen (9 ap).

Autohalli

Tonttien 2 ja 3 asukkaita palvelevaan, rinteeseen upotettavaan kylmään halliin ei tontinrajalle rakenneta palomuuria. Halliin sijoitetaan yhteensä 110 autopaikkaa. Hakijayhtiön käyttöön näistä tulee 34 ap; liikkumisesteisille soveltuvia paikkoja on kaksi kumpaakin taloa kohden. Yhtiön osuudeksi hallialasta muodostuu 880 m².

Omassa käytössä olevia polkupyöräpaikkoja on talokohtaisissa alakerran ja kellarin varastoissa 138 pp ja pihalla telineissä 16 pp. Lisäksi talossa 1 on naapuriyhtiöllä As Oy Helsingin Kettutie 4 yhteensä 40 sopimuspyöräpaikkaa.

Asuintalot 1, 2

Rakennettavat 1-portaikkoiset, 8- ja 7-kerroksinen asuintalo sekä autohalli muodostavat sisäyhteyksissä olevan kokonaisuuden. Kaupunkikuvaneuvottelukunta kiinnitti huomiota ensin mainitun asemaan Siilikujan ja -tien risteuksen tuntumassa; paikka on vaikuttanut muita enemmän talon 1 hahmoon ja porrashuoneesta avattavaan näkymään. Normaalkerrokset jaetaan talossa 1 viiteen, talossa 2 kuuteen huoneistoon.

Asuntoja rakennetaan 72 kpl, keskialaltaan 53,9 h-m². Asuntosuunnittelua on ohjannut huoneisto-ohjelmalle asetettu yleisvaatimus: Kaavan edellyttämien perheasuntojen osuus huoneistoalasta on hakijan mukaan 50 % ja keskiala 80,5 h-m². Huoneistoratkaisut vaihtelevat eteiskeittiöllisestä alkoviyyksiöstä (32,5/33,0 h-m²) talossa 1 neljän huoneen (88 h-m²) ja talossa 2 kolmen asuinhuoneen ruoanvalmistuspaikalla varustettuun tyyppiin (67,5 h-m²). Huoneistosaunoja on alkaen kaksioista (56,5 k-m²).

Yhteistilat käsittävät pihatason kerhuhuoneen ja harrastetilan (talo 2), ylimmän kerroksen talosaunan kattoterasseineen (talo 2) sekä talopesulan kuivatushuoneineen (talo 1). Kaavan vaatimus harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen määrästä hakijan mukaan täyttyy (1,5% kaavakerrosalasta).

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

U l k o a s u

Talojen katujulkisivut ulokeparvekkeineen on suunniteltu paikkahakuisesti 1950-luvun ympäristö huomioiden. Julkisivut pääosin ovat harkoista muurattavia, rapattavia ja kaavan edellyttämästi vaaleita siten, että pääväri on rakennuskohtainen. Vastavärit tehostavat sisäänvedettäviä yläkertoja, parvekeseniä ja sisäänkäyntejä. Ikkunanpielet korostuvat seinäpaksuuden vuoksi.

L a u s u n n o t

Ennakkosuunnitelmasta 43-860-15-E lausueessaan kaupunkikuvaneuvottelukunta mm. kehotti varmistumaan värisuunnitelman ja Länsi-Herttoniemen alkuperäisen värimaailman keskinäisestä vastaavuudesta. Samalla kun todettiin sisäänpäin taittuvan vesikaton tässä yhteydessä hyvin sopivan rakennusten massoitteeluun, neuvottelukunta suositteli varautumista aurinkopaneelien mahdollisiin jälkiasennuksiin.

Julkisivujen värimääritykset on tarkistettu ja varmennettu tutkimalla verrokkeina 1950-luvun perinne- ja Helsinki-värejä. Kadun- ja talonrakentamisen keskinäisen aikataulutuksen, +korkojen ja johtovetojen vuoksi hakija on ilmoittanut mm. toimivansa yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Neuvottelukuntalausunnon mukaisesti liikkumisesteisten autopaikat ovat kaikki autohallissa.

S e l v i t y k s e t

Maankaivu ja louhinta tapahtuu lausunnon 43-1604-15-M nojalla, perustaminen kallionvaraiselle murskepatjalle, kantavien rakenteiden pystytys tb-elementeistä, välipohjien teko paikalla valaen ja julkisivujen verhoilu muuraten. Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion mukaan hankkeessa nähdään vaativaksi lähinnä kokonaiskorkeus, joka on seurausta autohallin ja 8-kerroksisten talojen yhdistelmästä (R=1(1-3)); kerroskorkeus on taloissa vähintään 3,2 m.

Hakija on mm. toimittanut perustamistapalausunnon, rakennustyömaan kosteudenhallintasuunnitelman, muistion paloturvallisuusasioiden neuvottelusta, palotarkastajan leimaaman paloteknisen suunnitelman ja pelastustiepiirustuksen sekä talokohtaiset energiatodistukset. - Viime mainittujen mukaan energiatehokkuudet ovat luokkaa ET='C'. Lämmön talteenotto tapahtuu huoneistokohtaisin laittein. - Paloteknisessä suunnitelmassa todetaan pelastustien kulkevan korttelin useiden

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

tonttien kautta. Pelastuslaitoksen nostokoriautoille tarvitaan pihoilta 3 ja katualueelta kaksi nostopaikkaa. Talon 2 pelastusreitti ja eteläisin nostopaikka sijoittuvat välttämättömiltä osin yhteispihatontin 43 123/7 ja kaavan kerrostalotontin 43 123/6 puolelle. Porrashuoneissa on ikkunaseinällä täyskorkea aukko palvelemassa savunpoistoa. Autohalli jaetaan savulohkoihin ja varustetaan automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä.

Kuuleminen

Hankkeiden 43-1432-15-A ja 43-1433-15-A naapurit (7) on rakennusvalvontaviraston toimesta poikkeamiset mainiten tiedotettu ja kuultu samanaikaisesti. Huomautuksia ei ole esitetty.

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmassa on huomaamattomia tai vähäisiä ylityspoikkeamia rakennusalojen rajoista: Omalla tontilla talon 1 koillispääty yltää 0.24m istutusalueelle (s-1), talon 2 pohjoispääty 0.08m ja eteläsivu 0.16m pihalle. Tilanne on hakijan mukaan seurausta talojen muurattavasta ja rapattavasta seinärakenteesta (560 mm); tämä on paksumpi kuin kaavoitusvaiheessa oletettiin (300 mm). - Parvekkeet kaavan mukaan saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle siten, ettei rakennusjärjestys rajoita ylityspoikkeamia.

Avopaikoituksen pysäköintiruuduista yksi joudutaan sijoittamaan pysäköimispaikalle (p) varatun tontinosan viereen istutusvyöhykkeelle. Kyseessä on paikoitusruutu, jota ei pystytty mahdollistamaan maanalaiseen tilaan (ma-1) mm. porrashuoneen esteettömän ramppisäännöksen vuoksi.

Poikkeamiset ovat käytännössä huomaamattomia ja ratkaisuiltaan hyväksyttäviä.

Asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Poiketaan rakentamisrajoituksista myöntämällä rakennuslupa ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kaupunkimittaosasto puoltaa järjestelyä toteamalla rekisteröintiedellytysten olevan olemassa. Poikkeaminen on vähäisenä hyväksyttävissä; tontin omistaja on hakenut lohkomista ja rakennusluvan päätösesitykseen on tullut rekisteröitymistä edellyttävä määräys.

Rakennusoikeus

Asuntokerrosalojen määrät rakennusaloittain A=2650 k-m²; B=1950 k-m².

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa:
 (1) asunnon ulkopuolisia, asumista palvelevia saunoja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja,
 (2) asunnon ulkopuolisia, asumista palvelevia talopesuloita, kuivatustiloja, varastoja, jätehuoneita sekä väestönsuojia ja teknisiä tiloja,
 (3) kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa,
 (4) ulkoseinien 250 mm paksumman osan sekä
 (5) ulkoseinien eteen sijoittuvat viherhuoneet, lasikuistit, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät.

Lisärakennusoikeuden käyttöä rajoitetaan seuraavilta osin:
 (1,2) Lisäkerrosaloista 1 ja 2 kertyvää maanpäällistä alaa saadaan rakentaa enintään määrä, joka vastaa 15% asemakaavakarttaan merkitystä kerrosalasta. - Tässä kertymäksi muodostuu 6,4% asuinkerrosalasta.
 (3) Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa ei lisärakennusoikeudesta 3 johtuva rakennusoikeuden ylitys kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5% kaava- karttaan merkitystä kerrosalasta. - Tässä suhteeksi muodostuu 4,6%.
 (6) Ylimmässä kerroksessa saa kerrosalaksi laskettavaa alaa olla enintään määrä, joka vastaa 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4600		4600
	lisäkerrosalaa 1		105		105
	lisäkerrosalaa 2		191		191
	lisäkerrosalaa 3		212		212
	lisäkerrosalaa 4		391		391
Autopaikat	Yhteensä		43		
	Rakennetaan		43		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm		
	S1	134	1		

07.07.2015

40

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7042 m ²
Tilavuus	21700 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Asuinrakennuksissa RakMK-osaa E1 noudattaen kantavat rakenteet taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat rakennusosat taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pintarakenteet taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti. Kuitenkin kellarivarastoissa, ml. jätehuone, kantavat rakenteet taulukon 6.2.1 sarakkeen 2 ja osastointi taulukon 7.2.1 sarakkeen 2 mukaisesti. Tonttien 3 ja 4 rajaseinä EI-M120. - Autohallissa kantavat rakenteet R60- ja osastointi asuinrakennusten kellareista EI60-luokkaa. - Asuintalojen suojaustaso 1, autohallin 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	25.03.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- yksityiskohtapiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- muu katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Nämä lupamääräykset eivät korvaa tai kumoja lausunnon 43-1604-15-M ehtoja.

Yksityiskohtapiirustuksena on rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla etukäteen hyväksyttävä suunnitelma tyypillisestä ikkunan pieliliitoksesta paksuun ulkoseinään.

Piha- ja istutussuunnitelmassa on mm. otettava huomioon pelastuslaitoksen nostokaluston toiminnalliset vaatimukset ja pelastusreittien talvikunnossapito, istutusvyöhykkeelle sovitettava pysäköintiruutu, toiminnalliset yhteydet korttelin pihatontille 43 123/7 sekä liittyminen muuntamoalueeseen (ET).

Aloituskokoukseen tulee kutsua edustajat myös kaupungin kiinteistövirastosta ja rakennusvirastosta. Kokouksesta tulee samalla ilmoittaa Helen Sähköverkko Oy:lle.

Sairaalan ja terveysaseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että työmaaliikenteen jäljet säännöllisesti siistitään yleisessä käytössä olevalta katualueelta. Rakennusviraston edustajilta on selvitettävä kadunpitäjän vaatimukset koskien tarvittavaa harjausta ja pesua.

Väri- ja mallikatselmus on julkisivurappauksia koskien pyydettyä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolta.

Muu katselmus koskien piha- ja istutustöitä on pyydettyä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston kaupunkitilayksiköstä..

Ilmanvuotoluku on mitattava ja ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja esitettävä allekirjoitettuna rakennusvalvontavirastolle viimeistään

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

42

otettaessa rakennusta käyttöön.

Kiinteistön mitään rakennusta ei voida hyväksyä käyttöön ennen kuin tontti on rekisteröity.

Yhteisjärjestelysopimuksen tulee olla voimassa ja tarvittavien rasitteiden perustettuna ennen kiinteistön osittaistakaan käyttöönottoa.

Ennen kuin asunnot voidaan ottaa käyttöön, tulee Siilikujan pelastus/nostopaikkojen olla Pelastuslaitoksen tarkoittamalla tavalla käytettävissä ja pelastustien nostopaikkoineen käyttövalmiina myös tontin ulkopuolelta tarvittavilta osiltaan.

Rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee mm. sisällyttää vaatimukset pelastusreitien ja nostopaikkojen talvikunnossapidosta sekä tieto kerrostasanteiden huoneisto-oviyhdistelmien sisäovien merkityksestä asunnon palo-osastoinnille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117a-i §, 118 §, 119 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 §, 175 §.

Liitteet	Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Asemapiirustus Hankeselostus Havainnepiirroksia Sijaintikaavio
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Pyykönen arkkitehti puh. 310 26316

07.07.2015

43

Tunnus	43-1433-15-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0123-0003 Siilitie 8a
Pinta-ala	5316 m ²
Kaava	12220
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	Kaavatontti 3 muodostuu tontista 1 sekä puisto- ja katualueen osista 43P, 5:37 ja 43K. Kiinteistöviraston mukaan hakijalla on lainhuuto tontin muodostajakiinteistöön sekä muodostajamääräaloihin.
	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK VIII 3/4)). Tontin asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän; näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m ² . Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja ja rapattuja. - Maanalainen tila, johon saa rakentaa tonttien 2 ja 3 autopaikkoja ja teknisiä tiloja (ma-1); AK-korttelialueella 1 ap/120 k-m ² .
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennustoimenpide

Kolmen kerrostalon rakentaminen autohalleineen /'Kettukuja'

(Ratu:t 63'842, 63'843, 63'844)

Länsi-Herttoniemeä tiivistetään sairaalamäen itärinteelle vaiheittain rakennettavalla asuinkorttelilla. Entiseltä yleisten rakennusten alueelta ollaan purkamassa seurakuntataloa (43-698-15-P); kirjasto ja nuorisotalo toistaiseksi säilyvät. Muutos käsittää yhteisjärjestely- ja rasitesopimukseen pohjautuvan kokonaisuuden; tämä toteutetaan kaavoitetun pihatontin 43 123/7 ympärille siten, että myös Kettulehto sivuvaan katualueeseen puututaan. Rakennustyöt aloitetaan tonttien 43 123/2 ja /3 vapaarahoitteisella osakokonaisuudella. - Asunto-osakeyhtiön Helsingin Kettukuja 4 kiinteistö rajoittuu Siilitiehen ja uudelleen linjattavaan Kettutiehen.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Tontin 3 käyttö

Tontilla on kolme osin maanalaiseen tilaan limittyvää rakennusala (A-C); näiden ja katualueen väliin jää leveydeltään 8-metrinen vihervyöhyke puineen. Hakija on toimittanut alustavan pihasuunnitelman. Tontin maanpäällisen pihan oleskelu- ja leikkipaikat sekä yhteispihatontin järjestelyt täydentävät toisiaan. Rinteeseen terassoidulle kansipihalle on yhteys ylhäältä Siilikujan naapurikiinteistön kautta. Sisäänajo tontille ja maanalaisen tilan autohalliin tapahtuu suoraan Siilitieltä; avopaikoitus on järjestetty tonttiliittymän yhteyteen (8 ap).

Autohalli

Tonttien 2 ja 3 asukkaita palvelevaan kylmään halliin ei tontinrajalle rakenneta palomuuria. Halliin sijoitetaan yhteensä 110 autopaikkaa. Hakijayhtiön käyttöön näistä tulee 84 ap; liikkumisesteisille osoitettavia paikkoja on kaksi kutakin taloa kohden. Yhtiön osuudeksi hallialasta muodostuu 1914 m².

Polkupyöräpaikkoja on talokohtaisissa alakerran ja kellarin varastoissa 210 pp, tontin 2 rakennuksessa 40 pp ja pihalla telineissä 40 pp.

Asuintalot 1, 2, 3

Rakennettavat kolme 1-portaikkoista ja 8-kerroksista asuintaloa sekä autohalli muodostavat sisäyhteyksissä olevan kokonaisuuden. Eteläkulmauksen talo 1 tulee katunäkymissä saamaan paikallisen maamerkin aseman; tätä osaltaan vahvistavat tietyin rajoituksin liiketilaksi soveltuva katutason monikäyttöhuoneisto sekä siipiosan arkadimainen parvekesarja. Talotyyppin keskikäytävällinen normaalikerros jaetaan 7 huoneistoon.

Asuntoja rakennetaan 144 kpl, keskialaltaan 51,5 h-m². Asuntosuunnittelua on ohjannut huoneisto-ohjelmalle asetettu yleisvaatimus: Kaavan edellyttämien perheasuntojen osuus huoneistoalasta on hakijan mukaan 50,6 % ja keskiala 81,6 h-m². Huoneistoratkaisut vaihtelevat alkovittomasta yhden huoneen ja keittopaikan asunnosta (30 h-m²) sekä eteiskeittiöllisestä alkoviyyksiöstä (33,5 h-m²) kolmen asuinhuoneen keittotilalla varustettuun tyyppiin (79 h-m²) ja kolmen makuuhuoneen tupakeittiöasuntoon (86 h-m²). Suurin yksittäinen huoneisto on kulmatalon yläkerrassa (101 h-m²).

Yhteistilat käsittävät pihatason harrastetilan ja kerhohuoneen (talot 1,3), kellaritason harrastetilan (talo 3), ylimmän kerroksen talosaunat kattoterasseineen (talot 2,3) sekä talopesulan kaksine kuivatushuoneineen (talo 2); viimeainittujen lisäksi joka talossa

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

on myös oma kuivatustila. Kaavan vaatimus harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen määrästä täyttyy (1,5% kaavakerrosalasta).

U i k o a s u

Talojen muoto ja katusivut on suunniteltu paikkahakuisesti, pihapuoli enemmän aikaan sitoutuen. Julkisivut pääosin ovat harkoista muurattavia, rapattavia ja kaavan edellyttämästi vaaleita siten, että pääväri on rakennuskohtainen. Vastavärit tehostavat sisäänvedettäviä yläkertoja, parvekeseiniä ja sisäänkäyntejä. Ikkunanpielet korostuvat seinäpaksuuden vuoksi. Parvekkeet ovat katusivuilla sisäänvedettyinä, pihapuolella kennomaisina vyöhykkeinä.

L a u s u n n o t

Ennakkosuunnitelmasta 43-860-15-E lausueessaan kaupunkikuvaneuvottelukunta mm. kehotti varmistumaan värisuunnitelman ja Länsi-Herttoniemen alkuperäisen värimaailman keskinäisestä vastaavuudesta, tarkastelemaan lähemmin rinneterassin sisään jäävän hallin suhdetta rakennukseen ja maastoon sekä toimimaan siten, että talonrakentaminen ja katualueen sekä kunnallistekniikan muutokset saadaan koordinoituksi paitsi ajallisesti myös mm. korkotietojen osalta. Samalla kun todettiin sisäänpäin taittuvan ns. veneenpohjakaton sopivan tässä yhteydessä hyvin rakennusten massoitteeluun, neuvottelukunta suositteli niiden osalta varautumista aurinkopaneelien mahdollisiin jälkiasennuksiin. Lausunnossa vielä erikseen pahoiteltiin seurakuntataloon liittyneiden arkkitehtonisten arvojen menetystä.

Hakemussuunnitelmassa pihaterassi eriytetään asuintaloista ja rinteestä tummanruskealla tiiliverhoilulla; herttoniemeläisille tämä on viittaus paikalla toimineeseen seurakuntataloon. Hakija selvittää myös muita mahdollisuuksia paikan historian välittämiseksi. Julkisivujen värimääritykset on tarkistettu ja varmennettu tutkimalla verrokkeina 1950-luvun perinne- ja Helsinki-värejä. Kadun- ja talonrakentamisen keskinäisen aikatauluttamisen, +korkeiden ja johtovetojen vuoksi hakija on ilmoittanut mm. toimivansa yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Neuvottelukuntalausunnon mukaisesti liikkumisesteisten autopaikat ovat kaikki autohallissa eikä pihaterassille sijoiteta pysyviä autopaikkoja.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Selvitykset

Maankaivu ja louhinta tapahtuu lausunnon 43-1605-15-M nojalla, perustaminen kallionvaraiselle murskepatjalle, kantavien rakenteiden pystytys tb-elementeistä, välipohjien teko paikalla valaen ja julkisivujen verhoilu muuraten. Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion mukaan hankkeessa nähdään vaativaksi lähinnä kokonaiskorkeus, joka on seurausta autohallin ja 8-kerroksisten talojen yhdistelmästä ($R=1(1-3)$); kerroskorkeus on taloissa vähintään 3,2 m.

Hakija on mm. toimittanut perustamistapalausannon, rakennustyömaan kosteudenhallintasuunnitelman, muistion paloturvallisuusasioiden neuvottelusta, palotarkastajan leimaaman paloteknisen suunnitelman ja pelastustiepiirustuksen sekä talokohtaiset energiatodistukset. - Viime mainittujen mukaan energiatehokkuudet ovat luokkaa ET='C'. Lämmön talteenotto tapahtuu huoneistokohtaisin laittein. - Paloteknisessä suunnitelmassa todetaan pelastustien kulkevan korttelin useiden tonttien kautta. Pelastuslaitoksen nostokoriaautoille tarvitaan kaikkiaan 9 nostopaikkaa ja vetotikkaille yksi ns. nostopeti (talo 1). Porrashuoneissa on ikkunaseinällä täyskorkea aukko palvelemissa savunpoistoa. Autohalli jaetaan kolmeen savulohkoon ja varustetaan automaattisella paloilmoinjärjestelmällä. - Ulkoseinien kokonaisääneneristävyyden tulee liikennemelua vastaan olla rakennuksessa 1 vähintään 33 dB, rakennuksissa 2 ja 3 vähintään 32 dB. Ääneneristävyysselvityksen mukaan tähän päästään ikkunoilla, joiden ilmääneneristysluku on vähintään 34-42 dB ja parvekeovin, joiden vastaava arvo on vähintään 31 dB.

Kuuleminen

Hankkeiden 43-1432-15-A ja 43-1433-15-A naapurit (7) on rakennusvalvontaviraston toimesta poikkeamiset mainiten tiedotettu ja kuultu samanaikaisesti. Huomautuksia ei ole esitetty.

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmassa on vähäisiä rakennusalakohdaisia ylityspoikkeamia alojen rajoista ja rakennusoikeudesta:

Rakennusaloilta hakijan ja kaupunkimittausosaston mukaan poiketaan: talon 1 luoteissivulla enimmillään 0.9m, talon 2 luoteis- ja kaakkoissivuilla 0.2m ja talossa 3 kaakkoissivulla enimmillään 0.9m. Selonteon mukaan rakennusalat eivät kaavakartan samanlaisista rakennusoikeuksista ja muodoista huolimatta ole

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

identtisiä; leveyseroa on alan B eduksi 0,5m. Tilannetta on selkiytetty käyttämällä suunnittelussa lähtökohtana viimeainittua. - Ylityspoikkeamista kertyy myös talojen muurattavasta ja rapattavasta seinärakenteesta (560 mm); tämä on paksumpi kuin kaavoitusvaiheessa oletettu (300 mm). - Kaikissa taloissa koillispääty ylittää rakennusalan mitalla 0.3m. Viime mainittu osaltaan juontuu yhteiskäyttötontin vastaisesta autohallin maanpaineeseen ja sen mitoitusvaatimuksista; itse hallin ja asuintalojen muodostama kokonaisuus on pitänyt seinärakenteita vastaten siirtää koilliseen. Taloja näin ei ole mahdollista pitää kaavan tarkoittamasti kiinni rakennusalojen lounaisrajassa. - Parvekkeet kaavan mukaan saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle siten, ettei rakennusjärjestys rajoita ylityspoikkeamia.

Rakennusalan C rakennusoikeudesta poiketaan: Monikäyttötilan sijoitusvaatimuksen vuoksi osa rakennusalan A asuinrakennusoikeudesta joudutaan jakamaan aloille B ja C. Viime mainitun osalle muodostuu ylitystä +45,5 k-m². Tontin rakennusoikeus laskelman mukaan ylittyy +2 k-m² (+0,02%).

Avopaikoituksen pysäköintiruuduista neljä ylittää pääosin tai kokonaan pysäköimispaikalle (p) varatun tontinosan rajat. Selvityksen mukaan kaavalla edellytettyä paikkamäärää ei pystytä sijoittamaan maanalaiseen tilaan (ma-1) mm. porrashuoneiden esteettömien ramppisisäänkäyntien vuoksi.

Piha- ja istutussuunnitelmassa ei ole täysmääräisesti toteutettavissa kaavan tavoite Siilitievarren puuston ylläpitämisestä aiemmassa mitassaan. Pelastuslaitos edellyttää, ettei nostokoriauton toimintasektoreilla ole yli 10-metrisiä puita.

Mainitut kaavapoikkeamiset ovat kokonaisuutta ajatellen perusteltuja, kontekstissaan lähes merkityksettömiä ja käytännön ratkaisuiltaan hyväksyttäviä.

Asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Poiketaan rakentamisrajoituksista myöntämällä rakennuslupa ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kaupunkimittausosasto puoltaa järjestelyä toteamalla rekisteröintiedellytysten olevan olemassa. Poikkeaminen on vähäisenä hyväksyttävissä; tontin omistaja on hakenut lohkomista ja rakennusluvan päätösesitykseen on tullut rekisteröitymistä edellyttävä määräys.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

48

Rakennusoikeus Asuntokerrosalojen määrät rakennusalakohtaisesti A=2900+150 k-m²; B=2900 k-m²; C=2900 k-m².
Rakennusalalla A erikseen todettuna edellytetyn monikäyttötilan vähimmäismäärä.

Saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa:
(1) asunnon ulkopuolisia, asumista palvelevia saunoja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja,
(2) asunnon ulkopuolisia, asumista palvelevia talopesuloita, kuivatustiloja, varastoja, jätehuoneita sekä väestönsuojia ja teknisiä tiloja,
(3) kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa,
(4) ulkoseinien 250 mm paksumman osan sekä
(5) ulkoseinien eteen sijoittuvat viherhuoneet, lasikuistit, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät.

Lisärakennusoikeuden käyttöä rajoitetaan seuraavilta osin:
(1,2) Lisäkerrosaloista 1 ja 2 kertyvää maanpäällistä alaa saadaan rakentaa enintään määrä, joka vastaa 15% asemakaavakarttaan merkitystä kerrosalasta. - Tässä kertymäksi muodostuu 7,7% asuinkerrosalasta.
(3) Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa ei lisärakennusoikeudesta 3 johtuva rakennusoikeuden ylitys kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5% kaava- karttaan merkitystä kerrosalasta. - Tässä suhteeksi muodostuu 4,9%.
(6) Ylimmässä kerroksessa saa kerrosalaksi laskettavaa alaa olla enintään määrä, joka vastaa 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		8702		8702
	lisäkerrosalaa 1		169		169
	lisäkerrosalaa 2		515		515
	lisäkerrosalaa 3		560		560
	lisäkerrosalaa 4		713		713
	Monikäyttökerrosalaa		150		150
Autopaikat	Yhteensä	84			
	Rakennetaan		84		

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

49

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	134	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	13464 m ²
Tilavuus	46010 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Asuinrakennuksissa RakMK-osaa E1 noudattaen kantavat rakenteet taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat rakennusosat taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pintarakenteet taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti. Kuitenkin kellarivarastoissa, ml. jätehuone, kantavat rakenteet taulukon 6.2.1 sarakkeen 2 ja osastointi taulukon 7.2.1 sarakkeen 2 mukaisesti. Tonttien 3 ja 4 rajaseinä EI-M120. - Autohallissa kantavat rakenteet R60- ja osastointi asuinrakennusten kellareista EI60-luokkaa. - Asuin-talojen suojaustaso 1, autohallin 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	25.03.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

50

- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- yksityiskohtapiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- muu katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Nämä lupamääräykset eivät korvaa tai kumoja lausunnon 43-1605-15-M ehtoja.

Yksityiskohtapiirustuksena on rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla etukäteen hyväksyttävä suunnitelma tyypillisestä ikkunan pieliliitoksesta paksuun ulkoseinään.

Monikäyttötilaan kaavailtujen toimintojen kirjosta, niihin varautumisesta sekä tilan käytölle asetettavista rajoituksista tulee rakenne- ja talotekniikkasuunnitelmia toimitettaessa antaa selonteko.

Piha- ja istutussuunnitelmassa on mm. otettava huomioon pelastuslaitoksen nostokaluston toiminnalliset vaatimukset ja pelastusreittien talvikunnossapito sekä toiminnalliset yhteydet korttelin pihatontille 43 123/7.

Aloituskokoukseen tulee kutsua edustajat myös kaupungin kiinteistövirastosta ja rakennusvirastosta.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Väri- ja mallikatselmus on julkisivurappauksia koskien pyydettyä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolta.

Muu katselmus koskien piha- ja istutustöitä on pyydettyä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston kaupunkitilayksiköstä..

Ilmanvuotoluku on mitattava ja ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja esitettävä allekirjoitettuna rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennusta käyttöön.

Ulkoseinien toteutuneesta kokonaisääneneristäväydestä on annettava mittaustuloksiin perustuva selonteko ennen asuntojen käyttöönottoa.

Kiinteistön mitään rakennusta ei voida hyväksyä käyttöön ennen kuin tontti on rekisteröity.

Yhteisjärjestelysopimuksen tulee olla voimassa ja tarvittavien rasitteiden perustettuna ennen kiinteistön osittaistakaan käyttöönottoa.

Ennen kuin asunnot voidaan ottaa käyttöön, tulee Siilitien pelastus/nostopaikkoja koskevien pysäköintirajoitusten olla Pelastuslaitoksen tarkoittamalla tavalla voimassa.

Rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee mm. sisällyttää vaatimukset pelastusreitit ja nostopaikkojen talvikunnossapidosta sekä tieto kerrostasanteiden huoneisto-oviyhdistelmien sisäovien merkityksestä asunnon palo-osastoinnille.

Toimitetaan päätös tiedoksi rakennusvalvontavirastosta rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117a-i §, 118 §, 119 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 §, 175 §.

Liitteet

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Asemapiirustus
Hankeselostus
Havainnepiirroksia
Sijaintikaavio

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

52

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Pyykönen arkkitehti puh. 310 26316

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Tunnus	47-1124-15-A
Hakija	TA-Rakennuttaja Oy/perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0352-0003 Tähtisaranpolku 3
Pinta-ala	3244 m ²
Kaava	11860
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	2300 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Pääsuunnittelija	Jylhä Anne arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Kaupungin vuokratontille rakennetaan kolmikerroksinen asuinkerrostalo, joka yhdessä kolmen jo rakennetun asuinkerrostalon (tontit 352/2 sekä 353/1 ja 353/2 kanssa muodostaa Helsingin Kehittyvä kerrostalo -projektiin liittyvän korttelikokonaisuuden. Hankkeen tavoitteena on ollut kehittää energiatehokas 'primääripihi kerrostalo'. Rakennuttaja- ja suunnittelijaorganisaatio on ollut kaikilla hankkeilla sama.

Kolmikerroksiseen asuinrakennukseen tulee kolme porrashuonetta ja 27 omistusasuntoa, joiden keskipinta-ala on 67 m² (35 - 105 m²).

Asunnoista kahdeksan (A2, A4, A5, A7 ja A8 sekä B10, B14 ja B18) on jaettu sivuasuntotyypisesti kahteen osaan niin, että yhteinen tuulikaappi toimii osien välittävänä tilana. Kyseisten huoneistojen mahdollinen jakaminen kahdeksi eri huoneistoksi on mahdollista ainoastaan erillistä lupaa edellyttävien teknisten toimenpiteiden perusteella.

Rakennus on tasakattoinen ja betonirunkoinen. Julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä, väri taitettu valkoinen (tuohi). Vähäisillä osilla pintamateriaalina on harmaanruskea kuitusementtilevy. Parvekekaiteiden teräsosat maalataan

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmögatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

mustanruskeiksi, lasit kirkkaita. Asuntojen parvekkeet ja maantasoterassit lasitetaan.

Väestönsuoja 62 henkilölle sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa. Suojaa käytetään irtaimistovarastona.

Rakennusten käyttöön tulevat autopaikat (25 kpl) sijoitetaan korttelin yhteiseen pysäköintitaloon LPA-tontille. Polkupyörille varatut paikat (105 kpl) sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa.

Korttelin keskellä sijaitsevan pihan avokalliot säilytetään ja alueelle rakennetaan hulevesien viivytysalue laaditun yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti. Rakentamista valmistelevien töiden ja piharakennustöiden osalta on annettu lausunto 47-1125-15-M.

Asuintonttien ja korttelin LPA-tontin yhteisistä järjestelyistä laadittu sopimus kattaa hulevesi- ja jätehuoltojärjestelyt, leikki- ja oleskelualueet, pelastus- ja huoltoreittien kulkuoikeudet sekä LPA-tontin autopaikat.

Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Energiaselvityksen mukaan rakennus on suunniteltu energiatehokkuusluokkaan C (E-luku on 113). Aikaisemmista hankkeista poiketen tämän rakennuksen energiaratkaisu ei perustu pellettijärjestelmään.

Hankkeesta on teetetty meluselvitys.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta antoi 21.9.2011 puoltavan lausunnon viereiseen kortteliin toteutettaville Prip-hankkeen kahdelle asuinkerrostalolle, jotka ovat arkkitehtuuriltaan ja ratkaisuiltaan tämän hankkeen kaltaisia.

Korttelin suunnitelmia on käsitelty sekä Kehittyvä kerrostalo-projektin valvovassa toimikunnassa että Kivikon alueryhmässä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Poikkeamiset perusteluineen

Tämän tontin ja rakennetun tontin 2 rakennusoikeudet on jaettu tonttien kesken asemakaavasta vähäisesti poiketen samalla, kun tonttijakoa on muutettu. Rakennusoikeus ylittyy nyt 4 m²:llä.

Rakennusalan raja ylittyy vähäisesti.

Tämän tontin ja rakennetun tontin 2 välisen rajan kohdalla rakennusmassaa ei ole tehty asemakaavan edellyttämällä tavalla yhtenäiseksi. Perusteluna on esteetön kulku eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välistä. Selvitysten perusteella sisäpihan melutaso saadaan riittävän alhaiseksi istutusten avulla. Poikkeaminen on vähäinen.

Kaikissa kerroksissa kolmen asunnon parveke avautuu Tähtisaranpolulle asemakaavan edellyttäessä avautumista pelkästään sisäpihan puolelle. Poikkeaminen on kokonaissuunnitelmaan nähden vähäinen.

Rakennusoikeus

Kaavatontti:
2500 m² Asuinkerrosala

Tonttijaolla muutettu tontti:
2300 m² Asuinkerrosala

345 m² Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, pesuloita, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilankäyttöä. Sisääntulokerrosten yläpuolella olevissa kerroksissa ylitys ei saa olla enempää kuin 5 % kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa ulkoseinän eteen rakentaa viherhuoneita enintään 10 m² / asunto sekä lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tulee rakentaa riittävät varastotilat sekä:

1 talosauna / 20 saunatonta asuntoa,
1 talopesula, jos asuntoja 30 tai enemmän,
1 kuivaushuone 10 m², jos asuntoja 15-30,
Yhteistilaa (harraste- tai vastaavat tilat) 1 % käytetystä kerrosalasta

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
porrashuone 20 m ² :n ylitys		290		290
Asuinkerrosala		2304		2304
Asumista palvelevaa kerrosalaa		389		389
Kerhotilakerrosalaa		36		36
Ulkoseinän 250 mm ylit.		153		153

Autopaikat	Rakennetut	25
	Kiinteistön ulkopuoliset	25
	Yhteensä	25

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	46	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3171 m ²
Tilavuus	10580 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 yleisesti sarake 3;
irtaimistovarastot sarake 2.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 yleisesti sarake 3;
irtaimistovarastot sarake 2.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Besöksadress Broholmsgatan 13		

07.07.2015

57

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

- Rakennusvalvontavirastolta:
- aloituskokous
 - pohjakatselmus
 - rakennekatselmus
 - kvv-katselmus
 - iv-katselmus
 - loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan sekä tarkennettu suunnitelma rakennustyön aikaisesta sää- ja olosuhdesuojauksesta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,7 joten rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

07.07.2015

58

Tämän korttelin tonttien 1 (LPA), 2 ja 3 välille on laadittava yhteisjärjestelysopimus ja perustettava sen mukaiset rasitteet ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - i §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §

Liitteet	Asuinhuoneistot-lomake (RH2) Sijaintikartta Yhteistilalomake
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321

Tunnus	54-1823-15-A
Hakija	As Oy Helsingin Mustalahdentie 1
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0052-0006 Mustalahdentie 1
Pinta-ala	1279 m ²
Kaava	11953
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	2350 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS)
Pääsuunnittelija	Lindfors Johan arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Kaupungin vuokratontille rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jossa on 45 asuntoa (keskipinta-ala 38 m², 29,5-58 m²). Asunnot suunnataan rakennuttajan palvelukonseptin mukaisesti ensisijaisesti vanhuksille. Betonirunkoisen rakennuksen julkisivuilla on osin luonnonvalkoinen tiilimuuraus, osin vaalean harmaa slammaus.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on asemakaavan sallimia liiketiloja ja julkisen palvelun tiloja sekä väestönsuoja, tekniset tilat ja asukkaiden säilytystiloja sekä kerhotila saunoineen. Toinen saunaosasto sekä osa irtaimistovarastoista on kattokerroksessa asemakaavan sallimalla tavalla.

Rakennus on esteetön.

Autopaikat (23) sijoittuvat erillisille LPA-tontille Mustalahdenkadulla. Polkupyöräpaikkoja on sisällä 51 ja ulkona 26. Säilytystilojen mitoituksessa on huomioitu mahdollisten liikkumisen apuvälineiden sijoittelu.

Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

kuuluvaksi. Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku 120).

Pihasuunnitelma on esitetty pääpiirustuksissa. Kattovedet osin imeytetään tontilla asemakaavan vaatimuksen mukaisesti.

Osittain puistoon sijoittuvasta pelastusreitistä ja pelastuspaikoista on tehty alustavat rasitesopimukset.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 6.5.2015 puoltanut hankkeen luonnossuunnitelmia ehdollisena. Suunnitelmaa on tarkistettu erityisesti pohjakerroksen tilajärjestelyjen, ranskalaisten parvekkeiden, julkisivuvarityksen sekä pihasuunnittelun osalta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet varsinaisia huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista. Naapurikiinteistö esittää ainoastaan huolensa hulevesien mahdollisesta valumasta omalle tontilleen.

Poikkeamiset perusteluineen

Irtaimistovarastoja ja väestönsuojaa ei ole sijoitettu kellariin pohjaolosuhteiden takia. Poikkeaminen on katsottu vähäiseksi yhteisneuvottelussa kaavoittajan kanssa.

Asuinkerrosala ylittää 13 m²:llä sallitun enimmäismäärän. Poikkeaminen on erittäin vähäinen.

Rakennusoikeus

2100 m² Asuinkerrosala
250 m² Asumista palvelevat liiketilat tai julkiset tilat

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja.

07.07.2015

61

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	porrashuone 20 m2:n ylitys		157		157
	Asuinkerrosala		2113		2113
	Asumista palvelevaa kerrosalaa		489		489
	Liiketilaa		175		175
	Ulkoseinän 250 mm ylit.		112		112
Autopaikat	Rakennetut	23			
	Kiinteistön ulkopuoliset	23			
	Yhteensä	23			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	46	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3046 m ²
Tilavuus	9529 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet yleisesti taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat yleisesti taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtaimistovarastojen ja jätehuoneen kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.

Irtaimistovarastojen ja jätehuoneen rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	06.05.2015
Lausunnon tulos	ehdollinen

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Besöksadress Broholmsgatan 13		

07.07.2015

62

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan sekä tarkennettu suunnitelma työnaikaisesta sää- ja olosuhdesuojauksesta. Työmaasuunnitelmassa on huomioitava ympäristön kevyen liikenteen häiriötön sujuvuus ja turvallisuus.

Rakentamisessa on noudatettava rakennuslautakunnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

63

Tarkennettu pääpiirustus asumista palvelevien liiketilojen sosiaalityötiloista on toimitettava rakennusvalvontavirastoon aloituskokoukseen mennessä.

Tarkennettu hulevesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on pelastusreitit ja pelastuspaikkojen sekä autopaikkojen pysyvyys varmistettava rasitesopimuksin tai pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen liitettävien lisäehtoin tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.8, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §

Liitteet	Sijaintikartta Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321

07.07.2015

64

Aiempi käsittely: 19.05.2015 § 184
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 34-0010-15-OIK

Muutoksenhakija Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109

Rakennuspaikka Pakila, 091-034-0101-0006
Lepolantie 109

Pinta-ala 1355 m²

Muutoksenhaun kohde
34-2935-14-AM

Päättäjä yliarkkitehti
Päätöspvm 17.03.2015 § 99

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS PÄÄTÖKSESTÄ, JOLLA
MUUTOSLUPAHAKEMUS ON HYLÄTTY

ASIAN TAUSTA

Yliarkkitehdin päätöksellä 16.4.2013 § 89 (asiatunnus 34-366-13-A) on myönnetty rakennuslupa neljän asunnon rivitalon ja puisen kadunvarsiaidan rakentamiselle osoitteeseen Lepolantie 109. Luvan mukainen aita on 1,6 metriä korkea, tummaruskeaksi kuultokäsitelty, yksinkertainen pystylauta-aita. Luvasta ei valitettu, joten päätös tuli lainvoimaiseksi.

Vähäiset rakennustyön aikaiset muutokset on hyväksytty 21.8.2014 (tunnus 34-2423-14-RAM).

Osittainen loppukatselmus on pidetty 28.8.2014, jossa yhteydessä on ilmoitettu, että vahvistetuista lupapiirustuksista poikkeavalle kadunvarsiaidalle on haettava erillinen lupa.

PÄÄTÖS MUUTOSLUPA-ASIASSA

Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109 on hakenut rakennusluvan muuttamista aidan osalta siten, että lupa muutettaisiin vastaamaan jo toteutettua aitaa. Toteutetussa aidassa on 0,4 metriä korkea vaaleaksi rapattu kivisokkeli, vaaleaksi rapatut 0,38

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

x 0,51 metrin kokoiset kivitolpat ja tummanruskeat, puurakenteiset tolppavälit. Aidan korkeus on pääosin 1,6 m, tolpat ovat hieman korkeammat.

Yliarkkitehti on päätöksellään 17.3.2015 § 99 hylännyt rakennusluvan muuttamista koskevan hakemuksen eli evännyt haetun muutoksen rakennuslupa.

Päätös on perusteltu seuraavasti:

"Toteutettu aita poikkeaa rakennusluvassa myönnetystä pelkistetyistä puuaidasta.

Massiivinen kivi- ja puurakenteinen aita, jossa on vaaleaksi rapatut kivisokkeli ja kivitolpat on väriltään ja muodoltaan vieras Pakilan pientaloalueella, jossa vehreät katunäkymät ovat alueen ominaispiirre. Alueen aidat on, muutama poikkeus lukuun ottamatta, toteutettu pensasaitoina, puuaidan ja pensasaidan yhdistelminä tai tummina, maastoon sulautuvina, kevyinä puuaitoina."

Lisäksi päätöksessä todetaan, että:

"Pakilan alueen katunäkymät ovat säilyneet vehreinä ja rajaus kadun suuntaan on pääosin hoidettu pensasaidoilla. Rakennuslupahakemuksen 34-366-13-A liitteeksi toimitettiin valokuvia alueen yksittäisistä puuaidoista, jolla perusteltiin 1.6 metriä korkean puuaidan rakentamista. Lupaharkinnassa katsottiin, että selvityksen perusteella voitiin myöntää lupa 1.6 korkealle, tummaruskeaksi kuultokäsitellylle, yksinkertaiselle pystylauta-aidalle."

OIKAISUVAATIMUS

Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109 on tehnyt määräajassa oikaisuvaatimuksen muutoslupahakemuksen hylkäävästä päätöksestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että muutoslupahakemus hyväksytään. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää perusteluina vaatimukselleen muun muassa seuraavaa:

"1. Anturalle perustaminen oli ainut vaihtoehto

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Hakijan alkuperäinen ajatus oli rakentaa aita alkuperäisen rakennushankeen luvan (34-366-13-A) mukaisena 1,6m korkeana puuaitana käyttämällä aidan perustamiseen riittäviä maahan tunkeutuvia rakenteita (esim. ruuvipaaluja). Toteutuksen kannalta isoksi ongelmaksi kuitenkin muodostuivat aidan sijaintikohdasta löytyneet maanalaiset rakenteet (kts. valokuva / liite 1), joiden sijoittuminen selvisi hakijalle täysmäärisesti vasta kun Stara avasi kaupungin katuun liittyvän peruskorjaustyömaan hakijan tontin edestä. Osa Helsingin Energian sähkökaapeista, Staran ylläpitämät kaupungin pintavesikaivot (2kpl) sekä naapurin kiinteistöä palveleva viemäri linja sijaitsivat hakijan kiinteistöllä kohdassa mihin aita oli määrä rakentaa. Staralla oli ongelmia saada kaikki sähkökaapelit ja kaivot mahtumaan kaukolämpöarkun ja kiinteistöjen rajan väliselle alueelle, koska kaukolämpöarkku oli niin pinnassa ja toisaalta lähellä kiinteistön rajaa, että sen päällä/sivussa ei voinut johtoja kunnollisesti vetää. Hakija oli yhteydessä Helsingin Energiaan ja Staraan joiden kanssa yhteistyössä todettiin, että helpoin tapa kaikille osapuolille rakennusaikataulujen kannalta olisi tehdä hakijan aidalle anturaperustus, jonka alle jäisi soveltuvin osin vanhat sähkökaapelit sekä hakijan kiinteistölle asennetut kaupungin kaivot (2kpl). Puuaidoissa käytettävät lyöntipaalut tai ruuvipaalut eivät olleet siis mahdollinen perustamistapa ilman, että katualueen rakenteissa olisi tehty merkittäviä muutoksia.

2. Aidan sijainti lähellä ajoväylää vaati tukevat pilarit

Toinen aidan rakenteisiin vaikuttanut seikka on aidan sijainti ajoväylän välittömässä läheisyydessä, jonka johdosta mm. lumiauran aurauskuorma aiheuttaa aitaan huomattavia kuormituksia. Kadulla ei ole kiinteistön kohdassa lainkaan jalkakäytävää. Liite 2 osoittaa vähälumisena talvena tilanteen. Pakila on täynnä vääntyneitä, aurauslumen homehduuttamia puuaitoja ja etenkin tämän tyyppisessä erikoisessa paikassa missä ei ole lainkaan jalkakäytävää on perustelua tehdä rakennusteknisesti järkevä ratkaisu eli kivi- tai teräspilarit. Hakija voi tarvittaessa toimittaa rakennusteknisen lausunnon oikaisuvaatimuksen liitteeksi.

3. Hakija tulkitse muutoksen olevan rakennusjärjestyksen ja asema-kaavan mukainen

Seuraavin perusteluin hakija katsoi aitatyyppin muutoksen olevan vähäinen rakennusaikainen muutos:

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

- kaupungin rakennusjärjestys sekä rakennusvalvonnan aitaohje sallivat rakentaa 1,2m korkean aidan kadun viereen ilman erillistä lupaa.
 - Alkuperäisessä kohteen rakennusluvassa oli jo myönnetty lupa 1,6m korkean puuaidan rakentamiseen täsmälleen samaan sijaintiin, muotoon ja kokoon mihin toimenpideluvalla aita haettiin rakennettavaksi.
 - alueen kaavamääräys (asemakaavaosaston piirustus 8306), mainitsee 5m rajasta olevan istutettavaa tontin osaa, mutta ei kiellä aitaamista. Alueella kaikki aidat ml. tiilimuuratut aidat ovat rakennettu ko. istutettavalle alueelle.
 - Asemakaava-alueella on useita, osittain tai täysin kivirakenteisia aitoja. Hakija liitti toimenpidelupahakemuksen liitteeksi valokuvia osasta aidoista. Hakija pidättää oikeuden toimittaa lisää kuvia vastaavista aidoista käsittelyn jatkovaiheissa, mikäli tarpeellista.
 - Kiinteistölle valmistunut rakennus sekä vastapäinen rakennus ovat valkoiseksi rapattuja kivitaloja ja vastaavat näin aitalolppien materiaalia. Valkoinen rappaus on kohteeseen ja maisemaan hyvin soveltuva.
 - Rakennettu aita on pääosin puuaita.
- Yllä esitetyin perusteluin hakija ei näe mitään juridista, asemakaavallista tai maisemallista ongelmaa toimenpideluvan epäämisessä."

"5. Pakilan rakentamiskäytännöt ja niiden muuttuminen

Aitaratkaisuja arvioitaessa tulisi huomioida alueen ympäristön pitkäaikainen kehittyminen. Kohteen mikroympäristöä arvioitaessa tulisi huomioida, että Lepolantie 109 rakennuskohdetta ympäröivien rakennusten käyttöikä alkaa olla lopussa (yli 50 vanhoja rakennuksia) ja, että yleiskaavassa on esitetty 100-150m päähän kohteesta kerrostalorakentamista (KEHÄ-1 viereen). Väistämättä ympäröivät rakennukset tullaan purkamaan 0-30v tähtämellä, jonka jälkeen todennäköisin skenaario on rakentamisen tehokkuuden kasvaminen ja kivirunkoisten selkeämmin rajaavien rakennus- ja aitaratkaisujen yleistyminen.

Epäyksen perusteena myös mainitaan, että "vehreät näkymät ovat alueen ominaispiirre", mutta jätetään huomioimatta että talviaika kestää vähintään yhtä pitkään kuin kesän lehtivihreä jakso. Hakijan näkemyksen mukaan vaalea rappaus on etenkin talvella varsin hyvin maisemaan sopeutuva, joten aidan ympärivuotisuutta tulisi miettiä myös talvisena aikana. Kiviaita edustaa myös kohteen rakentamisen ajalle ja rakennustyyppille

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

ominaista ilmettä viestien ympäristölle rakennuksen henkeä. Alkuperäiseen kohteen rakennuslupaun haetun harmaanruskean pystylaudoitettun, helposti kuormista vääntyvän puuaidan rakentaminen kohteeseen olisi hakijan näkemyksen mukaan tässä paikassa arkkitehtuurisesti kyseenalaista. Muun muassa liitteessä 6 esitetyssä valokuvasta näemme, että kadun toisella puolella oleva aita on vaakalaudoitettu 1,6-1,8m korkea aitaratkaisu, ei siis pystylaudoitettu aitaratkaisu. Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin tulisi kannustaa kiinteistön omistajia laadukkaaseen rakentamiseen. Kohteeseen rakennetussa aidassa on arkkitehtuurisesti paljon hyvää mm. rakennetekninen toimivuus, pitkäikäisyys, helppokäyttöisyys, huollettavuus ja erityisesti aidan muodostama selkeä raja kadun reunassa, mikä parantaa pihan käyttömahdollisuuksia ja kokoa. Aita myös vastaa väriltään ympäröiviä rakennuksia, joista neljä kuudesta ovat valkoisia. Hakija on myös saanut paljon positiivista palautetta aidan ulkonäöstä (mm. kohteen rakennustarkastajalta, joka ihmetteli miksi aidalle ei lupaa myönnetty)."

"7. Naapurin näkyvyys tielle

Päätösotteen perusteluissa mainitaan, että aita haittaa naapurin näkyvyyttä tielle. Hakijan puolustuksena mainitaan, että alkuperäisen rakennusluvan mukaisen puuaidan sijoittelu ja korkeus on täysin sama. Naapuri ei ole kuitenkaan asiasta valittanut alkuperäisen rakennushankkeen kuulemisen yhteydessä millään lailla. Rakennetun aidan purkaminen ja uudelleenrakentaminen puu-aineisena, ei näkyvyysongelmaa mitenkään muuttaisi. Peilin asentamisen aitaan sen sijaan voisi olla ratkaisu, jota hakija onkin naapurille ehdottanut. Näkyvyysongelma on kyseenalainen muutenkin, koska tilanne vastaa täysin normaalia kadulle ajoa Pakilan pientaloalueella."

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo lisäksi, että lupavalmistelijä oli hyväksynyt aidan periaatteen ennen toimenpideluvan hakemista (kirjelmän kohta 4.), kielteisestä päätöksestä aiheutuu taloudellista haittaa (kirjelmän kohta 6.) ja että naapurin valitusprosessi on ollut kyseenalainen (kirjelmän kohta 8.).

Oikaisuvaatimuskirjelmä kokonaisuudessaan on asian liitteenä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

NAAPURIN KIRJELMÄ

Naapuritontin (91-34-101-7) omistajan edustaja on toimittanut rakennusvalvontavirastoon kirjelmän, jossa mm. aidan katsotaan haittaavan liikenneturvallisuutta. Lisäksi rakennusvalvontavirastoon on toimitettu valokuvia paikasta.

Naapurin kirjelmä ja valokuvat ovat kokonaisuudessaan asian liitteenä.

Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109 on esittänyt kommenttinsa naapurin kirjelmän johdosta ja katsonut, ettei aidan muuttaminen ole muuttanut tilannetta naapurin kannalta alkuperäisen luvan mukaiseen ratkaisuun verrattaessa.

Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109:n kommentit ovat kokonaisuudessaan asian liitteenä.

KESKEISET SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET

MRL 138 §
Toimenpideluvan edellytykset

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään. (11.6.2004/476)

Jos toimenpide perustuu lunastuslain nojalla myönnettyyn lunastuslupaun, toimenpidelupaa käsiteltäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei aiheettomasti vaikeuteta lunastusluvan tarkoituksen toteuttamista.

MRL 135 §
Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
 - 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
 - 3) rakennus soveltuu paikalle;
- [...] sekä

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

[...]

MRL 117 §
Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a-117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

[...]

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

MRA 82 §
Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle.

Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 19 §
Aidan rakentaminen kadun vastaiselle rajalle

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmogatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennuksen rakentamisen yhteydessä tontin kadun vastainen raja on erotettava istutuksin tai rajalle on istutettava pensasaita tai rakennettava aita, jollei asemakaava muuta määrää tai jollei perustellusta syystä muuta johdu.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 21 §
Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

[...]

2 kadun, puiston tai muun vastaavan yleisen alueen vastaisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on katua vasten enintään 1,2 metriä korkea ja puistoa ja muita alueita vasten enintään 1,6 metriä korkea, ja kun rakennusviraston katu- ja puisto-osasto hyväksyy niiden rakentamisen. Aita ja tukimuuri perustuksineen on rakennettava kokonaan tontin puolelle;

[...]

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Suojelluissa rakennuksissa tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset.

ASEMAKAAVALLINEN TILANNE

Alueella on voimassa asemakaava 8306, jossa tontin 6 kadunpuoleisella reunalla on merkintä istutettava tontin osa.

Alueella ei ole voimassa kaavallista suojelua. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

RAKENNUSLAUTAKUNTA 19.5.2015

Rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 19.5.2015 panna asian pöydälle. Rakennuslautakunta ohjasi samalla virastoa vielä keskustelemaan hakijan kanssa vaihtoehtoista.

Rakennusvalvontaviraston edustajat ja hakija keskustelivat 23.6.2015 vaihtoehtoista, miten suunnitelmaa voisi kehittää, jotta sitä voitaisiin pitää kaupunkikuvallisesti riittävän tyydyttävänä. Lisäksi keskusteltiin mahdollisista viheristutuksista.

Tapaamisessa keskustellun perusteella hakija muutti kaupunkikuvaosaston ehdotuksen mukaisesti piirustusta siten,

07.07.2015

72

että aidan rapatun osan väritys muutetaan vaaleasta tummaksi.

Hakija on toimittanut muutetun aitapiirustuksen rakennusvalvontavirastoon 24.6.2015.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta hyväksyy Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109:n rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin päätöksestä 17.3.2015 § 99 tekemän oikaisuvaatimuksen.

Rakennuslautakunta myöntää haetun muutoksen rakennuslupaan ja vahvistaa aita koskevat piirustukset (asemapiirros 11.9.2014, aidan pohjakuva ja leikkaus 24.6.2015) seuraavin määräyksin:

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty rakennusvalvontavirastolta loppukatselmus.

Muilta osin rakentamisessa noudatetaan alkuperäisen rakennusluvan (34-366-13-A) määräyksiä.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

Rakennuspaikka sijaitsee pientaloalueella, jossa vehreät katunäkymät ovat alueen ominaispiirre. Pientaloalueen rakennuskanta on melko monimuotoista ja peräisin eri vuosikymmeniltä. Osoitteessa Lepolantie 109 sijaitsevan uuden kivirakenteisen rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea rappaus.

Lähialueen aidat on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta toteutettu pensasaitoina, puuaidan ja pensasaidan yhdistelminä tai tummina, maastoon sulautuvina, kevyinä puuaitoina. Lepolantiellä Talkootien länsipuolisella osuudella olevat aidat ovat ruskeansävyisiä lauta-aitoja, samoin Rapparintien varressa olevat aidat.

Lepolantiellä Pakilantie-Talkootie välisellä osuudella on joitakin kivirakenteisia aitoja, samoin vaaleansävyisiä lauta-aitoja. Näillä kauempana sijaitsevilla aidoilla ei kuitenkaan ole ratkaisevaa merkitystä arvioitaessa Lepolantie 109 aidan soveltuvuutta välittömään ympäristöönsä Lepolantien länsipäässä.

Alunperin muutoslupaa haettiin raskarakenteiselle kaksiväriselle ja kivi- ja puurakenteiselle aidalle. Hakemus hylättiin, koska

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

kyseisenlainen aita on muodoltaan, väreiltään, materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan poikkeava pientaloalueella, jossa vehreät katunäkymät ovat alueen ominaispiirre ja tontit on rajattu pääasiassa pensasaidoin tai kevein, tummin ja vähäeleisin lauta-aidoin.

Oikaisuvaatimusasian käsittelyn aikana suunnitelmaa on muutettu niin, että aidan rapatun osan väritys on vaalean asemesta tummasävyinen. Muutoksen johdosta aita ei ole yhtä selkeästi kaksivärinen kuin jos rappaus olisi vaalean sävyinen. Tummemmasta rappauksesta johtuu myös, että aidan yksityiskohdat eivät nouse esiin samalla tavalla erottuvasti kuin jos rappaus olisi vaalean sävyinen. Muut lähistöllä olevat aidat ovat värisävyiltään tummia. Suunnitelmaan tehdyn muutoksen johdosta aidan voidaan riittävällä tavalla katsoa soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja Lepolantien länsipään katumaisemaan.

Rakennuslautakunta toteaa, että asemakaavassa kyseinen tontin osa on merkitty istutettavaksi tontin osaksi. Määräys ei kuitenkaan estä aidan rakentamista tontin rajalle. Aidan sijoittaminen kyseiseen paikkaan ei siten ole asemakaavan vastaista. Alueella ei ole voimassa kaavallista suojelua. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Rakennuslautakunta toteaa lisäksi, että vuonna 2013 myönnetyn luvan mukainen aita sijoittuu samaan kohtaan tontin kadunvastaisella rajalla kuin toteutettu aita, jolle haetaan muutoslupaa. Toteutettu aita on myös pääosin samankorkuinen kuin alkuperäisen luvan mukainen aita. Aidan rakentamisen tontin kadun vastaiselle rajalle ei ole katsottava haittaavan tarpeettomasti naapuria tai vaikeuttavan naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Pöytäkirjanote liitteineen 1) Asunto Oy Helsingin Lepolantie 109 ja 2) tontin 91-34-101-7 omistaja, c/o XXXXXX XXXXXXXX.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 §, 138 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 82 §
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 19 §, 21 §

Liitteet

Sijaintikartta

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

74

	Luvanhakijan kommentit 6.5.2015 Muutettu piirustus 24.6.2015 Muutoslupahakemukseen liitetyt piirustukset Naapurin kirjelmä Oikaisuvaatimuksenalainen päätös 17.3.2015 § 99 Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen Rakennuslupapäätös 16.4.2013 § 89 Valokuvat 4.5.2015
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Minna Mättö rakennuslakimies puh. 310 26442

07.07.2015

75

Tunnus 10-0016-15-SEL

Hakija Asunto Oy Kulmavuorenrinne

Rakennuspaikka Sörnäinen, 091-010-0285-0024
Kulmavuorenkatu 2

Pinta-ala 1020 m²

Kaava 8559

Lainvoimaisuus 1985

Sallittu kerrosala 3060 m²

Rakennettu kerrosala 5687 m²

Muutoksenhaun kohde

10-0001-15-HAL

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 21.04.2015 §/nro 145

Esittelijä

LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE ASUINKERROSTALON JULKISIVUJEN JA PARVEKKEIDEN KUNNOSTAMISTA KOSKEVASSA VELVOITEASIASSA

Rakennuslautakunta päätti 21.4.2015 tekemällään päätöksellä velvoittaa Asunto Oy Kulmavuorenrinteen kunnostamaan asuinkerrostalon julkisivujen ja parvekkeiden rakenne-, rappaus- ja maalipinnoitevauriot, syöksytörvien maalipinnoitevauriot sekä puisten ovien ja ikkunapuitteiden vauriot asetetun juoksevan sakon uhalla 1.11.2016 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2000) euroa.

Rakennuslautakunta päätti lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä Asunto Oy Kulmavuorenrinteen maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 1000 euron suuruisen valvontamaksun. Päätökseen tältä osin kuntalain 89 §:n mukainen oikaisunhakuosoitus.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Valvontamaksupäätökseen ei ole haettu oikaisua.

Asunto Oy Kulmavuorenrinne on valittanut lautakunnan asettamasta velvoitteesta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Yhtiö kertoo suunnittelevansa ullakkoasuntojen rakentamista ja tähän rakennushankkeeseen yhdistettäisiin julkisivujen korjaaminen. Rakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuonna 2016. Yhtiö kertoo myös teettäneensä vuoden 2014 puolella kuntotutkimuksia julkisivujen ja parvekkeiden kunnosta. Yhtiö pyytää valituksessaan, että velvoitteen määräaika siirretään päättymään 1.5.2017, jotta hankkeet voidaan yhdistää.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksesta lausunnon hallinto-oikeudelle 17.7.2015 mennessä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta pyydettyinä lausuntonaan toteaa seuraavaa.

Rakennuslautakunta toteaa, että lautakunnan valituksenalainen veloittepäätös on annettu tiedoksi saantitodistuksella Asunto Oy Kulmavuorenrinteelle 28.4.2015. Kun valitusaika on 30 päivää ja kun päätöksen tiedoksiantopäivää ei lasketa mukaan määräaikaan, niin viimeinen päivä hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen on ollut 28.5.2015. Kun valitus on jätetty vasta 29.5.2015, niin valitus tulee liian myöhään tehtynä jättää tutkimatta.

Siltä varalta, että Helsingin hallinto-oikeus päättää kuitenkin tutkia valituksen, niin rakennuslautakunta lausuu seuraavaa.

Rakennuslautakunta toteaa, että valituksessa ei kiistetä sitä tosiseikkaa, etteikö rakennuksen julkisivuja ja parvekkeita ole korjattava, mutta viitaten suunniteltuun ullakkoasuntojen rakentamiseen yhtiö pyytää, että hallinto-oikeus siirtäisi rakennuslautakunnan asettaman velvoitteen määräajan 1.11.2016 päättymään 1.5.2017.

Asunto Oy Kulmavuorenrinteen isännöitsijä on 28.5.2015 lähettänyt rakennusvalvontavirastoon Suomen Talokeskus Oy:n laatiman tuuletusparvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimuksen, joka on päivätty 30.12.2014. Tässä kuntotutkimuksessa Suomen Talokeskus Oy toteaa, että kaiteiden kiinnitysten irtoaminen seinästä sekä parvekelaatan betonin heikkenemisestä johtuen parvekkeiden ja kulkusillan

käyttö ovat jo turvallisuusriski.

Rakennuslautakunta toteaa, että olisi ollut toivottavaa, että taloyhtiö olisi jo ennen rakennuslautakunnan 21.4.2015 tekemää velvoitepäätöstä lähettänyt kuntotutkimuksen rakennusvalvontaan, kun kyse on näin merkittävästä turvallisuusriskistä ja kun rakennusvalvontavirasto pyysi yhtiön vastinetta tarkastuslausuntoon.

Rakennusvalvontavirasto on nyt ollut yhteydessä isännöitsijään, joka on 15.5.2015 ilmoittanut, että tuuletusparvekkeet ja kulkusilta eräältä parvekkeelta piharakennuksen katolle on suljettu pois käytöstä.

Jos rakennusvalvonnan tiedossa olisi ollut parvekkeiden vaarallinen kunto, niin määräaika olisi ollut tiukempi, kuin mitä rakennuslautakunnan valituksenalaisessa päätöksessä on päätetty.

Näin ollen rakennuslautakunta katsoo, että tuuletusparvekkeet ja kulkusilta on korjattava lautakunnan asettamassa määräajassa 1.11.2016 mennessä, eikä tätä määräaikaa voida jatkaa.

Isännöitsijä on lisäksi 28.5.2015 lähettänyt rakennusvalvontavirastoon Suomen Talokeskus Oy:n 30.12.2014 päivätyn lausunnon katujulkisivujen rappauksen kunnosta sekä 31.12.2014 päivätyn ikkunoiden ja parvekeovien kuntotarkastusraportin.

Julkisivujen rappauksen korjaamisen tai uusimisen osalta ja ikkunoiden korjaamisen tai uusimisen osalta rakennuslautakunta pitää mahdollisena, että asetettua määräaikaa voidaan siirtää kuudella kuukaudella, jos se rakentamis- ja korjaustoimenpiteiden tarkoituksenmukaisen suorittamisen kannalta on perusteltua ja jos tuuletusparvekkeet ja kulkusilta korjataan lautakunnan asettamassa määräajassa. Asia jää tältä osin hallinto-oikeuden harkintaan. Rakennusvalvonnalta ei tähän mennessä ole haettu mitään lupaa ullakon rakentamiseen.

Valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja päätöksen tiedoksiantoasiakirjat liitetään tämän lausunnon mukaan.

Liitteet

Sijaintikartta

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

78

Asunto Oy Kulmavuorenrinteen isännöitsijän
sähköpostikirjelmä
Asunto Oy Kulmavuorenrinteen valitus hallinto-
oikeuteen
Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
Ikkunoiden ja parveovien kuntotarkastus
Kantakartta
Lausunto katujulkisivujen rappauksesta
Parvekkeiden karbonisoitumisen tutkimusselostus
Rakennuslautakunnan velvoitepäätös 21.4.2015
Tuuletusparvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimus

Käsittelijä

Pentti Ruuska
rakennuslakimies
puh. 310 26218

07.07.2015

79

Tunnus 45-0013-15-OIK

Muutoksenhakija XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX

Rakennuspaikka Vartiokylä, 091-045-0018-0022
Ison-Antintie 11a

Pinta-ala 885 m²

Kaava 10835

Lainvoimaisuus 2001

Muutoksenhaun kohde 45-1369-15-C

Päätätjä Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja
toimenpideluvat

Päätöspvm 12.05.2015 § 106

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS AIDAN RAKENTAMISTA KOSKEVASTA
TOIMEPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ

TOIMENPIDELUPA

Rakennuspaikka on Marjaniemessä osoitteessa Ison-Antintie 11a sijaitseva tontti 91-45-18-22. Rakennusvalvontaviraston arkkitehti on päätöksellään 12.5.2015 § 106 myöntänyt XXXX XXXXXXXXlle ja XXXX XXXXXXXXlle toimenpideluvan (tunnus 45-1369-15-C) aidan rakentamiselle tontin koillis- ja kaakkoisrajoille.

Aita on puurakenteinen ja väriltään ruskea. Aita vastaa malliltaan ja väriltään tontilla jo olevan, alkuperäisen rakennusluvan mukaisen, aidan mallia ja väriä. Aita muodostuu elementeistä, jotka ovat irrotettavissa huoltoa varten. Aidan korkeus on noin 1400 mm. Aita rakennetaan kokonaisuudessaan tontin 22 puolelle.

Rakennuspaikan rajanaapuritontin 91-45-18-23 omistajat eivät ole antaneet suostumustaan aidan rakentamiselle. Toimenpideluvan päätösote on lähetetty tiedoksi tontin 23 omistajille.

07.07.2015

80

OIKAISUVAATIMUS

Tontin 23 omistajat, XXXX XXXXXX ja XXXXX XXXXXX, ovat tehneet toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. He hakevat oikaisua lupaan. Perusteluina esitetään muun ohella seuraavaa:

"Tonttien välinen tasoero on paikoitellen 60 cm. Näin ollen aita tulisi tosiasiallisesti olemaan paikoin 2 metriä korkea. Aita tulee peittämään ajotien puoleisessa päässä näkyvyyden tontilta 23 tielle ja autoilijoiden näkyvyyden tontilta tuleviin lapsiin. Aita ei tyylillisesti istu naapurustoon. Aidan tulisi olla maisemakuvaan sopiva. Mikäli aita kuitenkin rakennetaan, on etäisyys oltava metrin päässä rajasta, turvallisuuden takaamiseksi. Lisäksi aidan sallittu enimmäiskorkeus on oltava 80 cm, näin ollen kokonaiskorkeudeksi tasoerosta johtuen tulee 140 cm."

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

VASTINE

Luvan saajat ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen. Vastineessa lausutaan muun ohella seuraavaa:

"Käsityksemme mukaan XXXXXX on ilman rakennuslupaa ja vastoin rakennusjärjestyksen 14 §, 15 § ja 16 § suorittanut kaivutöitä toukokuussa 2015. Nämä kaivutyöt ovat ulottuneet myös tontin 22 puolelle ja niiden seurauksena tonttien korkeuserot voivat olla XXXXXn mainitsema 60 cm. Näiden kaivutöiden seurauksena myös meidän kiinteistön kaukolämpöputket, sähkö- ja telekaapelit ovat vain n. 10 cm päässä pinnasta. XXXXXX ei ole kysyttäessä ilmaissut tulevia pihamaansa korkeuksia, eikä myöskään meille ole esitetty minkäänlaisia suunnitelmia. XXXXXX on omalla toiminnallaan aikaan saanut tämän mainitsemansa 60 cm korkeuseron. Aita ei huononna näkyvyyttä. Väite siitä, että aita ei tyylillisesti istu naapurustoon, on ilmeisen virheellinen. Tontilla 22 on kahdella sivulla alkuperäisen luvan mukainen aita ja nyt esillä oleva lupa koskee vastaavanlaisen aidan rakentamista muille sivuille. XXXXXX perusteluillaan lähinnä osoittaa välinpitämättömyyttä rakentamisjärjestyksestä, lakeja ja määräyksiä kohtaan. XXXXXn oikaisuvaatimus perustuu virheelliselle tiedolle tai mielipiteille ja se tulee hylätä."

07.07.2015

81

Vastine on esityslistan liitteenä.

TARKASTUSINSINÖÖRIN TEKEMÄ MERKINTÄ FACTAAN

XXXXX XXXXXXXXlle ja XXXXX XXXXXXXXlle on 18.2.2014 myönnetty rakennuslupa (tunnus 45-4232-13-A) omakotitalon rakentamiseksi tontille 23. Tämä rakennus on hyväksytty käyttöön rakennusvalvontaviraston tarkastusinsinöörin 19.2.2015 pitämässä osittaisessa loppukatselmuksessa. Lopullista loppukatselmusta ei ole pidetty.

Tämän rakennusluvan yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan tontin 23 kirvesvarren alueen maanpinnan korko on samalla tasolla kuin tontin 22 koillisosan maanpinnan korko.

Rakennusvalvontaviraston tarkastusinsinööri on tehnyt 12.6.2015 rakennusvalvontaviraston operatiiviseen Facta-tietojärjestelmään seuraavan merkinnän: "Yhteydenotto puhelimitse 12.6.2015: Naapuri 11a/XXXX XXXXXXXXn yhteydenotto koskien ajotien korkeusasemaa, jota on laskettu - kaukolämpö- ja vesijohdot vaarassa paljastua. Yhteydenotto vtj XXXXXXXXn, joka lupasi tarkastaa tilanteen."

Tarkastusinsinööri ei ollut 1.7.2015 mennessä saanut vastaavalta työjohtajalta asiaan mitään vastausta.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hylätä XXXX XXXXXXXXn ja XXXXX XXXXXXXXn tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 12.5.2015 § 106.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle.

Tontilla 22 voimassa olevassa asemakaavassa (numero 10835 vuodelta 2003) ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen mukaan (21 §) nyt kyseessä olevan aidan rakentamiselle ei tarvitsisi edes hakea toimenpidelupaa, jos naapuritontin 23 omistajat olisivat antaneet tähän

07.07.2015

82

suostumuksensa. Koska tällaista suostumusta ei ole annettu, lupaa on tullut hakea.

Toimenpidelupahakemuksen yhteydessä toimitetuista tonttien 22 ja 23 raja-aluetta esittävistä valokuvista käy ilmi, että tonttien rajalla ei ole ollut XXXXXXn väittämää, paikoitellen 60 cm:n, korkeuseroa. Myöhemmin toteutettu korkeusero onkin XXXXXXn itse toteuttama.

Tämä toteutus on XXXXXXn saaman rakennusluvan (tunnus 45-4232-13-A) yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyjen pääpiirustusten vastainen eikä rakennusvalvontavirasto tule hyväksymään tällaista toteutusta.

Tontin 22 koillis- ja kaakkoisrajoille rakennettavaksi suunniteltu aita vastaa malliltaan ja väriltään tontilla jo olevan, alkuperäisen rakennusluvan mukaisen, aidan mallia ja väriä. Aidan materiaali on puuta ja väriltään aita on ruskea. Aidan korkeus on noin 1400 mm. Aita rakennetaan kokonaisuudessaan tontin 22 puolelle.

Suunniteltu aita soveltuu paikalle ja ympäristöönsä. Aitaa ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

XXXX XXXXXXn ja XXXXX XXXXXXXXn tekemässä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta toimenpidelupapäätös tulisi kumota tai sitä olisi syytä muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään postitse seuraaville: 1) XXXX XXXXXX ja XXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXX, XXXXX XXXXXXXX (yksi yhteinen ote). 2) XXXXX XXXXXXXX ja XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXX, XXXXX XXXXX (yksi yhteinen ote).

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 126 §, 126 a §, 135 §, 138 §, 187 § ja 192 §.

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaava
Vastine

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

83

	Muutoksenhakijoiden rakennuslupa Oikaisuvaatimus Toimenpidelupapäätös liitteineen Toimenpideluvan pääpiirustukset Vanhan rakennusluvan pääpiirustuksia
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 10.07.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Juha Vehviläinen rakennuslakimies puh. 310 26225

07.07.2015

84

Tunnus 54-0015-15-SEL
Hakija Sponda Oyj
Rakennuspaikka Vuosaari, 091-054-9903-0037
Satamakaari 10
Pinta-ala 119533 m²
Kaava 11730
Lainvoimaisuus 2009

Muutoksenhaun kohde
54-0195-15-A
54-0006-15-OIK

Päätätjä yliarkkitehti
Päätöspvm 24.02.2015 §/nro 67

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-
OIKEUDELLE KORJAAMOHALLIN RAKENTAMISTA
KOSKEVASSA RAKENNUSLUPA-ASIASSA

RAKENNUSLUPA

Bertschi Finland Oy haki 23.1.2015 jättämällä hakemuksella rakennuslupaa 871 m²:n suuruisen teräsrunkoisen polyesterkangaspäällysteisen (Best-Hall) huoltohallin rakentamiselle Vuosaaren sataman alueelle. Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti myönsi rakennusluvan 24.2.2015 §:n 67 kohdalla tekemällä päätöksellä. Lupa myönnettiin määräaikaisena siten, että varastohalli saa olla paikallaan kauintaan 14.3.2025 saakka. Rakennusluvan tunnus on 54-0195-15-A.

Yliarkkitehti perusteli luvan myöntämistä määräaikaisena seuraavasti: "Hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ainoastaan määräaikaisena, koska Vuosaaren satama-alueella kangaspäällysteinen rakennus ei kaikilta osiltaan täytä pysyvältä rakennukselta edellytettävää kaupunkikuvallista vaatimustasoa."

Naapurin kuulemisesta lupapäätöksessä on todettu seuraavaa: "Hakija on ilmoittanut yhdelle naapurille (Paulig) hakemuksen vireille tulosta. Naapuri ei ole esittänyt huomautuksia hakemuksesta. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan kuitenkin tiedoksi läheisen logistiikka-alueen haltijalle."

Luvan hakija oli ollut ennen lupahakemuksen jättämistä Pauligin lisäksi sähköpostitse yhteydessä myös rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevan lähialueen haltijaan, joka on Sponda Oyj. Sponda Oyj oli 21.1.2015 Bertschi Finland Oy:lle lähettämässään sähköpostissa todennut: "Vastustamme rakennusluvan myöntämistä. Toimitamme lausunnon asiasta myöhemmin."

Sponda Oyj:tä ei kuitenkaan ollut kuultu maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

OIKAISUVAATIMUS

Sponda Oyj teki yliarkkitehdin rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Yhtiö vaati, että rakennuslautakunta kumoo ja poistaa rakennuslupapäätöksen asian käsittelyssä tapahtuneen menettelyvirheen johdosta ja koska rakennuslupapäätöksen kohteena oleva rakennushanke ei täytä rakennusluvan myöntämiselle MRL 135 §:ssä asetettuja edellytyksiä.

Rakennuslautakunta teki oikaisuvaatimuksen johdosta päätöksensä 21.4.2015 §:n 149 kohdalla. Rakennuslautakunta päätti tutkia Sponda Oyj:n tekemän oikaisuvaatimuksen ja hylätä sen.

ALOITTAMISOIKEUS

Rakennuslautakunta päätti samalla, tällä 21.4.2015 tekemällään päätöksellä, hakemuksesta hyväksyä asetetun vakuuden ja antaa maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla oikeuden rakennusluvan tunnus 54-0195-15-A mukaisten rakennustöiden suorittamiseen ennen kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Sponda Oyj on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Yhtiö katsoo, että sillä on asiassa valitusoikeus, koska se on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla muutoksenhaun kohteena olevassa rakennuslupapäätöksessä tarkoitetun rakennuspaikan vastapäätä olevan alueen haltija.

Sponda Oyj vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus: 1) kumoaa rakennuslautakunnan antaman rakennustöiden aloittamisoikeutta koskevan päätöksen ja kieltää rakennuslupapäätöksen täytäntöönpanon kunnes rakennuslupaa koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu, 2) kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen, 3) hylkää Bertschin rakennuslupahakemuksen ja 4) toimittaa asiassa katselmuksen. Lisäksi Sponda Oyj varaa oikeuden esittää mahdolliset oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset myöhemmässä käsittelyn vaiheessa sen jälkeen, kun muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen tekijä ja asianosainen ovat esittäneet mahdolliset vastineensa.

Sponda Oyj perustelee vaatimuksiaan muun ohella seuraavasti:

Katselmuksen toimittaminen on asian selvittämiseksi tarpeen. Asiassa on erityisesti kysymys sen arvioimisesta, täyttääkö ko. rakennus Vuosaaren satama-alueella rakentamiselle asetetut kaupunkikuvalliset vaatimukset. Asia ei riittävällä tavalla selviä asiakirja-aineistosta, vaan edellyttää paikan päällä tehtäviä havaintoja.

Rakennuslautakunta on virheellisesti katsonut, että MRL 144.1 §:n mukaisena perusteltuna syynä voitaisiin pitää luvan hakijalle syntyviä säästöjä konttien kuljetuskustannuksista. Asiassa ei ole esitetty, että konttien huollattaminen edelleen samalla tavalla ei olisi enää mahdollista tai että se kävisi rakennuslupapäätöksen muutoksenhaun käsittelyn aikana mahdottomaksi. Rakennuslautakunnan ei olisi tullut myöntää aloittamisoikeutta koskevaa lupaa asiassa, jossa rakentamisesta Spondalle aiheutuvaa vahinkoa ei ole huomioitu arvioitaessa vakuuden hyväksyttävyyttä. Rakennuslupapäätöksen mukainen rakentaminen heikentää Spondan mahdollisuuksia käyttää omaa vuokra-alueitaan sillä tavalla, jota Spondan pitkäaikaista määräaikaista vuokrasopimusta tehtäessä on tarkoitettu. Sponda harjoittaa alueella erilaisten tilojen vuokraustoimintaa ja rakennuslupapäätöksen mukaisella rakentamisella on välitön vaikutus Spondan toimintaedellytyksiin.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

Vuosaaren satama-alueen rakentamiselle on alueen toteuttamista suunniteltaessa asetettu erityisiä kaupunkikuvallisia ja rakentamisen laatutasoon liittyviä vaatimuksia. Nimenomaan kangas-, pressu- ja/tai kaarihalleja ei aluetta ja sen toteuttamista suunniteltaessa haluttu rakennettavaksi minnekään Vuosaaren satama-alueelle, koska alueen muodostuminen "uudeksi Tattarisuoksi" haluttiin estää. Spondan käsityksen mukaan pressuhallien rakentamisessa on kysymys jatkossa vain laajenevasta ilmiöstä. Kysymys on siten linjanvedosta.

Rakennus ei täytä rakentamisen yleisiä ja teknisiä vaatimuksia siten, kuin rakentamiselta Vuosaaren satama-alueella edellytetään, koska ko. pressuhalli ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä paikalle eikä se muun ohella rakenteensa ja paloluokkansa osalta edusta vaadittua rakentamisen teknisesti korkeaa laatutasoa. Rakennuksen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä paikalle soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon muun ohella rakennuksen materiaali. Pressuhalli ei edusta sitä korkeatasoista ja yleisilmeeltään huoliteltua rakentamisen laatutasoa, jota rakentamiselta Vuosaaren satama-alueelta on edellytetty.

Rakennuksen kaupunkikuvallista soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä paikalle ei voida perustaa siihen, että rakennus saattaisi ajoittain jäädä Satamakaaren katualueelta katsottuna osittain piiloon luvan hakijan rahtikonttien taakse. Kysymys ei ole paikallaan tai ympäristössään vähäisestä rakennuksesta. Spondan käsityksen mukaan rakennusta ei ole tarkoitettu väliaikaiseksi vaan pysyväksi ratkaisuksi. MRL 125 §:n 6 momentissa tarkoitettua määräajaksi paikallaan pysytettyä rakennusta koskeva lupa ratkaistaan pysyvän luvan myöntämisedellytysten pohjalta eikä määräaikaisuus oikeuta poikkeamaan rakennusluvan myöntämisedellytyksistä.

Kangaspintainen halli ei täytä sitä paloturvallisuusluokkaa, joka alueen muun rakennuskannan on edellytetty täyttävän. Kysymys on selvästi teknisesti matalamman tasoisesta rakentamisesta, kuin mitä Vuosaaren satama-alueen rakennuskannalta vaaditaan.

Valituskirjelmä on esityslistan liitteenä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmogatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

88

HALLINTO-OIKEUDEN LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon viimeistään 10.7.2015.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen lausunnon:

Rakennuslautakunta palauttaa läheteasiakirjat.
Rakennuslautakunta liittää asiakirjoihin valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

SPONDA OYJ:N VALITUSOIKEUS

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla kiinteistöllä 91-54-9903-37. Kiinteistön pinta-ala on 119533 m². Kiinteistö sijaitsee Vuosaaren satama-alueen länsireunalla Pauligin kahvipaahtimokiinteistön luoteispuolella.

Bertschi Finland Oy:n vuokra-alue sijaitsee kiinteistön lounais-/eteläkulmassa rajoittuen länsireunaltaan Satamakaaren katualueeseen. Vuokra-alueen pinta-ala on 16200 m². Kiinteistön 91-54-9903-37 pääosan vuokralainen on Sponda Oyj, jonka vuokra-alue kattaa reilusti yli puolet koko kiinteistöstä.

Sponda Oyj:n ja Bertschi Finland Oy:n vuokra-alueiden välissä on noin 49 metrin levyinen liikennealueeksi tarkoitettu alue, jota ei ole toistaiseksi rakennettu tähän käyttöön.

Kiinteistöllä voimassa olevassa asemakaavassa numero 11730 vuodelta 2009 koko kiinteistö 91-54-9903-37 on kuitenkin LS-k -merkinnällä varustettua aluetta. LS-k = Satama-alue kunnan tarpeisiin. Alueelle saa rakentaa sataman toimitiloja.

Rakennuslautakunta on valituksenalaisessa päätöksessään katsonut, että Sponda Oyj on vuokra-alueen haltijana maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rakennuspaikan vastapäätä olevan alueen haltija, joten Sponda Oyj:llä on tällä perusteella ollut oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että rakennuslautakunnan näkemys on ollut virheellinen eikä Sponda Oyj:llä ole tässä asiassa valitusoikeutta, valitus tulee jättää tutkimatta.

KATSELMUS

Rakennuslautakunta jättää hallinto-oikeuden harkittavaksi, onko asian selvittämiseksi tarpeen toimittaa katselmus.

ALOITTAMISOIKEUS

Bertschi Finland Oy on hakenut aloittamisoikeutta ja perustellut hakemustaan seuraavasti:

Tällä hetkellä Bertschi Finland Oy:n kontteja huolletaan ja korjataan hallissa, joka sijaitsee Paulig Oy:n kahvipaahtimon eteläpuolella. Bertschi Finland Oy:n alue sijaitsee kahvipaahtimon pohjoispuolella. Huoltoa varten kontit on kuljetettava Bertschi Finland Oy:n alueelta kahvipaahtimon ympäri huoltohalliin ja takaisin. Konttien siirtelystä aiheutuu Bertschi Finland Oy:lle 20000 - 30000 euron kustannukset kuukaudessa. Hallin rakentaminen säästää merkittävästi Bertschi Finland Oy:n kustannuksia ja vähentää turhaa liikennettä satama-alueella. Liikenteen vähentyminen tarkoittaa myös työtaturmien ja muiden onnettomuuksien riskin pienenemistä ja on siten sataman yleisen edun mukaista. Aloittamisluvan myöntämisestä on siis välitöntä hyötyä.

Rakennettavaa rakennusta ei perusteta, vaan sen teräsrunko pultataan asfalttiin ja polyesterikangas hitsataan asfalttiin kiinni, jolloin saavutetaan vesitiiveys maan tasolla ilman perustuksia. Aloittamisluvan myöntäminen ei tee muutoksenhakua miltään osin hyödyttömäksi. Alue on palautettavissa ennalleen nopeasti ja aloittamisesta koituvaan välittömään hyötyyn suhteutettuna vähäisin kustannuksin. Hallin toimittaja Best-Hall Oy on antanut tarjouksen rakennuspaikan ennallistamisesta hintaan 35000 euroa. Hakija asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 2 momentissa tarkoitettujen haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta 50000 euron vakuuden.

Rakennuslautakunta katsoo, että yhtiö on esittänyt hakemukselleen maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 1 momentissa tarkoitetun perustellun syyn sekä asettanut saman pykälän 2 momentissa tarkoitetun hyväksyttävän vakuuden.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennuslautakunta katsoo, että mikäli korjaamohalli joudutaan purkamaan ja rakennuspaikka ennallistamaan sen vuoksi, että hallinto-oikeus kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon tai hyväksyy valituksen ja kumoaa rakennuslupapäätöksen, korjaamohalli on purettavissa ja rakennuspaikka on palautettavissa ennalleen. Näin ollen aloittamisoikeuden myöntäminen ei ole tehnyt muutoksenhakua hyödyttömäksi. Rakennuslautakunta katsoo, että aloittamisoikeus on tämän vuoksi voitu myöntää.

Sponda Oyj:n esittämiä lausumia siitä, että aloittamisoikeuden myöntäminen ja rakentaminen heikentää Spondan mahdollisuuksia käyttää omaa vuokra-alueitaan sekä vaikuttaa välittömästi Spondan toimintaedellytyksiin, rakennuslautakunta ei pidä perusteltuina eikä näillä Sponda Oyj:n lausumilla tule katsoa olevan merkitystä harkittaessa aloittamisoikeuden myöntämisedellytysten olemassaoloa.

HANKKEEN ASEMAKAAVANMUKAISUUS

Rakennuspaikkana olevalla kiinteistöllä 91-54-9903-37 on voimassa asemakaava numero 11730 vuodelta 2009. Kiinteistö on kokonaisuudessaan LS-k -merkinnällä varustettua aluetta. LS-k -merkintä tarkoittaa: "Satama-alue kunnan tarpeisiin. Alueelle saa rakentaa sataman toimitiloja."

Rakennushankkeessa on kyse Vuosaaren sataman logistiikka-alueelle rakennettavasta 871 m²:n suuruisesta teräsrunkoisesta, polyesterkangaspäällysteisestä huoltohallista, jossa huolletaan ja korjataan satamakontteja.

Rakennuslautakunta katsoo, että rakennushanke on asemakaavan mukainen.

Rakennuslautakunta toteaa, että Sponda Oyj ei ole edes väittänyt, että hanke olisi asemakaavan vastainen. Sen sijaan Sponda Oyj on todennut, että Vuosaaren sataman suunnitteluperiaatteet ja käyttösuunnitelmat ovat sellaisia asemakaavoitukseen verrannollisia suunnitelmia, jotka on otettava huomioon arvioitaessa rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä.

Rakennuslautakunta katsoo, että tällaiset suunnitteluperiaatteet ja käyttösuunnitelmat eivät ole asemakaavamääräyksiin verrattavia

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

sitovia määräyksiä.

RAKENNUKSEN TEKNINEN TASO JA PALOTURVALLISUUS

Sponda Oyj katsoo, että rakennushanke ei täytä Vuosaaren satama-alueella edellytettävää rakentamisen teknistä vaatimustasoa ja paloturvallisuuden vaatimuksia.

Rakennuslautakunta toteaa asiasta seuraavaa:

Rakennuksen on tarkoitus palvella konttiliikennettä toimimalla sääsuojana konttien huolto- ja korjaustöissä. Kyseisiä töitä tehdään tällä hetkellä satama-alueella sijaitsevassa peltihallissa, joka sekin on lämmittämätön tila eli teknisesti matalatasoinen. Rakennus on teknisesti riittävän korkeatasoinen palvellakseen sataman konttiliikennettä.

Paloturvallisuudesta on toimitettu valmistajan selvitys. Kangaspintainen varastohalli on erittäin paloturvallinen, koska hallin ulkokuori sulaa kuumetessaan, jolloin hallin sisälle ei voi muodostua mahdollisesti räjähtäviä palokaasuja.

Nyt kyseessä oleva selvitys on vuodelta 2009 ja se on hallin valmistaja Best-Hall Oy:n tilaama ja VTT:n tekemä. Selvityksessä todetaan muun ohella seuraavaa:

Laboratoriokokeet osoittivat, että katekangas sulaa kuumuuden vaikutuksesta lämpötilavälillä 200-300 C. Jos hallissa sattuu tulipalo, kuumat savukaasut nousevat kohti hallin kattoa ja saattavat sulattaa katekankaaseen aukon palavan kohteen yläpuolella. Kuumat savukaasut tuulettuvat syntyneen aukon kautta ulos hallista, mikä alentaa hallin katon alapuolelle muodostuvan kuuman kerroksen lämpötilaa ja paksuutta. Savukaasujen tuulettuminen on edullista rakenteen kestävyvyn kannalta, koska tuulettuminen hidastaa rakenteen kantavien teräsristikoiden lämpenemistä.

Rakennuslautakunta katsoo, että korjaamohalli täyttää riittävällä tavalla satama-alueella edellytettävän rakentamisen teknisen vaatimustason. Halli täyttää myös paloturvallisuuden vaatimukset.

RAKENNUKSEN SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA PAIKALLE

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi

07.07.2015

92

Korjaamohalli on suuruudeltaan 871 m². Halli sijaitsee Bertschi Finland Oy:n 16200 m²:n suuruisella vuokra-alueella, joka rajoittuu länsireunaltaan Satamakaaren katualueeseen. Hallissa huolletaan ja korjataan satamakontteja. Rahtikontteja säilytetään rakennuspaikan ympäristössä 4 konttia eli noin 10 metriä korkeina pinoina.

Rakennuslautakunta katsoo, että tässä ympäristössään satama-alueella ja Pauligin massiivisen paahtimorakennuksen välittömässä läheisyydessä suunniteltu korjaamohalli on vain vähäinen rakennus, jonka voidaan tällaisena katsoa soveltuvan rakennettuun ympäristöönsä ja maisemaan sekä soveltuvan tälle paikalle. Suunnitellun rakennuksen on katsottava täyttävän ympäristössään riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennusta ei olla sijoittamassa tai rakentamassa niin, että se tarpeettomasti haittaa Sponda Oyj:tä rakennuspaikan läheisen vuokra-alueen haltijana tai vaikeuttaa Sponda Oyj:n vuokra-alueen sopivaa rakentamista.

VALITUS

Rakennuslautakunta katsoo, että rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin rakennuslupapäätös 24.2.2015 § 67 tulee pitää voimassa. Sponda Oyj:n valitus tulee hylätä.

Liitteet

Sijaintikartta
Rakennuslupapäätös
Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
Lautakunnan valituksenalainen päätös

Käsittelijä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖSEHDOTUS Merkitään tiedoksi.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



7.7.2015

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta tarkastaa tämän kokouksen pöytäkirjan niiltä osin kuin lautakunnan päätös vastaa esittelijän tekemää päätösehdotusta tai lautakunta on pannut asian pöydälle tai palauttanut sen tai asia on poistettu esityslialta.

VP5

TÄMÄN KOKOUKSEN YLEISHALLINNOLLISTEN PÄÄTÖSTEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää, että tämän kokouksen yleishallinnolliset päätökset saadaan panna täytäntöön mahdollisista valituksista huolimatta, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.